

ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA EM CIDADES PEQUENAS DO SEMIÁRIDO: O CASO DE UIRAÚNA/PB

Boanerges de Freitas Barreto Filho

Mestrando do Programa de Pós Graduação em Planejamento de Dinâmicas Territoriais no Semiárido da Universidade do Estado do Rio Grande do Norte PLANDITES/UERN.

E-mail: boanerges.sms@hotmail.com

Emanuely dos Santos Marques

Universidade do Estado do Rio Grande do Norte - UERN

E-mail: emanuely.marques@hotmail.com

Daniela de Freitas Lima

Mestranda do Programa de Pós Graduação em Planejamento de Dinâmicas Territoriais no Semiárido da Universidade do Estado do Rio Grande do Norte PLANDITES/UERN.

E-mail: danielafreitas12@hotmail.com

Resumo

Dentre as diversas transformações que ocorreram nos espaços urbanos, tem-se a valorização acentuada de espaços dotados de adequada infraestrutura e que servem ao processo de acumulação capitalista. A posse das áreas nobres das cidades assegura acentuados ganhos econômicos para os detentores de tais ativos e, muito embora o fenômeno seja muito nítido em cidades maiores, especialmente nas metrópoles, é cada vez mais comum a ocorrência do controle de áreas nos centros de cidades pequenas, inclusive no Semiárido, para a especulação imobiliária e os consequentes ganhos econômicos mais expressivos. Neste trabalho são apresentados dados e informações que corroboram este aspecto no município paraibano de Uiraúna, apontando-se a existência de empreendimentos imobiliários em áreas com adequada oferta de equipamentos públicos, enquanto moradias populares foram construídas em localidades desprovidas de infraestrutura.

Palavras-chave: Cidades pequenas, Semiárido, especulação imobiliária.

1 Introdução

A revolução industrial inglesa deu impulso ao processo de urbanização, intensificando a migração de contingentes enormes de pessoas do campo para as zonas urbanas. As cidades industriais inglesas atraíram milhões de trabalhadores, especialmente em virtude de processos prévios que apartaram as pessoas das condições materiais de reprodução e de garantia da sobrevivência, não restando alternativa senão a venda da própria força de trabalho.

As desventuras do proletariado inglês foram replicadas em praticamente todas as regiões do planeta que seguiram o modelo de desenvolvimento e as cidades passaram a ser o *locus* do processo de acumulação capitalista. As nações pioneiras asseguraram posições privilegiadas na divisão social do trabalho, cabendo-lhes o papel de produtora e exportadora de bens com elevado valor agregado e relegando à periferia do sistema a produção de *commodities*.

As áreas de colonialismo das potências globais só iniciaram o processo de industrialização após se libertarem do jugo imperialista e, principalmente por este aspecto, com muito mais dificuldades. O resultado da corrida pela industrialização, com os poucos recursos (poupança) orientados para tal intento, revela-se pelas expansões urbanas caóticas presentes até hoje nas nações não desenvolvidas. As autoridades negligenciaram as populações que migraram do campo para as cidades, privando-as de acesso a infraestrutura urbana minimamente digna.

O deslocamento da massa populacional, no caso brasileiro, para o Centro Sul, a partir de meados do século XX, especialmente em direção a São Paulo, é um exemplo de urbanização desordenada. Com a justificativa de viabilizar a industrialização os sucessivos governos não direcionaram recursos suficientes para provimento das necessidades das populações que se assentaram nas franjas da “cidade organizada”, cujos resultados sociais deletérios continuam evidentes.

As graves disparidades socioeconômicas são visíveis nas paisagens¹ urbanas do Brasil, afastando-se das áreas consideradas nobres logo se depara com os espaços em que os pobres foram segregados, contrastando-se a oferta de infraestrutura moderna financiadas com recursos públicos nos espaços que concentram as classes mais abastardas até, no limite, a ausência de iniciativas por parte do Estado nas ocupadas pelos mais pobres.

As desigualdades socioespaciais são, quase sempre, associadas às cidades maiores, mas a propriedade de ativos para especulação imobiliária, favorecida por investimentos públicos no

¹ “O termo ‘paisagem’ é, no senso comum, associado ao que é considerado belo e agradável para os olhos dos expectadores, amplificando-se tal perspectiva pelos ‘cartões postais’ e fotografias de locais paradisíacos. Contudo, importantes contribuições acadêmicas, destacando-se a de Santos (1997), evidenciaram que a paisagem corresponde ao raio de alcance do observador, incluindo imagens, sons e odores” (ESTEVAM, *et al*, 2016, p. 04).

entorno, é um traço cada vez mais comum também em cidades intermediárias e até em pequenas cidades. A replicação do padrão que favorece a acumulação capitalista a partir da especulação imobiliária nas pequenas cidades é um fenômeno ainda pouco estudado.

Pelo exposto, o objetivo deste trabalho é apresentar o caso do município de Uiraúna/PB, considerada uma cidade pequena, mas que reproduz elementos compatíveis com a especulação imobiliária praticada em cidades de maior porte.

2 Metodologia

Este trabalho foi desenvolvido nas seguintes etapas: primeiro efetuou-se um levantamento bibliográfico que possibilitou um melhor entendimento sobre o conceito de cidades pequenas, com ênfase no Semiárido e a prospecção de alguns elementos teóricos sobre especulação imobiliária. Na etapa seguinte, procedeu-se a pesquisa de campo em que foram coletadas informações para confecção de mapas, bem como observação direta (fotografias). O passo seguinte foi o agrupamento dos assuntos para análise, interpretação através dos mapas e fotografias e posterior conclusão.

3 Cidades pequenas e especulação imobiliária

Sabe-se que a especulação imobiliária desempenha papel central no processo de acumulação de capitais, tendo em vista que a propriedade de terrenos em áreas nobres confere aos proprietários perspectivas lucrativas, comprovando-se pelos preços alcançados por metro quadrado em algumas cidades.

Conforme Amaral (2009), o fenômeno da urbanização desempenhou um papel importante no desenvolvimento do capitalismo e na acumulação de capital, pois as cidades passaram a concentrar as condições gerais de produção, tais como, força de trabalho e capital:

O modo de produção capitalista reconfigurou a cidade, tornando-a centro econômico e financeiro, além de político-administrativo. Modificou relações sociais e produziu profundas transformações espaciais. Induziu uma revolução na atividade agrícola e alterações no sistema de propriedade e de organização do trabalho rural (AMARAL, 2009, p. 12).

Nascimento e Matias (2011) acrescentam que a expansão urbana exprime concretamente o processo de produção do espaço na sociedade contemporânea. No espaço urbano a concentração espacial de pessoas na forma de força de trabalho e de mercado consumidor, aliada à concentração do modo de produção, permite que as forças produtivas alcancem um elevado grau de desenvolvimento, acelerando assim a realização da mais valia e a reprodução do capital e ao mesmo tempo levando a uma concentração populacional ainda maior (NASCIMENTO; MATIAS, 2011).

São bem conhecidos os aspectos relacionados ao processo de urbanização e a facilitação da acumulação capitalista, em virtude da concentração de pessoas que encurta o tempo de circulação de mercadorias e, conseqüentemente, permite a realização mais rápida do ciclo do capital, bem como oferecendo uma oferta relativamente estável e abundante de trabalho para os setores econômicos.

A expansão urbana no Brasil não foi proveniente de políticas públicas orientadas para o ordenamento territorial, assegurando-se uma transição rural – urbana equilibrada e com oferta de infraestrutura adequada. Ao contrário. O crescimento desordenado das metrópoles brasileiras, puxadas pelo esforço para promoção da industrialização, é um caso emblemático até no mundo não desenvolvido. Em poucas décadas milhões de brasileiro migraram para as regiões de mais forte industrialização e ocuparam áreas impróprias para construção de moradias.

Ademais,

As áreas com potencial de expansão urbana logo se constituíram em ativos especulativos, controlados por grupos econômicos atuantes na área da construção civil. Além disso, os espaços urbanos que receberam investimentos públicos, quase sempre, foram relativos ao domínio dos segmentos sociais mais ricos. Aos pobres restaram as alternativas de ocuparem regiões afastadas, encostas de morros, áreas de mangue, enfim, áreas que não atraíram a atenção da ‘cidade organizada’ (ESTEVAM, *et al*, 2016, p. 02).

Existem inúmeras tipologias e classificações para caracterização do papel que as cidades desempenham na hierarquia urbana. Destacando-se as classificações que consideram o tamanho das populações e os papéis que desempenham na rede urbana. Vários estudos versam sobre as polarizações que as cidades exercem, desde as cidades mundiais (Santos, 1988), passando pelas regiões metropolitanas (Freitas, 2012), cidades médias (Correa, 2007) e intermediárias (Dantas, 2014), chegando aos micropolos regionais (Fujita, Mattiello, Alba, 2012). Boa parte dos estudos também considera muito relevante o tamanho das populações territorializadas, afinal escala é indispensável para facilitação do processo de acumulação capitalista.

Embora a literatura especializada se interesse cada vez mais pelo papel desempenhado pelas cidades pequenas não são muitos os trabalhos que apontam a reprodução de padrões típicos de cidades mais dinâmicas em pequenas cidades, especialmente daquelas inseridas no Semiárido e, especialmente, quando se busca a ocorrência de movimentos especulativos com a posse de terra urbana.

Adota-se a sugestão de Correa (2007), que propõe uma caracterização de cidades pequenas a partir dos seguintes elementos: a) tem origem diversificada, como resultado de diversas

possibilidades para criação de núcleos de povoamento; b) parte da população se dedica às “atividades ligadas à transformação e circulação de mercadorias e prestação de serviços”; c) é uma sede municipal, exercendo-se a atividade política e administrativa²; d) exerce centralidade no território municipal e em algumas do entorno (cidades menores ainda) e; e) possuem características variadas em relação ao entorno: “matriz cultural da área; antiguidade do povoamento da área; estrutura agrária da hinterlândia; densidade demográfica da hinterlândia; relações com o mercado; nível de renda da área; e acessibilidade” (CORREA, 2007, ps. 07 e 08).

Tais elementos não excluem a consideração de outros aspectos, tendo-se o número de habitantes (dimensão demográfica) como um critério importante para a compreensão do fenômeno das cidades pequenas brasileiras. Também são levantados debates sobre a centralidade que exercem ou não (Fresca, 1990; Endlich, 2006), bem como sobre a preponderância do urbano ou do rural em tais cidades (Bacelar, 2009). Assim, o quadro de discussão demonstra a relevância da temática e a complexidade para o tratamento estandardizado das cidades pequenas.

4 Resultados e Discussão

Uiraúna é um município brasileiro que está inserido na microrregião de Cajazeiras, localiza-se na região Oeste da Paraíba, limitando-se ao Sul com São João do Rio do Peixe e Poço de José de Moura, ao Leste Vieirópolis, ao Oeste Joca Claudino e ao Norte com Luís Gomes no Estado do Rio Grande do Norte.

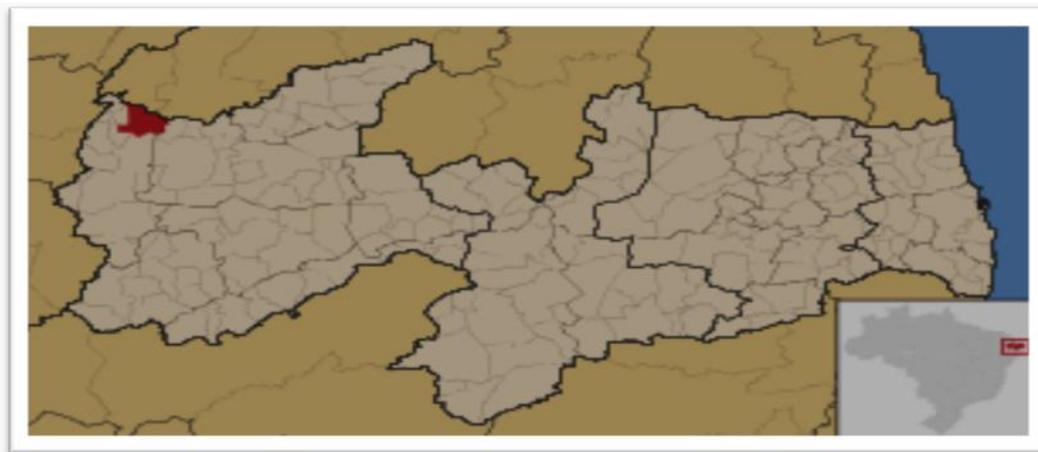


Figura 01: Localização de Uiraúna/PB.

Fonte: IBGE (2010).

² A criação de municípios no Brasil já atendeu diversos critérios (nos diferentes estados) e muitos interesses ao longo do tempo. Considerando apenas o ato oficial de criação não é possível captar as significativas diferenciações que existem, mesmo entre as cidades pequenas.

É considerado um dos principais municípios do Alto Sertão Paraibano devido ao comércio ativo e sua localização privilegiada, sendo importante rota de ligação entre as diversas microrregiões da Paraíba, bem como, com os estados do Rio Grande Norte e Ceará (UIRAÚNA, 2014).

As características econômicas são similares aos demais pequenos municípios do Semiárido, sendo o setor primário praticado com baixíssimo aporte tecnológico e com predominância da agricultura de subsistência. Apresenta algum destaque na atividade agrícola a policultura de feijão, milho, arroz, cana-de-açúcar, mandioca, banana e coco. A pecuária é praticada através da criação extensiva de bovinos, ovinos, caprinos e suínos.

A população de Uiraúna/PB, conforme dados do último Censo Demográfico era de 14.584 habitantes, confirmando o reduzido contingente populacional residente no município. O gráfico abaixo apresenta a distribuição da população entre a zona rural e a urbana, com predomínio da população rural até meados da década de 1990 (55,61% em 1991), quando passa a preponderantemente urbana, com 65,39% em 2000 e 70,96% em 2010 (IBGE, 2010).

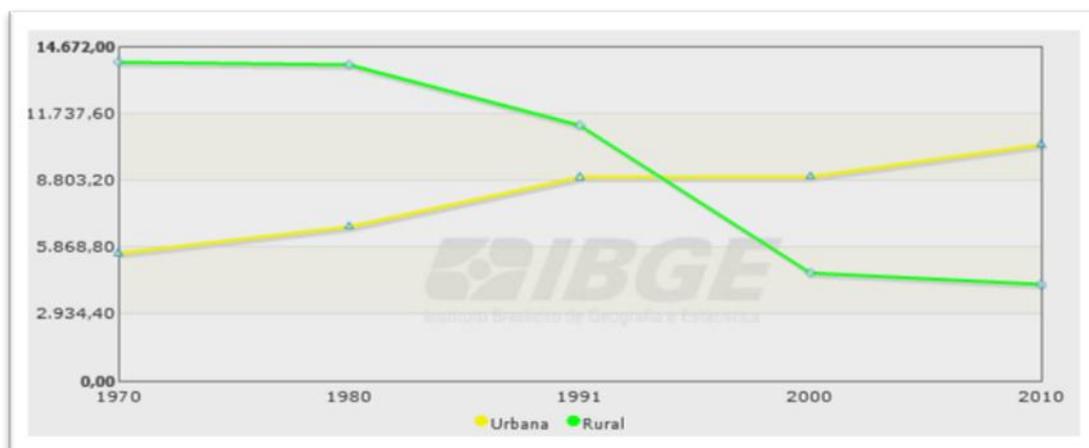


Gráfico 01: distribuição da população de Uiraúna/PB entre rural e urbana (1970-2010).

Fonte: IBGE (2010).

A vocação comercial e a prestação de serviços, inclusive atendendo as demandas da população da microrregião do Alto Sertão paraibano, vem acentuando um movimento de polarização exercido sobre o entorno, compatibilizando-se com alguns dos aspectos propostos por Correa (2007).

A presença de alguns serviços, como a existência de clínicas especializadas (saúde), bancos (finanças) e alguns órgãos públicos estaduais potencializam a polarização em relação aos municípios do entorno, cujas populações são ainda menores do que a existente em Uiraúna: Bernardino Batista (3.075 habitantes), Joca Claudino (habitantes), Vieirópolis (5.045 habitantes) e

Poço José de Moura (3.978 habitantes). O município ainda tem São João do Rio do Peixe-PB (18.201 habitantes), Paraná-RN (3.952 habitantes) e Luís Gomes-RN (9.610 habitantes) como vizinhos (IBGE, 2010).

A configuração espacial que Uiraúna foi assumindo ao longo do tempo estimulou o adensamento de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços na região central, conforme pode ser observado na **Figura (02)**.

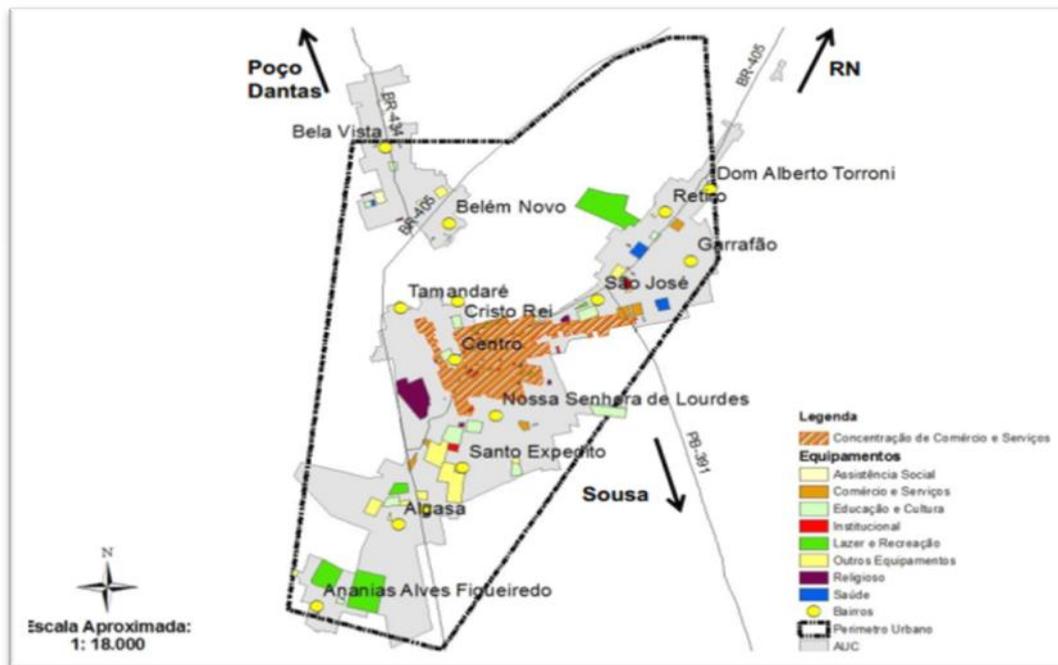


Figura 02: Configuração espacial de Uiraúna/PB.

Fonte: Uiraúna (2014).

A diferenciação entre as áreas centrais e os bairros populares foi apontada por Marques e Barreto Filho (2007):

A distribuição dos equipamentos públicos e o predomínio da área comercial, como nas demais cidades da região, concentram-se no entorno do Centro, bem como, nas áreas de adensamento mais antigas. Ainda convém ressaltar que a região Central é totalmente pavimentada (asfalto e paralelepípedos), bem como, o bairro São José e, parcialmente, o bairro Garrafão. Já os bairros de Ananias Figueiredo, Bela Vista (somente duas ruas), Dom Alberto e Retiro não dispõem de pavimentação a paralelepípedo, servindo-se apenas do acesso asfaltado da BR 405 (MARQUES; BARRETO FILHO, 2017, p. 13).

A oferta de infraestrutura na área central favoreceu a valorização dos imóveis (terrenos vazios) e o Poder Público não foi capaz de intervir na realidade (por exemplo, com a adoção do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU progressivo para os imóveis não construídos) e tal

circunstância permitiu a especulação imobiliária nas áreas centrais, enquanto que bairros populares foram implantados em locais afastados (até fora do Perímetro Urbano – **Figura 02**).

A **Figura (03)** apresenta o bairro Bela Vista, cuja característica mais evidente é a escassez de equipamentos públicos, embora já demonstrando razoável adensamento de moradias.



Figura 03: Panorama do bairro Bela Vista em Uiraúna-PB.

As camadas mais pobres foram segregadas, obrigando-se a ocuparem áreas com oferta insuficiente (ou inexistente) de infraestrutura, aumentando a pressão da população pela disponibilização de equipamentos públicos. O quadro socioeconômico da comunidade retrata e reproduz as injustiças e desigualdades da sociedade. A concentração de riquezas em uma parcela diminuta da sociedade exclui e “empurra” contingentes populacionais significativos para o entorno da cidade, quer sejam oriundos de áreas urbanas afetadas pela expansão (especulação) imobiliária ou proveniente da zona rural do próprio município ou de outros.

Neste sentido, pode-se afirmar que:

O processo de urbanização desorganizado e segregacionista ao qual foram submetidas às classes menos favorecidas é a contra face do processo de especulação e enriquecimento que favoreceu a elite. Aliás, as áreas urbanas que recebem os maiores investimentos do Poder Público quase sempre coincidem com as propriedades dos mais ricos e, quando investimentos de grande monta são realizados nas áreas mais carentes, como obras viárias, acabam resultando no desalojamento dos mais pobres, seja através das desapropriações para realização

das obras ou pelo aumento do custo de vida nas áreas beneficiadas (MARQUES; BARRETO FILHO, 2017, p. 06).

No bairro Bela Vista não foram realizadas intervenções significativas por parte do Poder Público, muito obras capazes de valorizar acentuada os terrenos existentes, tais investimentos são direcionados para as áreas centrais, com os evidentes rebates na valorização dos imóveis das proximidades.



Figura 04: Panorama da região central de Uiraúna-PB.

A **Figura (04)** apresenta áreas com recentes implantações de loteamentos, demonstrando-se que tais imóveis permaneceram vazios durante as fases de implantação dos bairros populares e mesmo contando com oferta satisfatória de infraestrutura não foram objetos de intervenções por parte do Poder Público, no sentido de utilizá-los para construção de moradias destinadas a população de menor renda.

5 Considerações finais

Reconhece-se que o município de Uiraúna/PB, com população predominantemente urbana, com economia voltada para a prestação de serviços e para o comércio, requereu, ao longo do tempo, investimentos públicos na região central para dotá-la de infraestrutura compatível com o adensamento populacional e para facilitação da circulação das pessoas na área do comércio e

serviços, mas não se pode desconhecer a leniência do Poder Público local com os proprietários de terrenos servidos de adequada infraestrutura e que permaneceram sem destinação ao uso durante longo tempo.

O equívoco no ordenamento territorial se cristaliza com os inúmeros movimentos de criação de bairros com moradias populares em áreas afastadas e sem quaisquer infraestruturas, restando a constatação que a segregação socioespacial dos pobres teve como contrapartida a valorização de imóveis (terrenos) na área central e destinados para especulação imobiliária.

6 Referências Bibliográficas

AMARAL, F. O. M. do. Especulação imobiliária e segregação social em Palmas do Tocantins: uma análise a partir dos programas habitacionais no período de 2000 a 2008. 2009. Disponível em: <file:///C:/Users/ADM/Downloads/2009_FranciscoOtavianoMerlidoAmaral.pdf> Acesso em: 22 mar. 2017.

BACELAR, W K. de A. Pequena Cidade: uma caracterização. In: V Encontro de Grupos de Pesquisa, 5., 2009, Santa Maria. **Anais eletrônicos...** Santa Maria: GPET-UFSM. Disponível em: <http://w3.ufsm.br/gpet/engrup/vengrup/anais/2/Winston%20Bacelar_NEAT_UFU.pdf>. Acesso em: 23 mar. 2017.

CORRÊA, R. L. Construindo o conceito de cidade média. **Cidades médias: espaços em transição. São Paulo: Expressão popular**, p. 23-33, 2007.

DANTAS, J. R. de Q. As cidades médias no desenvolvimento regional: um estudo sobre Pau dos Ferros (RN). 2014.

ENDLICH, A. M. Pensando os papéis e significados das pequenas cidades do noroeste do Paraná. 2006. 505 f. Tese (doutorado) - Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, 2006. Disponível em: <http://hdl.handle.net/11449/105037>. Acesso em: 23 mar. 2017.

ESTEVAM, S. M.; SILVA, A. F. da; BARRETO FILHO, B. de F.; SILVA, C. N. M. da. A paisagem e as ruralidades no bairro Riacho do Meio em Pau dos Ferros-RN. Anais do I Congresso Internacional da Diversidade do Semiárido-CONIDIS (2016), Campina Grande/PB. Disponível em: <http://www.editorarealize.com.br/revistas/conidis/trabalhos/TRABALHO_EV064_MD1_SA9_ID1715_27092016195739.pdf>. Acesso em: 23 mar. 2017.

FREITAS, R. Regiões Metropolitanas: uma abordagem conceitual. **REVISTA HUM@ NAE**, v. 4, n. 1, 2012.

FRESCA, T. M. A dinâmica funcional da rede urbana do oeste paulista estudos de casos: Osvaldo Cruz e Inubia Paulista. 1990. 282 f. dissertação (Mestrado em Geografia) – Centro de Ciências Humanas, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis. Disponível em: <file:///C:/Users/ADM/Downloads/79577.pdf>. Acesso em: 23 mar. 2017.

IBGE Censo. Características gerais da população. Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2010.

MARQUES, E. dos S.; BARRETO FILHO, B. de F. Desigualdade e exclusão socioespacial: o processo de urbanização em Uiraúna/PB. Anais do 6º Colóquio Sociedade, Políticas Públicas, Cultura e Desenvolvimento-CEURCA (2017), Crato-CE. Disponível em: <http://www.ceurca.eco.br/2017/anais_ceurca_2017.pdf>. Acesso em: 23 mar. 2017.

NASCIMENTO, E.; MATIAS, L. F. Expansão urbana e desigualdade socioespacial: uma análise da cidade de Ponta Grossa (PR). **Raega-O Espaço Geográfico em Análise**, v. 23, 2011.

SANTOS, M. **Pensando o espaço do homem**. 4. ed. São Paulo: Hucitec, 1997.

SANTOS, M. **Metamorfoses do espaço habitado**. São Paulo: Hucitec, v. 4, p. 136, 1988.

UIRAÚNA. Prefeitura Municipal (2014). **Página eletrônica**. Disponível em: <<http://www.uirauna.pb.gov.br/>>. Acesso em: 21 mar. 2017.