

A NATUREZA E A PRODUÇÃO DE VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NAS CIDADES BRASILEIRAS: REFLEXÕES PARA UM DEBATE

DARLAN FABIANE

Graduado em Geografia e em Agronomia. Mestrando no Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal da Fronteira Sul, Erechim – SC¹

darlanfabian@bol.com.br

JUÇARA SPINELLI

Doutora em Geografia. Docente do Curso de Geografia - Licenciatura e Bacharelado e do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal da Fronteira Sul, Erechim-SC¹

jucara.spinelli@uffs.edu.br

REGINALDO JOSÉ DE SOUZA

Doutor em Geografia. Docente do Curso de Geografia - Licenciatura e Bacharelado e do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal da Fronteira Sul, Erechim-SC¹

reginaldo.souza@uffs.edu.br

RESUMO: A natureza convertida em mercadoria, valor de troca explorado pelos agentes imobiliários, representa uma nova forma de segregação urbana, pois quando legalizada traduz-se em felicidade e qualidade de vida e quando ilegal, torna-se alternativa de local para (sobre)viver. Este artigo, originado de revisão de literatura, apresenta e discute a natureza como mercadoria explorada pelo mercado imobiliário, evidenciando sua apropriação nos discursos mercantis estratégicos. O texto estrutura-se em breve debate sobre os espaços de moradia de estratos de baixa e de alta renda, tecendo considerações sobre legalização, formalidade e informalidade da produção do espaço urbano. Por fim, aborda o papel da Geografia neste cenário e contribui para elucidar noções acerca dos entes atrelados à problemática ambiental que permeia a produção do espaço urbano.

Palavras-chave: Natureza; Mercado Imobiliário; Segregação Urbana.

NATURE AND PRODUCTION OF REAL ESTATE VALUATION IN BRAZILIAN CITIES: REFLECTIONS FOR A DEBATE

ABSTRACT: The nature converted into merchandise, exchange value explored by real estate agents, represents a new form of urban segregation, because when legalized it translates into happiness and quality of life and when illegal, it becomes an alternative place to live (or survive). This article, originated from a literature review, presents and discusses nature as a commodity exploited by the real estate market, showing its appropriation in strategic commercial discourses. The text is structured in a brief debate about the living spaces of low and high income portions, making considerations about legalization, formality and informality in the production of urban space. Finally, it debates the role of Geography in this scenario and contributions to elucidate notions about the entities linked to the environmental issue that permeates the production of urban space.

Keywords: Nature; Real estate market; Urban segregation.

NATURALEZA Y PRODUCCIÓN DE LA VALORACIÓN INMOBILIARIA EN CIUDADES BRASILEÑAS: REFLEXIONES PARA UN DEBATE

RESUMEN: La naturaleza convertida en mercancía, valor de cambio explotado por agentes inmobiliarios, representa una nueva forma de segregación urbana, porque cuando es legalizada se traduce en felicidad y calidad de vida y cuando es ilegal se convierte en un lugar alternativo para (sobre)vivir. Este artículo, originado a partir de una revisión de la literatura, presenta y discute la naturaleza como un bien explotado por el mercado inmobiliario, mostrando su apropiación en discursos comerciales estratégicos. El texto se estructura en un breve debate sobre los espacios habitables de los estratos de bajos y altos ingresos, haciendo consideraciones sobre legalización, formalidad e informalidad en la producción del espacio urbano. Finalmente, aborda el papel de la Geografía en este escenario y contribuye a aclarar las nociones sobre las entidades vinculadas a la problemática ambiental que permea la producción del espacio urbano.

Palabras clave: Naturaleza; Mercado inmobiliario; Segregación urbana.

¹ Endereço para correspondência: Rodovia ERS135, km72, 200, CEP:99700-970, Cx. Postal 764 - Erechim, RS - Brasil.

Darlan Fabiane; Juçara Spinelli; Reginaldo J. de Souza. A natureza e a produção de valorização imobiliária nas cidades brasileiras: (...)

[Brazilian Geographical Journal: Geosciences and Humanities research medium](https://doi.org/10.14393/BGJ-v11n1-a2020-57160),

Ituiutaba, v. 11, n. 1, p. 199-213, jan./jul. 2020.

Página | 199

Introdução

O mercado imobiliário utiliza diversos artifícios para reproduzir a valorização de seus produtos. A aproximação e interação com o ambiente natural tem sido mais uma dentre tantas estratégias para as operações imobiliárias, com apelo à comercialização e incremento de valor nas ofertas mediante o discurso das vantagens do meio natural. Neste cenário, condomínios fechados, loteamentos, casas próximas a reservas de flora e fauna ou em um ambiente arborizado e demais lançamentos de empreendimentos imobiliários vêm passando pelo fenômeno da sobrevalorização, desde o lançamento dos bens vendáveis.

A natureza constitui um valor de troca, uma mercadoria disponível, sobretudo, para grupos seletos de indivíduos que desejam, ou são induzidos a desejar, ambientes mais tranquilos. Sob a alegação de poder admirar a paisagem, encantar-se com o crepúsculo, sentir o ar fresco das manhãs, ter vista para o mar ou para um vale repleto de cores, ouvir o cantar dos pássaros, interagir com a vegetação nativa ou exótica, ter o contato com outros bens naturais, a exemplo de parques, áreas verdes ou bolsões com reservas de espaços de nascentes em microambientes supostamente protegidos por obras projetadas, entre outros inúmeros atrativos, estabelece-se o quadro propício aos negócios imobiliários.

Harvey (2001) já destacava que os prazeres de alguns nichos específicos do mercado imobiliário se dão na órbita da acumulação, ou seja, dentro de uma racionalidade capitalista. Na mesma direção, Henrique (2011, p. 64) também mencionou que a comercialização da natureza, o campo das ideias e dos objetos adquirem vínculos com as atividades financeiras e acabam por “impregnar os empreendimentos imobiliários com um valor exclusivo em função da raridade da natureza, especialmente as áreas verdes, na cidade”.

Na supervalorização real e simbólica da natureza, dos empreendimentos e da cidade que se torna mercadoria, determinadas porções urbanas são ressignificadas e passam a ter novos processos de valorização. Num movimento análogo ao das ondas do mar, que vai e que vem e que toma proporções diferenciadas, balanceando em conformidade ao sopro dos ventos orquestrados pelos agentes do mercado e ancorados na macroeconomia oscilante, não é algo ocasional, é algo preconizado pelo circuito de capitais do setor, do mercado e das dinâmicas imobiliárias. Por meio de anúncios imobiliários com palavras alucinantes, como “privilegio”, “único” e “exclusivo”, cativam nichos de mercado, coniventemente explorados a partir do despertar de seus desejos e aliviados pela aparente satisfação da aquisição suntuosa. Esse movimento, *per se*, não permite o acesso a todas as pessoas, nem tampouco atrai o desejo de todos e, sob o aspecto geográfico, configura espaços segregados e excludentes.

Intrínseca à supervalorização imobiliária, a recente “*vibe ecológica*”², cuja empolgação com o respeito à natureza ou com “o salvar a natureza” acaba, por vezes, sendo mais um discurso apelativo à justificativa de empreendimentos “luxuosos” em áreas de preservação ambiental ou cultural do que um investimento com ações verdadeiramente comprometidas com a redução dos impactos urbanos do desigual uso do solo e/ou a causa anticonsumista. As práticas da tal “consciência ecológica”, a exemplo do que ocorre com a supervalorização real e aparente da natureza, no caso dos empreendimentos e da cidade- mercadoria, acaba, de um lado, contribuindo com o aumento dos preços e, de outro, por enfraquecer os geralmente parcos laços e vínculos com o entorno, com a cidade, com as comunidades. Via de regra, a destinação de ações ambientais perde força ao longo do tempo, ensimesmadas nos empreendimentos, muitas vezes, tornando-se mais um trabalho destinado aos trabalhadores

² “*Vibe ecológica*”, por nós assim definido, refere-se a um entusiasmo que promove iniciativas de apelo ao cuidado com o ambiente e com a natureza, no sentido de envolverem-se em ações ditas de sustentabilidade, propostas pelos próprios empreendimentos. Exemplos dessas iniciativas são: coleta seletiva de lixo, reutilização de água da chuva, horta/pomar/jardim organizados de forma comunitária urbana, áreas com iluminação natural ou de tecnologias renováveis, entre outros. Implementadas, em um primeiro momento, pela vibração e empolgação dos próprios moradores, tais infraestruturas e iniciativas contemplam custos que são embutidos nas peças midiáticas dos anúncios imobiliários e são mais um conjunto de elementos de supervalorização.

formais e informais empregados na forma doméstica ou na prestação de serviços particulares ou condominiais.

O objetivo geral deste artigo, produzido a partir de revisão bibliográfica, é apresentar e discutir a natureza em sua relação com o mercado de imóveis. Considerando que as características do ambiente natural podem influenciar na precificação e trazer reflexos na valorização do espaço urbano, a natureza também pode ser compreendida como um elemento de segregação social, especialmente onde o espaço natural, tornado objeto legalizado, constitui um privilégio para indivíduos dotados do poder de sua compra.

Na sequência do texto, buscam-se apresentar reflexões sobre um entendimento das origens dos espaços desiguais presentes nas cidades brasileiras, mostrando que não raro, em uma avaliação cotidiana, os loteamentos ilegais são associados à pobreza e à conveniência econômica por parte de alguns produtores imobiliários. Em seguida, trata-se da avaliação da inserção do elemento natural nos anúncios imobiliários direcionados ao amplo mercado e, em específico, nas peças publicitárias destinadas a compradores ou investidores de altas rendas, posicionando a natureza como mais um fetiche promissor na revalorização dos imóveis. Por fim, procura-se inserir a ciência geográfica neste cenário, destacando algumas possíveis contribuições do papel do geógrafo no olhar atento às transformações socioespaciais decorrentes da mercantilização da natureza e da cidade.

Desigualdades socioeconômicas e a produção do espaço urbano brasileiro

Para entender as desigualdades socioeconômicas que caracterizam os espaços urbanos atuais, torna-se necessário olhar para a história do Brasil. Como dizia Milton Santos em um de seus livros: “Somente a História nos instrui sobre o significado das coisas. Mas é preciso sempre reconstruí-la, para incorporar novas realidades e novas ideias ou, em outras palavras, para levarmos em conta o Tempo que passa e tudo muda”. (SANTOS, 1994, p. 4).

Neste caso, a história é um fator importante no entendimento dos acontecimentos atuais, mas o passar do tempo parece não mudar a lógica dos privilégios. Historicamente, as classes dominantes conservaram favorecimentos que, de uma forma ou de outra, as mantém em certa distância dos estratos de baixa renda e empobrecidos e o mercado imobiliário constitui uma peça chave na produção dos espaços diferenciados direcionados a elas.

No contexto histórico de uma série de ações que levaram à produção dos espaços desiguais da urbanização brasileira, garantindo as melhores terras às classes dominantes e dificultando o acesso às classes com menores rendas, convém destacar dois marcos que, apesar de não explicarem tudo, permitem certo esclarecimento deste processo histórico: a Lei de Terras e a Lei Federal de Parcelamento do Solo.

A Lei das Terras (Lei Nº 601, de 18 de setembro de 1850) pode ser considerada um marco na produção das desigualdades relacionadas à propriedade da terra. Além de tornar o solo uma mercadoria que pode ser negociada, de acordo com Santoro (2012, p. 59), esta lei marcou um período no qual foram “[...] disciplinadas uma série de leis, regulamentos e procedimentos processuais de forma a proteger a propriedade e assegurar o papel de mercadoria à terra”.

Com a Lei de Terras, as populações descapitalizadas foram forçadas a ocupar as piores áreas para viver, uma vez que não podiam comprar lotes em locais mais apropriados e conseqüentemente mais caros. Se antes as terras podiam ser ocupadas por quem chegasse primeiro, pelo menos em se tratando de descendentes de europeus que tinham o consentimento do Estado para fixar residência nas terras devolutas, a partir de 1850 ficou mais difícil. Após a lei 601, o comércio de terras se intensificava e os preços subiam na medida em que o solo escasseava, dificultando o acesso por parte das populações de baixa renda.

A Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano (Lei Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979) contemplou o aspecto ambiental presente no Código Florestal de 1965 (Lei Nº 4.771) e estabeleceu regras para o parcelamento do solo urbano. Essa lei deu aos municípios a tarefa de planejar/controlar o crescimento urbano e deixou uma brecha para a legalização de

loteamentos irregulares sob o pretexto do interesse social. (SANTORO, 2012). Quando um loteamento não tinha o valor mínimo de área pública ou de metragem de solo para cada lote ou não obedecia ao Código Florestal, ainda assim, podia ser legalizado³. Sob a alegação de área de interesse social, inúmeros loteamentos se consolidaram em locais ambientalmente inapropriados, onde as populações pobres passaram a viver sob condições de vulnerabilidade a uma série de problemas, como de saúde, ou a impactos e/ou catástrofes socionaturais⁴ e todas as demais consequências de uma urbanização precária com tendência ao agravamento nos tempos de crise econômica.

Em relação ao mercado de imóveis, cabe lembrar que os preços dificilmente baixam, tendo mais facilmente a tendência a subir, por diversos motivos relacionados a uma característica marcante do meio urbano: o solo é, sobretudo, um valor de troca, uma mercadoria sempre sujeita à ação de especuladores que compram para vender mais caro e não se importam em ter de aguardar algum tempo para encontrar um comprador disposto a pagar o preço que desejam.

No que tange à reprodução do capital imobiliário, ocorre o envolvimento de aspectos formais e, também, informais, formando assim um mercado amplo onde atuam diversos agentes. No jogo de suas estratégias para a efetivação dos negócios imobiliários, o conjunto de agentes realizam práticas exploratórias, indo desde o extremo da regularidade, com os negócios considerados de alta qualidade construtiva, de embelezamento e urbanização, até o extremo da atuação em áreas de precariedade, na maioria das vezes com ocupação irregular. De acordo com Santos et al (2017):

[...] o crescimento urbano integra os mercados formal e informal, apesar de esses modos de produção responderem aparentemente a demandas para classes sociais muito distintas. Entre os extremos da plena regularidade e da total ilegalidade, portanto, distribuem-se graduações das qualidades e custos da urbanização, oferecendo oportunidades a compradores de diversas condições sociais e financeiras. Isso não implica apenas no atendimento a demandas sociais heterogêneas, mas vincula a forma urbana à reprodução da pobreza pela produção da cidade que inclui a informalidade. (SANTOS et al, 2017, p. 436).

Assim, a reprodução da irregularidade, da precariedade e da pobreza nas periferias das cidades brasileiras se mantém e constitui, também, um aspecto a ser explorado pelos agentes imobiliários. Neste cenário, as populações de baixa renda são forçadas a ocupar as periferias urbanas. Periferias onde o legal (regular) e o ilegal (irregular) se confundem e a precariedade é generalizada, independentemente de ser um loteamento de interesse social, que tomou dimensão de legalidade, ou uma área de ocupação, cuja regularização fundiária ainda não pode ser concedida por inúmeros fatores: ambientais, políticos, do domínio da propriedade entre outros e, portanto, considerada ilegal.

Espaços de moradia das populações empobrecidas

O processo de urbanização não planejada é característica marcante das cidades brasileiras. Não que toda a cidade seja produzida a revelia, mas nas áreas periféricas não é

³ O “Novo” Código Florestal – Lei Nº 12.651, de 25 de maio de 2012, que repercutiu com inúmeras polêmicas e manifestos populares e de organizações em defesa do meio ambiente e pela vida, teve grande parte de seu texto vetado pela então Presidenta Dilma Rousseff. No que concerne ao parcelamento do solo urbano, na prática, a aplicação do Novo Código apresenta controvérsias e boa parte das normativas aponta para retrocessos em termos de matéria ambiental.

⁴ Parte-se da prerrogativa de que os elementos de definição de impactos ou catástrofes são de conteúdos socionaturais, como referência à noção apresentada por Swyngedouw (2001) ao tratar da “urbanização cyborg”. Os impactos e/ou catástrofes sempre resultam de dinâmicas contraditórias e conflitivas entre sociedade e natureza, de modo que, geralmente, é a sociedade a ser sempre prejudicada, notadamente, as pessoas com menos recursos financeiros para se protegerem das intempéries.

incomum a ocupação de porções não próprias ao uso urbano, como já comentado e a ausência de regras adequadas à edificação e às forças naturais, sobretudo quando envolve populações pobres que tem no terreno ilegal e na autoconstrução a principal forma de acesso à moradia. A essas pessoas vem sendo negligenciado o direito constitucional de morar e viver, ou seja, da habitação e da cidade. Em contraponto e não raro, ocupações por populações de alta renda também se verificam em áreas não legalizadas e inadequadas à urbanização sob o aspecto geográfico, a exemplo de edificações em encostas com belas vistas, empreendimentos à beira-mar, novos loteamentos em entornos de parques e áreas verdes, muitas vezes em dissonância aos aspectos legais.

O processo de produção da cidade produz ao mesmo tempo mercadorias-territórios desejáveis e indesejáveis. A mercadoria 'solo' é desejável quando permite auferir valor na sua comercialização; o solo é mercadoria quando é 'legal', ou passível de ser legalizado. A mercadoria indesejável, que não interessa ao mercado, é o terreno que não pode ser legalizado, geralmente por estar em área ambientalmente frágil. Quem tem renda suficiente, adquire a mercadoria legal, desejável: o solo bem localizado. Para quem não tem, resta a mercadoria indesejável; as piores localizações. (PEREIRA, 2001, p. 49).

Na citação da professora Gislene Pereira (2001), percebe-se que a moradia dos descapitalizados é o terreno ilegal que não pode ser legalizado por questões relativas à legislação urbana e ambiental. Assim, a natureza⁵ para os pobres pode não ser a mesma natureza para os ricos, e enquanto estes algumas vezes buscam aproximar-se dela e dela engrandecer seu *status*, àqueles muitas vezes só a utilizam como último recurso que conseguem acessar, vivendo sob o risco cotidiano de áreas vulneráveis, porque não tem outra opção.

A respeito dos riscos na sociedade contemporânea, destaca-se a obra de Ulrich Beck (1998) que permite compreender a democracia dos riscos de toda ordem nas cidades: violência, criminalidade, acidentes de trânsito, poluição e outros referentes às temáticas ambientais. No entanto, na sociedade democrática dos riscos, a economia opera de modo hierárquico e isto se impõe como um novo demarcador de desigualdades que se manifestam nos espaços urbanos. Por exemplo, quando uma família que mora em local sujeito à deslizamento e sem meios para viver em habitação segura, então, a mesma tormenta que afeta toda a cidade provavelmente causará danos maiores para aqueles com poucos recursos para se proteger.

Por outro lado, a natureza preservada de acordo com a legislação ambiental valoriza os terrenos e constitui a moradia da classe mais favorecida economicamente, enquanto os que são economicamente impossibilitados de adquirir suas moradias, vão ocupar os morros, as margens de cursos d'água, os terrenos alagadiços e demais áreas inapropriadas para moradia e inadequadas à urbanização. Neste cenário, a pobreza parece combinar com a degradação ambiental, como se a culpa dos problemas ambientais fosse dos pobres. Como mencionado, não tendo outra opção de moradia, é fadado às populações de baixa renda o uso e a ocupação das áreas ilegais (do ponto de vista da regularização) e irregulares (sob o aspecto da inadequação por estar em área de risco), que se submetem aos perigos inerentes.

Neste sentido, retoma-se as considerações de Mike Davis (2006), para quem o *feng shui* da população pobre das grandes cidades é desenhado pelos locais de risco, perigosos para a saúde, no entanto, as pessoas trocam sua segurança física e sua saúde por metros quadrados em terras arriscadas por não terem outra opção diante das ações de despejo. Em situações marcadas por este nível de impossibilidades, as pessoas são duplamente ameaçadas. Primeiro, pela pressão social dadas as condições de exclusão e miséria que lhes são impostas. Segundo, economicamente desprotegidas, as dinâmicas naturais são potencializadas como ameaças

⁵ Vale ressaltar que estamos partindo da consideração de que os efeitos da natureza são diferentes para as diferentes classes sociais.

àqueles que não conseguem acumular recursos, abrigos, alimentos, enfim, energia para contrabalançar com os enérgicos eventos naturais.

Maricato (1996) igualmente destaca os problemas decorrentes da urbanização em áreas de risco. Em suas palavras, menciona:

Toda temporada de chuvas é acompanhada anualmente por tragédias urbanas no Brasil. Enchentes e desmoronamentos com mortes fazem parte do cotidiano da população que habita as grandes cidades. A mídia repete continuamente acontecimentos desse tipo, sem fazer, entretanto, nenhuma referência ao processo anárquico de uso e ocupação do solo. A ausência de saneamento básico é o fator principal da disseminação de epidemias. A rede hídrica e os mananciais transformam-se em depósitos de esgotos comprometendo a captação de água. Além das consequências que são percebidas, não existe a consciência social sobre o fio que une esses fatos: a dimensão da tragédia urbana brasileira. (MARICATO, 1996, p. 30).

Um olhar sobre a história da urbanização brasileira mostra que ela ocorreu de forma concentrada e acelerada, não conseguindo superar o atraso em que o país se encontrava. Este processo de urbanização feito às pressas e sem planejamento adequado trouxe consequências ambientais, miséria social e violência, problemas que ficaram mais visíveis a partir da década de 1980 (MARICATO, 1996).

Apesar da criação do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Banco Nacional da Habitação (BNH), promovendo a construção de 4,8 milhões de moradias, foi no período de 1964 a 1986 que o número de favelados cresceu de forma acentuada, ou seja, embora os governos militares tenham investido significativa quantia de recursos através do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), isso não resolveu o problema de falta de moradia para os mais pobres (MARICATO, 1996).

Pelas colocações de Maricato (1996), o período militar contribuiu para o surgimento de grandes empresas ligadas ao setor da construção civil e para que houvesse forte valorização do solo urbano, incentivando o mercado imobiliário, mas como consequência, tornou os imóveis muito caros para os trabalhadores de baixa renda. Ao mesmo tempo em que havia a possibilidade de financiamento imobiliário, o preço dos imóveis não era condizente com os salários dos trabalhadores e estes não conseguiam pagar as prestações.

Para Milton Santos, os problemas urbanos relativos à moradia tornaram-se mais evidentes na segunda metade do século passado em função do que chama de “urbanização corporativa”:

[...] a urbanização corporativa, isto é, empreendida sob o comando dos interesses das grandes firmas, constitui um receptáculo das consequências de uma expansão capitalista devorante dos recursos públicos, uma vez que estes são orientados para os investimentos econômicos, em detrimento dos gastos sociais. (SANTOS, 1992, p. 95).

A partir de então, a urbanização do país, sobretudo nas cidades maiores, passa a depender das grandes construtoras que vão empreender onde lhes for mais conveniente sob a certeza de melhores rendimentos. Onde as grandes corporações não atuam, ou deixam falhas, e o Estado se ausenta alegando que pouco ou nada pode fazer por não dispor de recursos econômicos. Então, parte da cidade vai se configurando pela forma que cada cidadão, ou família ou comunidade consegue ir “se arranjando” do modo como puder.

Por outro lado, embora se admita de forma genérica que a favela constitua o principal *locus* de moradia dos pobres, existe outro aspecto a considerar: como afirmado anteriormente, o mercado de imóveis é bastante amplo e não abrange apenas a urbanização legal. Mesmo nas favelas existe a segregação e exploração de acordo com as regras de um sistema econômico

paralelo, que se baseia na lógica do setor imobiliário formal. Neste sentido, o trabalho de Smolka (2007) contribui para entender melhor o porquê do comércio ilegal e da expansão da cidade informal. O pesquisador afirma que os altos preços da terra urbana legalizada, regulados exclusivamente pelas lógicas do mercado, contribuem para a existência do mercado ilegal e, tanto no Brasil como em outros países da América Latina, o número de moradores das favelas tem aumentado mais do que o número de pobres, ou seja, também há indivíduos dos estratos de classe média que estão adquirindo terrenos no mercado informal.

Nesse entendimento, enquanto não houver uma limitação de preços para a terra urbana e uma regulação pelo Estado, estes preços mantêm o solo legalizado acessível apenas para as populações de altas rendas, alimentando desta forma o comércio ilegal. Neste sentido, o próprio Estado, uma vez que não põe limites para os preços, acaba contribuindo com esta modalidade de acesso à terra. Para o poder público pode até ser preferível deixar por conta dos agentes privados a produção dos loteamentos e depois legalizá-los, talvez sob a alegação do interesse social, porque isso demanda menos recursos públicos em curto prazo, em que pese os catastróficos efeitos sobre a cidade, com a precarização ou mesmo inexistência das infraestruturas, dos serviços urbanos e demais amenidades necessárias ao convívio.

Para Smolka (2007), a convivência das instituições públicas com as práticas ilegais, além de reduzir a demanda por recursos públicos, também exime o poder público de responsabilidades que poderiam ser entendidas como direito à cidade.

El argumento de las finanzas públicas consiste en que el arreglo existente es más barato porque se apoya en inversiones privadas, aliviando a las agencias públicas de responsabilidades y gastos que, en caso contrario, se entenderían como parte del 'derecho a la ciudad'. (SMOLKA, 2007, p. 75).

Entretanto, esta urbanização à revelia acaba custando caro em longo prazo, pois demanda mais gastos públicos com serviços e infraestruturas (de saúde, transporte, segurança, educação, dentre outros), uma vez que envolve áreas com limitações físicas. Além disso, quando a urbanização ocorre em locais onde existem nascentes, não é incomum a contaminação dos cursos d'água, prejudicando a fauna e a flora dos mananciais e, caso a água seja distribuída para as populações citadinas, aumentam os gastos com o saneamento, para torná-la potável e adequada aos diversos usos.

A natureza como valorização de espaços de alta renda

Segundo Lefebvre (2016), o urbanismo apresenta-se em três tendências distintas: “urbanismo dos homens de boa vontade”, “urbanismo dos administradores ligados ao setor público” e “urbanismo dos promotores de vendas”. Para ele, os promotores de vendas apresentam o imóvel como um espaço de felicidade:

Parly II ‘faz nascer uma nova arte de viver’, um ‘novo estilo de vida’. A cotidianidade parece um conto de fadas. ‘Deixar seu casaco no vestiário da entrada e, mais leve, dar suas caminhadas após ter deixado as crianças no jardim da infância da galeria, encontrar os amigos, tomarem juntos um drink no bar’... E eis a imagem realizada da alegria de viver. A sociedade de consumo traduz-se em ordens: ordem de seus elementos no terreno, ordem de ser feliz. Eis o contexto, o palco, o dispositivo de sua felicidade. (LEFEBVRE, 2016, p. 32).

A obra de Lefebvre, escrita na década de 1960, já definia como eram apresentados os produtos imobiliários para os indivíduos de alta renda. O que os promotores fazem agora é dar maior ênfase à natureza, usando-a como elemento capaz de incrementar o valor do imóvel. Em

tempos de levar uma vida mais saudável e de salvar o Planeta, por que não comprar um pedaço de natureza?

Ademais, destaca-se que o significado da natureza, na sociedade contemporânea, deve permitir construir a crítica geográfica a respeito de suas interpretações e reinterpretaciones econômicas. No mundo atual, quando a natureza não é vista como algo da sociedade, é tida como vítima. Ou, quando não é vítima e agressora da sociedade, torna-se um elemento de valorização mercantil, perdendo seu estatuto de concretude independente do humano – assim como definido por Besse (2014), para quem a Terra não é humana – e sendo reduzida às noções de meio ambiente, recurso ou, simplesmente, mercadoria. Conforme Souza:

[...] em certos casos, ocorre a evidente supressão da natureza enquanto conceito: “cidades são espaços artificiais”. Também se procede à condenação da natureza, em caso de algum impacto ambiental: “as mortes foram causadas pela força da natureza”. Ou, então, há sobrevalorização e associação ao temor: “os danos foram causados pela fúria da natureza” (sobrevalorização e quase isenção das responsabilidades humanas); “a natureza não perdoa” (temor), além de outros exemplos. Entre tais excessos também há aquele em que a natureza é confundida com fragilidade e, daí, emerge um certo tipo de discurso ambientalista equivocado: “é preciso salvar a natureza”. (SOUZA, 2018, p. 48)

Entre as diferentes visões do natural ou de sua supressão, a redução ao simples recurso ou mercadoria se faz cada vez mais evidente através das ações do mercado imobiliário e da produção de cidades que pretendem ser o palco do efetivo controle das dinâmicas naturais. Em sua tese de doutorado, defendida em 2004, Wendel Henrique constrói um histórico das ideias de natureza desenvolvidas no mundo ocidental, afirmando que, a partir da Idade Moderna, a natureza torna-se valor de troca e a ação humana se configura em dominação, incorporação e produção de uma natureza-mercadoria.

Para Henrique (2004, p. 127), é no século XIX que se percebe “[...] um movimento mais intenso de associação entre a natureza na cidade e a especulação imobiliária, com a construção de jardins e parques pelos agentes imobiliários, com o objetivo de valorização dos loteamentos construídos no entorno”. De acordo com o pesquisador, a relação do homem com a natureza cidadina:

[...] passa a ser povoada por pensamentos, imagens, fantasias e desejos de uma natureza ‘glamourizada’ e reificada como um desenho infantil. Chega-se a um momento onde a economia, ou melhor, o estilo de vida capitalista irá pautar a superexploração da natureza na cidade. (HENRIQUE, 2004, p. 144).

Ao observar a cidade de São Paulo, Henrique (2004, p. 146) percebe que “[...] qualquer objeto associado a uma ideia de natureza torna-se sinônimo de qualidade de vida e transforma-se em valor econômico, aumentando os preços dos apartamentos, casas e edifícios”. Isso faz com que os agentes imobiliários se utilizem de espaços verdes públicos para valorizar seus produtos, ou seja, contabilizam a área verde no produto imobiliário a fim de aumentar seu valor comercial.

Para o pesquisador, o “Condomínio Praça Villa-Lobos” exemplifica a supervalorização do elemento natural, uma vez que o “[...] material de propaganda faz referência à supervalorização da natureza nas cidades pelo mercado imobiliário, escrevendo que ‘todos os empreendimentos mais valorizados dos bairros nobres de São Paulo estão voltados para praças’”. (p. 163-164).

Em publicação posterior, o autor reafirma a mercantilização da natureza na cidade de São Paulo:

A cidade de São Paulo apresenta-se, material e esteticamente, como uma negação da ideia de natureza romântica e verde. Entretanto, encontram-se reunidos em seu espaço os traços de uma ideia de natureza românticamente e globalmente padronizada pelos agentes do mercado imobiliário e grandes

incorporadoras, que têm reafirmado o valor monetário da natureza. (HENRIQUE, 2006, p. 70).

Sob o pretexto da consciência ecológica, da vida saudável, do alívio do estresse e de uma série de benefícios proporcionados pela natureza, existe um apelo mercadológico. Os empreendimentos imobiliários de alto padrão são apresentados com amplas áreas verdes no seu entorno, sendo estas áreas pertencentes a espaços públicos, áreas de preservação ambiental ou, mais raramente, produzidas pelos próprios construtores.

No que tange aos novos loteamentos, Mariana F. Cisotto e Antonio C. Vitte afirmam que as propagandas induzem o comprador a acreditar que ao residir em uma área verde, distante dos centros urbanos, estará contribuindo com a solução do problema ambiental.

Tomando como exemplo as propagandas de novos loteamentos de condomínios horizontais fechados de alto-padrão, observamos que a grande maioria dos novos loteamentos residenciais utiliza o discurso verde e parecem trazer a solução para o problema ambiental, cabe apenas ao indivíduo pagar por essa solução. Os loteamentos indicam a possibilidade de viver distante dos grandes centros, com concentração urbana, poluição do ar, sonora e visual e se refugiar em áreas com natureza, com acessibilidade à estrutura urbana, possibilitado pelo padrão de urbanização dispersa. (CISOTTO e VITTE, 2010, p. 33).

Com o discurso da sustentabilidade, o mercado imobiliário apresenta mercadorias verdes, supostamente mais apropriadas ao meio ambiente e, normalmente, com maior valor agregado, dando às populações abastadas o privilégio de estar em consonância com a natureza, mostrando-se possuidoras de uma consciência ecológica e preocupadas com o futuro do Planeta.

Cisotto e Vitte (2010) fazem um alerta para o perigo de se destruir o que ainda resta de vegetação, afirmando que este modelo de urbanização dispersa acaba por destruir o objeto de desejo da sociedade em questão, alimentando um círculo vicioso. Para os autores, o contato com a natureza poderia ser feito nos parques públicos em vez dos loteamentos privados e a urbanização dispersa poderia ser evitada preenchendo vazios urbanos onde já existe infraestrutura, evitando a degradação das poucas áreas de mata que ainda restam.

Entretanto, como afirmava Santos (1992), a especulação imobiliária se caracteriza por uma sobreposição de sítios, onde o social se sobrepõe ao natural, gerando disputa pela localização e a consequente valorização imobiliária. Para ele:

A especulação imobiliária deriva, em última análise, da conjugação de dois movimentos convergentes: a superposição de um sítio social ao sítio natural e a disputa entre atividades ou pessoas por dada localização. A especulação se alimenta dessa dinâmica, que inclui expectativas. Criam-se sítios sociais uma vez que o funcionamento da sociedade urbana transforma seletivamente os lugares, afeiçoando-os às suas exigências funcionais. (SANTOS, 1992, p. 96).

Embora seja relativamente óbvio que a exploração comercial de áreas onde ainda se encontram características de mata nativa e, conseqüentemente, representantes de fauna e flora vivendo em certo equilíbrio, irá repercutir nesta condição natural de forma negativa, o apelo mercadológico prevalece. Novamente podemos retomar os agentes do mercado imobiliário, envolvidos na atmosfera dos negócios imobiliários que não medem esforços para alavancar novas transações, utilizando suas estratégias de divulgação e marketing imobiliário.

A Geografia e as possíveis contribuições ao estudo da problemática urbana

De acordo com Ross (2006, p. 13), a “[...] Geografia da natureza tem por objetivo investigar os fenômenos naturais, sempre inter-relacionados, que se caracterizam por processos dinâmicos de fluxos de energia e matéria entre partes de um todo indissociável”.

Para entender os problemas urbanos é importante levar em consideração a natureza, sobretudo em seu aspecto mais amplo. Os eventos naturais de grande proporção podem ser minimizados, mas não totalmente controlados pela técnica humana. Neste sentido, a Geografia contribui com o planejamento urbano na medida em que busca o entendimento dos processos naturais que, segundo Mendonça (2014), passam por uma aceleração no ambiente urbano.

A dinâmica dos processos naturais sofre aceleração no contexto urbano, sendo que a dinâmica do relevo, do clima, da água, da vegetação e dos solos passa a ter um caráter novo, fortemente influenciado pelas ações humanas, por meio da cultura, da economia e da política. (MENDONÇA, 2014, p. 199).

No que tange aos riscos naturais é importante considerar a dinâmica planetária. O conhecimento da dinâmica interna do planeta permite um mapeamento de áreas mais suscetíveis a abalos sísmicos e erupções vulcânicas, enquanto o estudo das correntes marítimas e da circulação dos ventos, relacionados com a rotação e inclinação do planeta interagindo com o sol e a lua, permitem que se identifique as diferentes zonas climáticas e se possa prever o comportamento do tempo em um aspecto mais geral.

No território brasileiro não se tem problemas consideráveis em relação à dinâmica interna do planeta, uma vez que não existem vulcões e o país está totalmente sobre uma única placa tectônica. Assim as preocupações mais gerais giram em torno da dinâmica atmosférica, sobretudo relacionada com as chuvas que podem provocar inundações e deslizamentos.

Inundações e deslizamentos são bastante comuns nas cidades brasileiras e constituem maior preocupação para as populações de baixa renda porque são, principalmente, elas que constroem moradias em terrenos de morro ou fundo de vale e quando se combina um terreno instável com uma moradia precária não é necessário muita chuva para provocar o desastre.

Seria bom se as cidades pudessem ser planejadas e, mais do que isso, suficientemente justas para uma organização menos excludente e desigual. Entretanto a história da urbanização, contemporaneamente fortalecida pela produção comercial da moradia, mostra que isso é difícil de acontecer, pelo menos na totalidade de um perímetro urbano. O que se percebe, de modo geral, é o planejamento de algumas áreas da cidade enquanto em outras, sobretudo nos locais de população pobre, um crescimento desordenado sem respeitar a natureza e também as normas relativas à construção civil.

Assim, a percepção do espaço urbano como cenário de desigualdades socioeconômicas que induzem a segregação urbana e a degradação do ambiente natural tem muito a ver com a “visão de sobrevoo”⁶ do Geógrafo. Ao observar do alto, à distância ou em uma pequena escala, o Geógrafo pode identificar e reconhecer as problemáticas mais gerais que caracterizam um determinado espaço e propor alternativas que possam solucionar ou, pelo menos, mitigar os problemas.

No que tange aos problemas das cidades, a atuação do Geógrafo vai, sobretudo, no sentido de planejar o urbano, minimizando as consequências negativas da ação humana sobre o ambiente, e convencer as autoridades a tratar as questões socioambientais de forma mais ampla, evitando a tendência de apenas remediar provisoriamente os pontos mais críticos ou desperdiçar recursos públicos com obras mal planejadas.

As pesquisas geográficas devem estar atentas às concepções de natureza nos espaços urbanos. Sobretudo, no sentido de questionar/criticar os seguintes elementos:

⁶ Expressão usada pelo professor Marcelo Lopes de Souza (UFRJ).

- Se a cidade já foi um advento cultural e, hoje, trata-se muito mais do resultado das dinâmicas econômicas, então, a transmutação da natureza em mercadoria no urbano parece obedecer a ditames de eficiência e rapidez que têm como pressuposto a superação de algo como uma preconcepção da própria ineficiência do fator natural: é necessário estender os tempos de trabalho para além dos horários em que predomina a iluminação natural; a distribuição das águas deve se dar por meio de fluxos de pressão controlada e contabilizada para cada residência ou estabelecimento comercial e industrial; a proteção deve ser independente da aleatoriedade de abrigos naturais ou habitações cujos materiais e padrões construtivos sejam muito vulneráveis à passagem do tempo cronológico e atmosférico. Enfim, o pressuposto de ineficiência dos bens naturais deve ser superado pela velocidade rápida de suas distribuições em mundo cujas esteiras produtivas e circulação financeira não pode parar. Para este mundo a natureza é um entrave e a única solução é transmutá-la em recursos, estes sim, capazes de garantir a acumulação de capital. Os agentes da redução da natureza em mercadoria, no urbano, são muito bons em fazer isso.

- Se a visão social sobre o natural já esteve focada em algum ideal de eterno uso dos recursos naturais para garantir ganhos cada vez maiores no processo de produção industrial em massa, nos dias atuais parece se constatar que existem conflitos de temporalidades entre os eventos econômicos e os eventos ecológicos. A definição do impacto ambiental, por exemplo, relaciona-se com a preocupação de que falem recursos para a continuidade da vida econômica. O esgotamento das fontes de água potável, das florestas, dos minérios e combustíveis fósseis impõe uma espera cujo tempo sufocará a permanência dos processos produtivos como são agora, ou seja, a economia não pode esperar pela formação natural de uma bacia petrolífera! Então, a presciência econômica dos desdobramentos dos mais variados impactos sobre os recursos mudou a perspectiva da visão sobre a natureza como totalmente controlada pelos desígnios humanos. Com isto, a boa intenção da salvação da natureza abastece com muitas contradições o discurso geral sobre sustentabilidade e/ou desenvolvimento sustentável: a produção e comercialização dos bens industrializados necessitam do fim das fontes de recursos ou de sua manutenção? As cidades do presente serão capazes de oferecer suporte às boas intenções de salvação da natureza se continuarem nos mesmos ritmos de crescimento e incorporação espacial no futuro?

- Se a supressão das temporalidades lentas da natureza pelas temporalidades rápidas da sociedade é o argumento de definição da tese do impacto ambiental, logo, uma antítese surge desta tese. Ou seja, pode haver a supressão das temporalidades lentas da sociedade pelas temporalidades rápidas da natureza. Esta antítese pode ser nomeada de catástrofe. Quando a sociedade não tem tempo suficiente para se proteger plenamente de um evento natural (tempestades, terremotos, tsunamis, erupções vulcânicas, secas) mais dinâmico do que suas tecnologias, então, há um movimento que, neste texto, será chamado de “fuga de responsabilidades”: se estes eventos prejudicam ou matam as pessoas com menos recursos e capacidade de adaptação, então, não há responsabilidades sociais e políticas e a natureza passa a ser fantasiada como a grande agressora. De objeto (mercadoria) para agente (agressora), estas percepções sobre a natureza são gestadas no âmbito das sociedades cujos centros administrativos são as cidades! Então, resta mais uma questão: como as cidades que, cada vez mais vem criando grandes espaços de desigualdades socioeconômicas e espaciais entre as pessoas, superarão a síntese impactos-catástrofes-prejuízos humanos?

Uma primeira aproximação destacaria os seguintes pontos:

- *Planejar o planejamento*: já foi dito neste texto que a cidade não surge à revelia. Portanto, aleatoriedade é uma palavra que não se enquadra no vocabulário da urbanização. Toda cidade surgiu em função de motivações primeiras e seu crescimento, aumento de população, desempenho econômico, político e cultural sempre estiveram e estão atrelados às intencionalidades de seus agentes, seus moradores, enfim, sua substância humana. A cidade à revelia jamais existirá, pois, isto seria sinônimo de total ausência de intenções, desejos e... planos. Contudo, os planos devem ser vistos em sua essência como conjunto de ideias e ações que visem o bem comum. Planejar para garantir lucros não é planejar. Assim como planejar de

forma a invisibilizar os problemas e as pessoas na sua diversidade, também não é planejar. Planejar a cidade significa se defrontar com a dialética indivíduo-comunidade de modo a conferir maior importância à comunidade. Certamente não se parte de uma prerrogativa totalitária com este argumento, ao contrário: considera-se que a valorização da comunidade terá reflexos na qualificação da vida de cada pessoa e, especialmente, na cidade.

- *Naturalizar a natureza*: não é possível à sociedade contemporânea continuar operando sob uma lógica de desnaturação do natural no amplo espectro do fenômeno urbano na superfície habitável do planeta. Os ritmos econômicos das cidades foram, são e serão dependentes dos ritmos ecológicos dos elementos naturais. Por mais artificiais que sejam as estruturas, as construções, as redes de distribuição de água, energia, coleta de esgoto, de transportes, todos estes fixos têm uma origem em fenômenos naturais. Suertegaray (2002) trata dos artificios humanos como transfiguração da natureza, ou seja, por mais que sejam modificadas rochas, minérios, relevo, atmosfera, água por meio da técnica, sua essência será sempre natural. Naturalizar a natureza pode ser um contributo ao planejamento urbano pelos seguintes motivos: i) não construir em locais onde as dinâmicas naturais causarão danos; ii) não desvalorizar os sítios ecologicamente dinâmicos deixando-os como campo aberto para ocupações de quem não tem dinheiro; iii) não se criar e promover midiaticamente a ideia de que, em situações nas quais pessoas sofrem danos materiais, físicos e psicológicos, as responsabilidades desses acontecimentos sejam atribuídas à natureza e não aos agentes do poder público e/ou de iniciativas privadas.

- *Artificializar o artifício*: isto significa conferir ao artifício seu devido estatuto. Enquanto arte, técnica ou *teknè*, ele sempre será uma ideia de perfeição irrealizável, o pensamento platônico adiantou isso. Artificializar o artifício é compreender que o pensamento humano jamais alcançará o pleno regramento da natureza e que, portanto, a durabilidade eterna dos feitos sociais sobre o planeta é uma impossibilidade. A finalidade dos artificios será sempre fazer perdurar o sentimento de infinitude, porém, as técnicas e toda a tecnologia humana é corruptível⁸. Por mais angustiante que este argumento possa parecer, há nele algo de muito simples e real para superar o sentimento de atopia do futuro: é necessário mudar a lógica centrada no padrão de consumo que há atualmente. Aceitar a efemeridade dos artificios é um bom começo para se respeitar a longevidade⁹ do humano que, por sua vez, dependerá de cidades que correspondam a este intento.

- *Socializar a sociedade*: o que significa valorizar um antropocentrismo renovado. O enfoque das preocupações com a humanidade é válido para ressignificar o ideal de sustentabilidade e o que efetivamente deve ser desejado com a boa manutenção dos recursos naturais. Durante longo tempo, a definição de antropocentrismo parece ter sido muito vinculada ao egocentrismo e ao narcisismo. No campo psicanalítico, Lachaud (2001) salienta que o narcisismo é uma condição normal dos seres humanos, afinal, a representação da centralidade do ego é um dos elementos impulsionadores da própria sobrevivência dos seres humanos. Porém, o sentimento de centralidade (a humanidade como centro do universo ou o indivíduo como centro do mundo) torna-se patológico quando ele se mantém como tentativa

⁷ Em referência à cosmovisão platônica sobre causalidade técnica da natureza. A partir do Timeu, é um demiurgo que produz o cosmos e o homem à semelhança da perfeição com sua *teknè*. Ou seja, o artifício como técnica produzida por uma inteligência ou intelecto superior. Recuperar esse termo é um modo metafórico para tratar a nova mítica do natural, ou seja, aquela que coloca o homem como o próprio senhor da natureza-criatura (socionatural, mas, sobretudo artifício), enquanto a natureza-criação (a natureza que dispensa o ser humano) se tornou uma imagem longínqua, quase esquecida, porém, nunca desnecessária.

⁸ Enquanto, para Platão, havia um mundo perfeito, o das ideias; para Aristóteles, a *physis* era a tradução da eterna geração e corrupção das formas. Nesta passagem do texto recuperamos esses dois paradigmas da natureza com o intuito de salientar sua atualidade. Na contemporaneidade, a sociedade se comporta platonicamente ao tentar produzir ordem e perfeição no mundo corruptível da natureza. Por isso afirmamos que o ideal de perfeição por trás de todos os nossos artificios é irrealizável. Nas cidades, é necessário lidar com esta conflitualidade e fazer com que ela não se torne um fator de desastre aos menos favorecidos. A leitura comparada do Timeu (Platão) e dos livros I e II da Física (Aristóteles) permite aprofundar esta reflexão.

⁹ Não a eternidade, que fique claro. Aqui, parte-se da ideia da corrupção das formas presente na *physis* aristotélica.

de eliminação do outro. Por isso, o antropocentrismo renovado não deve se comparar com doutrinas de supervalorização do humano acima de tudo. Ao contrário, seres sociais, políticos, econômicos, urbanos, artificiais que também somos, tudo isto faz-nos bastante frágeis perante a natureza mais potente do que todos nós. Assim, o antropocentrismo renovado deve partir desta constatação óbvia da nossa fragilidade e considerar as melhores estratégias que podemos adotar para cuidarmos uns dos outros. Caso as cidades do presente continuem se (des)estruturando em espaços desiguais, de concentração de recursos, riquezas, infraestruturas e serviços para uns e diluição da qualidade de vida [e especialmente da própria condição de vida humana] para outros tantos, então, jamais a sustentabilidade será alcançada. O antropocentrismo renovado se chama solidariedade verdadeira, próximo do que Santos (2006) mencionava para o alcance de uma “outra globalização”.

- *Geografar a Geografia*: a Geografia já serviu para fazer a guerra (LACOSTE, 1988) e, mais do que nunca, é preciso dar outra tonalidade a esta ciência. Geografias são demarcadores sociais de profundas desigualdades e desentendimentos entre as pessoas. A geografia física aprazível de um condomínio fechado, com áreas verdes salutares à psique de quem vive neles e com segurança contra as intempéries e riscos de violências promove uma geografia humana urbana de estratificação social que impõe a relação das pessoas menos favorecidas com a natureza de modo bastante cruel. Por sua vez, esta geografia humana urbana de discrepâncias socioeconômicas alimentará o ciclo de impactos, desastres, catástrofes a ser sempre foco de preocupação dos geógrafos físicos. É chegado o momento de romper com este vício. A Geografia deve, em primeiro lugar, promover a paz. Isto somente será possível quando a humanidade for efetivamente humana, o que significa dizer reconhecer-se enquanto comunidade, cujas diferenças não sejam impedimentos para invisibilizar as mesmas necessidades e fragilidades que temos no meio de uma natureza sem intenções, sem consciência de prejudicar ou favorecer este ou aquele grupo. Paraphrasing Besse (2014) se a Terra não é humana, é a Geografia como sentimento e conhecimento de mundo que pode humanizar a nossa experiência passageira neste planeta. Daí a última provocação: nossas cidades serão para sempre insensíveis aos seus problemas, assim como a natureza é inconsciente sobre sua passagem? Nossas cidades devem ser humanas ou desumanas?

Considerações finais

Entende-se que as desigualdades socioespaciais e econômicas presentes nos espaços urbanos brasileiros atuais são fruto do processo histórico de formação desta sociedade, tendo como marcos importantes a Lei de Terras de 1850, a Lei de Parcelamento do Solo Urbano de 1979 e as políticas habitacionais (ou ausência delas).

As moradias ilegais surgem, muitas vezes, como consequência da incompatibilidade entre os preços praticados pelo mercado de imóveis urbanos legalizados e as rendas de grande parte da população cidadina, possibilitando a existência de um mercado imobiliário atuante na ilegalidade. Tal situação pode até ser preferível por parte de gestores públicos, quando praticam o exercício de protelar o processo de legalização sob o pretexto do loteamento de interesse social e, desta forma, envolver menores quantias de recursos públicos em relação à produção de um loteamento que siga todas as normas legais desde seu projeto inicial.

A natureza tem sido utilizada como artifício capaz de incrementar valor em empreendimentos imobiliários, principalmente direcionados aos consumidores de alta renda. Esta prática contribui para melhorar a qualidade de vida do público aos quais é direcionada, mas apresenta aspectos negativos como a alteração do equilíbrio natural entre fauna e flora nativas e a produção de uma cidade dispersa que encarece o oferecimento de serviços públicos.

Cabe aos profissionais da Geografia atuar no sentido de prevenir e/ou mitigar os problemas urbanos causados pelas práticas relacionadas ao parcelamento e uso do solo. Dentre os inúmeros problemas enfrentados pelas populações submetidas a estas condições estão os

deslizamentos e inundações, que podem causar mortes imediatas, e doenças provenientes da exposição ao ambiente insalubre.

Quanto ao papel do Geógrafo, considerando questões urbanas e legislação profissional (lei 6.664/1979), embora envolva uma série de atribuições, cabe destacar, principalmente, o assessoramento de órgãos públicos no que tange ao planejamento urbano e aos estudos de impacto ambiental, buscando minimizar os problemas socioambientais inerentes à ação humana sobre o espaço geográfico.

Referências

- ARISTÓTELES. **Física**, livros I-II. Tradução: Lucas Angioni. Campinas: Unicamp, 2009.
- BECK, Ulrich. **La sociedad del riesgo. Hacia una nueva modernidad**. Barcelona: Paidós, 1998.
- BESSE, Jean-Marc. **O gosto do mundo: exercícios de paisagem**. Rio de Janeiro: EDUERJ, 2014.
- DAVIS, Mike. **Planeta favela**. Beatriz Medina (Trad.). São Paulo: Boitempo, 2006.
- CISOTTO, Mariana Ferreira; VITTE, Antonio Carlos. O consumo da natureza no novo padrão de ocupação urbana. **GeoAtos**, Presidente Prudente, n. 10, v. 1, p. 26-39, 2010. <https://revista.fct.unesp.br/index.php/geografiaematos/article/view/221>
- HARVEY, D. **Spaces of Capital**. Towards a Critical Geography. New York: Routledge, 2001, 429p.
- HENRIQUE, Wendel. **O direito à natureza na cidade. Ideologias e práticas na história**. 2004. 215 f. Tese (Doutorado em Geografia). Instituto de Geociências da Universidade Estadual Paulista, Rio Claro, 2004.
- _____. A cidade e a natureza: A apropriação, a valorização e a sofisticação da natureza nos empreendimentos imobiliários de alto padrão em São Paulo. **GEOUSP - Espaço e Tempo**, São Paulo, n. 20, p. 65-77, 2006. <http://www.revistas.usp.br/geousp/article/view/74008/77667>
- _____. Mercado imobiliário e mercantilização da natureza em Salvador e Região Metropolitana. **Mercator** - Revista de Geografia da UFC, Fortaleza/CE, vol. 10, núm. 21, jan-abril, p. 63-80, 2011. <https://www.redalyc.org/pdf/2736/273619432005.pdf>.
- LACHAUD, Denise. **Ciúmes**. Rio de Janeiro: Companhia de Freud, 2001.
- LACOSTE, Yves. **A geografia: isso serve, em primeiro lugar para fazer guerra**. Campinas, SP: Papirus, 1988.
- LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. 5. ed. 6. reimpr. São Paulo: Centauro, 2016.
- MARICATO, Ermínia. **Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência**. São Paulo: Hucitec, 1996.
- MENDONÇA, Francisco. SAU – Sistema Ambiental Urbano: uma abordagem dos problemas socioambientais das cidades. In: MENDONÇA, Francisco et al. **Impactos socioambientais urbanos**. Curitiba: Editora da UFPR, 2014.
- PEREIRA, Gislene. A natureza (dos) nos fatos urbanos: produção do espaço e degradação ambiental. **Desenvolvimento e Meio Ambiente**, Curitiba, n. 3, p. 33-51, 2001. <https://revistas.ufpr.br/made/article/view/3027/2418>

PLATÃO. **Timeu-Crítias**. Tradução: Rodolfo Lopes. Coimbra: Centro de Estudos Clássicos e Humanísticos, 2011.

ROSS, Jurandyr. **Ecogeografia do Brasil**: subsídios para planejamento ambiental. São Paulo: Oficina de textos, 2006.

SANTORO, Paula Freire. **Planejar a expansão urbana**: dilemas e perspectivas. 2012. 360 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

SANTOS, Alexandre Pereira; POLIDORI, Maurício Couto; PERES, Otávio Martins; SARAIVA, Marcus Vinícius. O lugar dos pobres nas cidades: exploração teórica sobre periferização e pobreza na produção do espaço urbano Latino-Americano. **Urbe – Revista Brasileira de Gestão Urbana**. Curitiba, n. 3, v. 9, p. 430-442, 2017. <https://periodicos.pucpr.br/index.php/Urbe/article/view/22104/21232>

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1992.

_____. **Técnica espaço tempo: globalização e meio técnico-científico informacional**. São Paulo: Hucitec, 1994.

_____. **Por uma outra globalização: do pensamento único à consciência universal**. Rio de Janeiro: Record, 2006.

SOUZA, Reginaldo José. **Paisagem e Socionatureza: olhares geográficos-filosóficos**. Chapecó: Editora da UFFS, 2018.

SMOLKA, Martim O. Informalidad, pobreza urbana y precios de la tierra. In: SMOLKA, Martim O; MULLAHY, Laura. **Perspectivas urbanas**: temas críticos en políticas de suelo en América Latina. Cambridge: Lincoln Institute, 2007.

SUERTEGARAY, Dirce Maria Antunes. Geografia Física (?) Geografia Ambiental (?) Ou Geografia e Meio Ambiente (?). In: MENDONÇA, Francisco. KOZEL, Salette (orgs.). **Elementos de Epistemologia da Geografia Contemporânea**. Curitiba: Ed. da UFPR, 2002.

SWYNGEDOUW, Erik. A cidade como um híbrido: natureza, sociedade e “urbanização-cyborg”. In: ACSELRAD, Henri (Org.). **A duração das cidades: sustentabilidade e risco nas políticas urbanas**. Rio de Janeiro: D, P & A, 2001.

Recebido em: 13/01/2020

Aprovado para publicação em: 31/07/2020