
“VAZIOS” URBANOS E ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA EM UBERLÂNDIA - MG

Kelly Cristine F. O. Bessa
Geógrafa do Dep. de Geografia - UFU

Elisângela A. Machado Silva
Geógrafa Mestranda da UnB

Beatriz Ribeiro Soares
Profa. do Dep. de Geografia - UFU

RESUMO: *O presente estudo busca compreender e analisar a (re)produção do espaço urbano uberlandense, destacando especificamente o uso e a ocupação do solo, a ação dos agentes modeladores do espaço, a especulação imobiliária e a existência de “vazios” urbanos.*

Palavras Chaves: *agentes modeladores do espaço, especulação imobiliária, “vazios” urbanos.*

INTRODUÇÃO

Nas cidades brasileiras a (re)produção espacial obedece, primordialmente, os interesses do capital, das classes elitistas, do Poder Público e da empresa imobiliária. Historicamente, o espaço das cidades tem sido destinado a cumprir funções específicas, que variam segundo as necessidades das organizações sociais, em que a utilização do solo urbano tem sido submetida apenas aos interesses capitalistas, gerando assim um perverso processo de segregação e exclusão sócio-espacial, bem como a alta dos preços da terra urbana e da moradia.

Nessa perspectiva, ao analisarmos o processo de (re)produção do espaço urbano e sua relação com os “vazios” urbanos existentes, buscamos identificar os diferentes usos e valores que são conferidos ao solo em Uberlândia-MG, bem como a ação dos agentes modeladores que influenciaram a estruturação da cidade. E, nesse sentido, compreender a lógica do

capital imobiliário e sua relação com os “vazios” urbanos.

Para tanto, partimos da análise espacial uma vez que, quando decifrado, o espaço revela-nos as práticas sociais e espaciais dos diferentes grupos que nele produzem, circulam, consomem, lutam e vivem o seu cotidiano. Neste contexto, para compreendermos a existência dos “vazios” urbanos, é necessário considerar os processos de estruturação do espaço urbano da cidade de Uberlândia como um todo, ou seja, a evolução da mancha urbana; o uso e a ocupação do solo; a configuração dos loteamentos por renda e a ação dos agentes produtores do espaço urbano.

A LÓGICA DA ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA E DOS “VAZIOS” URBANOS

De forma geral, a reprodução do espaço urbano recria, constantemente, as condições básicas a partir das quais se realiza o processo de reprodução do capital. E este, por sua vez, vai indicar os modos de

ocupação do espaço pela sociedade, tendo em vista, particularmente, os mecanismos de apropriação privada da terra.

Nessa perspectiva, a cidade apresenta-se como a materialização do trabalho humano sendo, essencialmente, o *locus* da concentração dos meios de produção e das pessoas, o lugar da divisão econômica, social e espacial do trabalho, ou seja, concentra as condições gerais da produção capitalista. De acordo com LEFEBVRE (1991: 56), “... a cidade é a projeção da sociedade sobre um local.”

O urbano, por outro lado, transcende a idéia de mera concentração do processo produtivo e de projeção da sociedade, uma vez que é um produto do processo de produção num dado momento histórico, pois não se refere apenas às determinações econômicas mas, sobretudo, às sociais, políticas, ideológicas, jurídicas, culturais, entre outras. Desta forma, segundo CARLOS (1994: 84), “o urbano é mais que um modo de produzir, é também um modo de consumir, pensar, sentir; enfim, é um modo de vida.”

Nesse sentido, o espaço urbano é construído, gerido e utilizado pelos agentes modeladores de maneira a reproduzir as estruturas de poder e de dominação presentes na sociedade, definindo normas de comportamento e impondo um modo de vida previsto e regulamentado.

Assim a cidade expressa, em sua configuração sócio-espacial, o processo de produção e reprodução de um sistema específico, no caso o capitalista, sendo uma forma de apropriação do espaço urbano produzido, ou seja, a cidade “como materialização do trabalho social, instrumento na criação de mais-valia é condição e meio para que se instituem relações sociais diversas” (CARLOS, 1994: 84).

Nessas relações sociais diversas destacamos um modo determinado de

apropriação da cidade, que é expressado através do uso e da ocupação do solo urbano. Entretanto, faz-se necessário ressaltar que esse uso ocorre, evidentemente, através dos condicionantes do processo produtivo vigente. No caso do capitalismo, o uso do solo é determinado pelo processo de troca, que se efetua no mercado, a partir do processo de apropriação, via propriedade privada. De acordo com SINGER (1981) as regras do jogo capitalista, que se fundamentam no estatuto da propriedade privada, determinam a renda do solo.

A origem do capital imobiliário não está diretamente vinculado ao processo social de produção, em que os meios de produção, movimentados pelo trabalho humano, reproduzem o seu valor, ou seja, o valor da força de trabalho gasta mais um valor excedente, que aparece nas mãos do capitalista em forma de lucro. Todavia, o espaço é condição essencial à realização de qualquer atividade produtiva e humana tornando-se, dessa forma, uma fonte de renda para quem o detém.

“O “capital” imobiliário é, portanto, um falso capital. Ele é, sem dúvida, um valor que se valoriza, mas a origem de sua valorização não é a atividade produtiva mas, a monopolização do acesso a uma condição indispensável àquela atividade.” (SINGER, 1981: 22).

O uso do solo é o modo de ocupação da cidade; segundo CARLOS (1994: 90) “é o produto da condição geral do processo de produção da humanidade, que impõe uma determinada configuração ao espaço urbano.” Todavia, esse uso é dinâmico, podendo comportar diferentes formas de ocupação: industrial, comercial, residencial, entre outras. Contudo estas formas de ocupação definem-se, basicamente, em dois tipos de uso: para a reprodução do capital e da força de trabalho.

Nesse sentido, a cidade torna-se um bem material, consumida de acordo com as

leis de reprodução do capital. O mesmo processo que transforma a cidade em mercadoria, através da valorização da renda do solo, transforma o urbano em produto que, de acordo com CARLOS (1994a), possui valor de uso e de troca específicos:

- enquanto **condição para produção ou reprodução do capital**, ou seja, diretamente vinculado ao processo produtivo, o espaço urbano é considerado capital fixo;
- enquanto **uso para a reprodução da vida humana**, ou seja, considerando a necessidade de morar e habitar em um dado lugar, é mercadoria e meio de consumo coletivo e individual.

O espaço urbano, analisado do ponto de vista da reprodução da vida, implica considerar a necessidade de morar, habitar e viver num determinado lugar. A ênfase na análise da terra urbana, da habitação nela edificada e dos “vazios” urbanos representa uma das formas de compreender o processo de produzir e consumir a cidade, uma vez que cerca de $\frac{3}{4}$ da terra urbana é utilizada para a moradia e cerca de 50,0% do espaço urbano das cidades brasileiras permanece vazio (CAMPOS FILHO, 1992).

Todavia, o uso do solo urbano para a re-produção da vida humana tem que ser compreendido num universo sócio-espacial, em que o espaço reflete as desigualdades e as contradições da sociedade. Nessa perspectiva, as contradições sociais emergem na paisagem urbana, pois nela afloram os contrastes e as desigualdades de renda, uma vez que o acesso a um “pedaço” de terra, à habitação e aos meios de consumo coletivo expressa, nitidamente, as diferenças de classe existentes na sociedade capitalista.

Segundo CARLOS (1994), essa lógica determina dois processos básicos: o primeiro diz respeito à segregação sócio-espacial, que determina a localização

diferenciada da população urbana de acordo com a sua camada social. E o segundo refere-se ao fato de o espaço urbano reproduzir-se de forma desordenada, em que de um lado representa uma resposta ao aumento populacional e, de outro, o processo de valorização da terra, que deixa vazias áreas imensas da cidade, como reserva de valor, para a especulação, aumentando a distância entre as áreas centrais e as periféricas.

A especulação imobiliária fundamenta-se no fato de que a habitação e a terra são componentes essenciais da reprodução humana, além de ser símbolo de status e ascensão social. Seguindo essa idéia o mercado imobiliário, mediante a ação dos diferentes agentes modeladores, age no sentido de redistribuir as parcelas do espaço urbano e de dar nova localização às classes sociais e às atividades.

De acordo com CORRÊA (1989) a complexidade da ação dos agentes modeladores inclui práticas que levam a um constante processo de (re)organização espacial que se faz, principalmente, via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, deterioração de certas áreas e renovação de outras, bem como pela relocação diferenciada dos serviços públicos produzidos e pelas mudanças do conteúdo social e econômico de determinados setores da cidade.

Para LEFEBVRE (1991) essas ações ainda viabilizam o propósito da sociedade capitalista dominante, ou seja, a reprodução das relações de produção e a manutenção do processo acumulativo de capital, em que o espaço urbano constitui-se em instrumento que garante esses propósitos, em grande parte através da posse e do controle do uso e da ocupação da terra urbana.

No processo de (re)organização espacial da cidade capitalista subsiste a prática da retenção de “vazios” urbanos,

como reserva de valor. Contudo, a retenção de terrenos “vazios” nas zonas urbanas aumenta, sobremaneira, os custos de urbanização das cidades, pois a existência destes acarreta uma elevação nos custos de implantação e manutenção dos serviços públicos básicos, tais como: redes de água, energia elétrica, esgoto e pavimentação, bem como na implantação e operação dos sistemas de transporte coletivo e, conseqüentemente, a diminuição da qualidade de vida das populações trabalhadoras residentes nas áreas periféricas.

UBERLÂNDIA: USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA E “VAZIOS” URBANOS

Em Uberlândia o processo de ocupação e reprodução do solo urbano ocorreu de forma acelerada, principalmente, a partir dos anos 70, em função do crescimento populacional e econômico, da ausência de leis que regularizassem o uso

do solo, bem como da atuação e interesse dos agentes produtores do espaço, em especial a empresa imobiliária.

Em toda a sua história, é registrado que a terra urbana foi parcelada de acordo com os interesses dos agentes imobiliários (principalmente, os proprietários fundiários e os incorporadores) e com a conivência do Poder Público local.

Os estudos de MARTINS e RAMIRES (1995) evidenciaram a existência de cinco grupos principais responsáveis pela estruturação do espaço urbano uberlandense, a saber as empresas imobiliárias, o Estado, a Igrejas e sociedades beneficentes, os proprietários individuais e as empresas construtoras.

A partir da TABELA 1, que destaca a ação dos agentes modeladores, é possível visualizar a intervenção destes no espaço urbano e, em especial, a significativa

TABELA 01 - Uberlândia: participação dos principais agentes modeladores na estruturação do espaço urbano - 1920/1990

AGENTES	NÚMERO DE EMPREENDIMENTOS								
	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1990	TOTAL
MODELADORES									
Empresas imobiliárias	1	1	1	4	16	30	54	15	122
Estado	-	-	-	-	-	6	12	7	25
Igreja e socied. beneficentes	-	-	1	-	-	-	2	-	3
Proprietários individuais	-	-	5	15	14	27	19	-	80
Empresas construtoras	-	-	-	-	-	-	7	6	13
Outros	2	5	-	-	-	-	-	-	7
TOTAL	3	6	7	19	30	63	94	28	250

Fonte: Prefeitura Municipal de Uberlândia, 1994/SOARES, 1995.
Adaptação: K.C.F.O. BESSA.

atuação das empresas imobiliárias, que se beneficiaram no contexto de expansão horizontal da cidade.

A ação das empresas imobiliárias, iniciada no final da década de 30, está presente em todas as fases de expansão da cidade, ou seja, desde o desenvolvimento do núcleo central até a estruturação das

periferias distantes, promovendo uma intensa expansão da mancha urbana.

A presença do Estado é bastante significativa, sendo responsável pela criação do Distrito Industrial e de áreas de lazer, bem como de conjuntos habitacionais e loteamentos nas áreas periféricas. O núcleo central, como na maioria das cidade

brasileiras, tem a sua estruturação vinculada às ações das elites locais, do poder público e da Igreja. Esta última era proprietária de grandes parcelas de terra urbana na área central da cidade que foram, gradativamente, loteadas. A categoria proprietários individuais contribuiu para a expansão do entorno da área central. A atuação das empresas construtoras é recente e restringe-se à periferia.

O processo de expansão da mancha urbana uberlandense foi condicionado ao desenvolvimento das forças produtivas (comercial e industrial), subordinado à propriedade privada da terra, em que a existência de grandes "vazios" urbanos corroboram para intensificar a especulação imobiliária, a valorização da terra e as desigualdades sócio-espaciais.

As articulações dos agentes modeladores, em particular da empresa

imobiliária e do poder público, possibilitaram a expansão da malha urbana da cidade, deixando em seu espaço intra-urbano glebas "vazias" para a valorização.

É possível perceber que em determinados momentos ocorre explosões de crescimento da mancha urbana, principalmente, pela abertura desenfreada de novos loteamentos e pela incorporação de áreas rurais ao urbano.

Essa forma de estruturação resultou numa configuração fragmentada e contraditória, à medida que, de acordo com SOARES (1988:59) "*as empresas imobiliárias se apropriaram do solo urbano e lhe impuseram uma forma "desorganizada" de uso*".

Nesse sentido, na TABELA 2 são destacados os períodos em que ocorre uma expansão desproporcional do perímetro

TABELA 2- Uberlândia: índice de especulação imobiliária: população urbana/lotes existentes - 1930 /1997

ANO	POPULAÇÃO	LOTES EXISTENTES	LOTES OCUPADOS*		LOTES NÃO-OCUPADOS*	
			Valor Absoluto	%	Valor Absoluto	%
1930*	16.262	5.000	3.252	65,0	1.748	35,0
1937*	19.633	5.000	3.927	78,5	1.073	21,5
1940*	21.077	7.100	4.215	59,4	2.885	40,6
1945*	28.772	12.193	5.754	47,2	6.439	52,8
1950*	36.467	13.590	7.293	53,7	6.297	46,3
1953*	47.042	23.626	9.408	39,8	14.218	60,2
1960*	71.717	28.271	14.343	50,7	13.928	49,3
1965*	91.678	32.664	18.336	56,1	14.328	43,9
1966*	95.670	62.177	19.134	30,8	43.043	69,2
1970*	111.640	62.848	22.328	35,5	40.520	64,5
1980*	231.808	89.314	46.362	51,9	42.952	48,1
1984*	287.441	124.711	57.488	46,1	67.223	53,9
1991*	366.711	202.058	73.342	36,3	128.716	63,7
1995**	427.596	202.058	110.121	54,5	91.937	45,5
1997**	437.111	202.058	119.103	58,9	82.955	41,1

Fonte: SOARES, 1995/PMU - Secretarias de Obras e de Finanças, 1997.

* índices calculados considerando 1 lote para cada grupo de 5 indivíduos.

**dados fornecidos pela Secretaria de Finanças - PMU, 1997.

Adaptação: K.C.F.O. BESSA.

urbano com a manutenção de espaços “vazios”. Esse crescimento é calculado considerando, especificamente, o total de população e o número de lotes existentes, observando cinco indivíduos para cada lote.

A partir da análise da evolução da mancha urbana é possível perceber a tendência atual de ocupação urbana, ou seja, o adensamento gradual dos núcleos já existentes, o crescimento nas direções sul, oeste e leste, bem como a existência de grandes “vazios” urbanos.

Essa configuração revela uma estrutura urbana compartimentada, em consequência dos processos de valorização da terra, que atendem aos interesses do mercado e da especulação imobiliária em detrimento das necessidades reais da população.

Atualmente, em Uberlândia, segundo dados da Prefeitura Municipal (1997), cerca de 41,1% da área urbana permanece vazia, ou seja, dos 189 Km² de perímetro urbano, cerca de 77,7% Km² estão complementemente “desocupados”, pertencentes ao Poder Público (áreas institucionais e à particulares (proprietários individuais e, principalmente, as empresas imobiliárias), que detêm a maior parte dos terrenos.

A maior parte desses terrenos encontram-se na periferia, constituindo enormes glebas de terra sem edificação. Contudo, uma parte significativa concentra-se nas áreas intermediárias (entorno imediato do Setor Central), assim como no próprio Setor Central, dispondo de todos os serviços urbanos.

Os grandes responsáveis por este quadro são, sobretudo, os agentes modeladores do espaço, que se apropriaram do solo urbano e definiram o seu uso, ora abrindo loteamentos em áreas não apropriadas e construindo conjuntos

habitacionais distantes da mancha urbana, ora reservando enormes glebas urbanizadas para a valorização/especulação imobiliária.

As leis de normatização do uso e ocupação do solo urbano, criadas no final dos anos 80, bem como aquelas presentes no Plano Diretor-1991 ainda não conseguiram controlar este processo especulativo que vem acarretando, desde os anos 30, o alargamento do perímetro urbano, a deterioração das condições de vida das classes trabalhadoras residentes nas periferias e a oneração dos serviços públicos.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Enfim, para concluir, afirmamos que a (re)produção espacial realiza-se de modo a viabilizar o processo de reprodução do capital que, por sua vez, indica os modos de uso e ocupação do espaço pela sociedade, baseado no mecanismo de apropriação privada da terra. Desse modo, o espaço, numa sociedade capitalista, não pertence e nem está sujeito ao controle de seus habitantes, mas sim à organizações e grupos que negociam e, efetivamente, tem o controle real do o solo urbano.

Nesse sentido, a apropriação privada e a ação dos agentes modeladores determinam a lógica da especulação imobiliária, da valorização da terra e a existência dos “vazios” urbanos. Todavia, a retenção de terrenos acarreta um aumento nos custos de urbanização das cidades e a deterioração da qualidade de vida da população residente nas periferias.

Em Uberlândia, o processo de (re)produção do espaço urbano, do ponto de vista da reprodução da sociedade, realiza-se de forma contraditória e conflitante. Os loteamentos periféricos dispõem de precárias condições de infra-estrutura, estando localizados nas periferias distantes,

cercados por “vazios” urbanos que, conseqüentemente, obriga a população residente a deslocar-se cotidianamente. Diferentemente, os loteamentos de luxo estão localizados em bairros arborizados, próximos da área central, possuindo completa infra-estrutura.

Segundo dados da Prefeitura Municipal (1997), cerca de 41,1% da área urbanizada permanece “vazia”, monopolizada pelos agentes imobiliários, acarretando o enorme tamanho da cidade, a oneração dos gastos públicos e a deterioração das condições de vida da população residente nas áreas periféricas. afirmamos que a produção espacial realiza-se de modo a viabilizar o processo de reprodução do capital e, que este processo, por sua vez indica os modos de uso e ocupação do espaço pela sociedade, baseado no mecanismo de apropriação privada da terra.

A apropriação privada da terra determina a lógica da especulação imobiliária, da valorização da terra e a existência dos “vazios” urbanos, enquanto reserva de valor. Todavia, a retenção de “vazios” urbanos acarreta um aumento nos custos de urbanização das cidades e a diminuição da qualidade de vida da população residente nas periferias.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- CAMPOS FILHO, C. M. **Cidades brasileiras seu controle ou o caos**. 2. ed. São Paulo: Nobel, 1992. 143 p.
- CARLOS, A. F. A. **A (re)produção do espaço urbano**. São Paulo: EDUSP, 1994. 270 p.
- CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989. 84 p.
- LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. São Paulo: Moraes, 1991. 145 p.

MARTINS, I. C. e RAMIRES, J. C. L. **Capital imobiliário e espaço urbano: uma contribuição ao estudo da evolução da cidade de Uberlândia**. Uberlândia: CNPC/PIBIC/UFU, 1995. 93 p. (Relatório final de pesquisa).

OLIVEIRA, A. U. A lógica da especulação imobiliária. In: MOREIRA, R. (org.). **Geografia: teoria e crítica**. Petrópolis: Vozes, 1982. p. 131 - 146.

SINGER, P. O uso do solo urbano na economia paulista. In: MARICATO, E. (org.). **A produção capitalista da casa e da cidade no Brasil industrial**. São Paulo: Alfa e Ômega, p. 21-36, 1979.

SOARES, B. R. **Habitação e produção do espaço urbano em Uberlândia**. São Paulo: FFLCH/USP, 1988. 227 p. (Dissertação, Mestrado).

_____. **Uberlândia: da “Cidade Jardim” ao “Portal do cerrado”- imagens e representações no Triângulo Mineiro**. São Paulo: FFLCH/USP, 1995. 335 p. (Tese, Doutorado).