

## **A (RE)PRODUÇÃO DOS VAZIOS URBANOS EM PELOTAS/RS: UMA ANÁLISE A PARTIR DAS POLÍTICAS HABITACIONAIS E CAPITAL IMOBILIÁRIO**

**FRANCIÉLIS FERREIRA VARGAS<sup>1</sup>; PAULO ROBERTO RODRIGUES SOARES<sup>2</sup>**;

<sup>1</sup>Universidade Federal do Rio Grande - FURG – frannnvargas@gmail.com

<sup>2</sup>Universidade Federal do Rio Grande do Sul – UFRGS – geoprps@gmail.com

### **1. INTRODUÇÃO**

O trabalho aqui exposto tem como tema central uma análise da relação entre políticas habitacionais e capital imobiliário na produção e reprodução dos vazios urbanos na cidade de Pelotas. A pesquisa busca compreender a forma pela qual as políticas habitacionais, como o Programa de Arrendamento Residencial (PAR) e o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), alteraram a configuração espacial dos vazios urbanos na cidade.

Mais do que analisar as políticas habitacionais do ponto de vista da produção de moradias, se torna essencial avaliá-las levando-se em consideração a produção da própria cidade. Isso se torna relevante na medida em que as contradições e complexidades no processo de reprodução do capital na atualidade tem destinado às cidades um papel central na análise das desigualdades sociais oriundas de tal processo. Como produto resultante da urbanização, é nas cidades que as contradições se manifestam de forma mais visível, pois é o local de concentração das atividades produtivas, da circulação e do consumo de bens e serviços.

Se por um lado, o crescimento das cidades pode proporcionar facilidades no acesso à informação, à diversidade de atividades culturais e outros tantos benefícios, por outro, a população de baixa renda é afetada diretamente pelo planejamento urbano centrado na especulação imobiliária. As desigualdades se materializam na insuficiência no acesso à infraestrutura urbana, como falta de moradias adequadas, falta de saneamento e transporte público precário, enquanto existem espaços ociosos aguardando apenas valorização – os vazios urbanos.

Neste cenário, a renda da terra se apresenta como um conceito importante a ser analisado para a compreensão do processo de reprodução das desigualdades no espaço urbano. Nas sociedades patrimonialistas, a questão da detenção da propriedade está relacionada não só a consolidação de poder econômico, mas também à capacidade de assegurar maior poder político e social. Desta forma, a propriedade da terra tende a adquirir maior importância e as disputas entre proprietários e não-proprietários estão na origem e na atualidade das injustiças sociais nas cidades.

O conceito de renda da terra é analisado a partir das contribuições clássicas de Adam Smith, David Ricardo e Karl Marx para que seja possível a compreensão das influências da renda da terra, especificamente, na produção do espaço urbano. Nesse sentido, Cunha e Smolka (1980, p. 38) apresentam as variáveis a serem consideradas no espaço urbano:

o preço de uma localização (afora o reflexo do valor de uso proveniente das condicionantes físico-geológicas da produção ou consumo) tende a ser dado pela redução que ela propicia nos custos de transporte: o produtor localizado na proximidade dos mercados onde compra seus insumos e vende seus produtos tem um menor custo de produção.

Outro conceito central no desenvolvimento da pesquisa é o conceito de vazio urbano. Tal conceito carrega em si uma grande ambiguidade, pois a terra pode não estar literalmente vazia, mas encontrar-se simplesmente desvalorizada com potencialidade de reutilização para outros destinos, mais ou menos cheios. Diante disso, e por se tratar a pesquisa de um estudo de caso, optou-se pela utilização de vazio urbano utilizado no III Plano Diretor de Pelotas (Lei 5.502 de 2008), que definiu como não edificadas, subutilizadas ou não utilizadas, os imóveis com área territorial superior a 1.000 m<sup>2</sup> sem edificação ou edificado, mas com índice de aproveitamento igual ou inferior a 1% do terreno.

É em tal contexto que o debate acerca do Direito à Cidade adquire uma relevância para a pesquisa, pois permite compreender o surgimento de instrumentos jurídicos e políticos que visam deter a reprodução de vazios urbanos em nome de uma cidade mais justa.

## **2. METODOLOGIA**

Para responder à problemática apresentada, a pesquisa tem como fundamentação metodológica o método regressivo-progressivo de análise da realidade, desenvolvido por Henri Lefebvre. A principal característica do método regressivo-progressivo é o seu ponto de partida: o presente, a partir de uma visão dialética. Isso o diferencia das pesquisas tradicionais na área de Geografia Urbana que partem de uma visão formal da realidade, por entender a História como um movimento linear. Por ser o presente um dado concreto, a pesquisa adquire com o método regressivo-progressivo uma base mais sólida, consistente.

Nesse sentido, faz-se necessário uma retomada dos conceitos de renda da terra, e especificamente, de renda da terra urbana. Partindo do entendimento de que a renda da terra é a sustentação material econômica que possibilita a produção e a reprodução de áreas sem utilização devida, à espera de valorização imobiliária. A relação entre políticas habitacionais e capital imobiliário faz parte de um processo mais amplo de transformação da cidade em mercadoria. De acordo com Lefebvre (1986, p. 159) “cada modo de produção produziu o seu espaço”, e desta forma, o espaço produzido pelo sistema capitalista é marcado pela fragmentação e pela desigualdade. A cidade é vendida como mercadoria.

Uma das principais características da produção capitalista do espaço é o crescimento disperso da cidade, que segue a lógica da valorização fundiária e especulação imobiliária em detrimento do uso e ocupação coerente do solo urbano, conforme as demandas dos moradores da cidade.

## **3. RESULTADOS E DISCUSSÃO**

A partir da pesquisa até aqui desenvolvida, pode-se compreender que a estreita, e ao mesmo tempo, complexa relação entre políticas habitacionais e capital imobiliário se sustenta na necessidade do aspecto espacial para a reprodução do capitalismo em seu atual estágio de desenvolvimento, ou seja, é preciso que a cidade seja efetivada enquanto mercadoria. E uma mercadoria para gerar lucro depende que sejam forjadas necessidades, como a escolha pela expansão horizontal da cidade, no lugar da ocupação das áreas centrais, já dotadas de infraestrutura urbana.

Nota-se ainda que a produção e reprodução dos vazios urbanos se encontra, assim, dentro de um processo amplo de mercantilização da cidade. Como as políticas habitacionais são desenvolvidas no âmbito do que Lefebvre (2004) denomina de espaço concebido, é preciso problematizar a escolha do Estado não só pela manutenção de tal processo, mas como pelo seu agravamento.

Inserir o debate sobre o Direito à Cidade nesse contexto de reprodução capitalista do espaço não é uma tentativa de definir uma fórmula acabada que aponte para o fim de todos os problemas históricos de conflitos nas cidades. É, sim, um exercício que permite que a Geografia não fique estagnada na análise, mas que tenha instrumentos para a prática e consequente necessária transformação da realidade.

#### 4. CONCLUSÕES

Analisar a produção do espaço urbano requer um exercício constante de atualização acerca dos fatores que interagem no processo de consolidação da cidade como centro das decisões políticas, confrontos e conflitos. A forma complexa pela qual a sociedade urbana se apresenta na atualidade faz com que novos aspectos, antes restritos ao modo de vida rural, sejam incorporados ao processo de urbanização. A análise feita até aqui aponta para a necessidade de indicação de outras formas de relação com o espaço urbano, que impeça a continuidade de reprodução do processo de transformação da cidade em mercadoria. Esta não é uma tarefa fácil, como destaca Lefebvre (1986, p.7):

Ainda está por ser encontrada uma fórmula de apropriação do espaço urbano, que a isso [transformação radical da sociedade] se preste, assim como a todos os modos de produção. Mas, transformar a propriedade em apropriação (no sentido “filosófico”) é um aspecto, e não o menor, de uma metamorfose que não se realiza por simples desviar.

O “simples desviar” exposto por Lefebvre se refere, no contexto da presente pesquisa ao entendimento de que as “políticas públicas” seriam suficientes para uma ruptura com a lógica de produção injusta e desigual do espaço urbano. Mas pelo contrário, o que a pesquisa tem mostrado até aqui é que até mesmo a reivindicação da função social da propriedade significa apenas uma contenção, um limite máximo à exploração.

A lógica imposta pelo capital tende a naturalizar as relações de exploração de forma a dificultar a proposição de formas de ruptura com esta mesma lógica. Embora tal dificuldade exista, é possível visualizar algumas possibilidades de enfrentamento da realidade urbana atual. Neste sentido, Santos Júnior (2011, p. 74) aponta para a necessidade de atendimento do Direito à Cidade, que segundo ele, pode ser entendido da seguinte forma:

O direito à cidade nessa concepção é fundamentalmente um programa anti-capitalista. Atualmente, no capitalismo contemporâneo, cada conflito, cada conquista em torno do acesso à moradia, à terra urbana, à saúde, à educação e aos bens necessários à vida urbana, pode ser relacionado a essa dimensão vinculada à reprodução social, que diz respeito ao direito à cidade. Mas é necessário reconhecer os conflitos vinculados ao direito de decidir coletivamente a cidade que se deseja. Em síntese, **o direito à Cidade também diz respeito ao direito de recriar a cidade, ao direito de ter uma cidade radicalmente democrática**, onde todos e todas possam participar das decisões relativas a forma como a cidade deve funcionar e ao modo de organizar a vida coletiva na cidade.

Para que o Direito à Cidade possa representar de fato uma possibilidade de recriar uma nova cidade, que não aquela entendida enquanto mercadoria, mas que represente os anseios daqueles que historicamente estiveram a margem dos processos de decisão sobre a vida urbana, é preciso que a luta pelo atendimento do Direito à Cidade não se limite aos espaços institucionais de decisão.

Ainda sobre o papel de transformação social proposto pelo conteúdo do Direito à Cidade, Carlos (2005, p. 241):

O Direito à Cidade, nesse contexto, pode ser entendido como um carecimento radical, uma necessidade que surge na contramão da História que transforma a propriedade comunal em potência abstrata na sociedade capitalista. Na cidade, a negatividade da luta pelo direito à cidade indica a necessidade prática de superação da contradição uso-troca – essa contradição só se resolveria na superação daquilo que funda o capitalismo, a propriedade privada.

Além disso, o Direito à Cidade é ainda entendido como virtualidade, algo que pode vir a se consolidar, mas que diz respeito prioritariamente à cidade pensada, ainda no plano do planejamento. É preciso então, trazer o Direito à Cidade para o plano da cidade real, para a cidade vivida cotidianamente pelos seus habitantes, para o espaço de reprodução da vida social.

O grande desafio colocado pela discussão em torno do Direito à Cidade é que ele requer não só um modelo novo de cidade, mas também um modelo outro de sociedade, na qual, a detenção da propriedade não esteja relacionada com o poderio econômico ou político. Isso significa não só que a participação na recriação das cidades pode se dar por todos que vivem na cidade, independente de serem ou não proprietário, mas que a propriedade deixaria de ser o centro dos conflitos sociais urbanos, o que não seria possível pela simples vinculação da propriedade a um fim social.

## 5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CARLOS, Ana Fani. **O direito à Cidade e a construção da metageografia**. In: CIDADES. V. 2, n. 4, 2005, p. 221-247.

CUNHA, Paulo Vieira e SMOLKA, Martim. Notas críticas sobre a relação entre rendas fundiárias e uso do solo urbano. In: **Renda da terra: Universidade e Planejamento**. Petrópolis: Vozes, 1980.

LEFEBVRE, Henri. **A Revolução Urbana**. Belo Horizonte: Editora da UFMG, 2004.

LEFEBVRE, Henri. **Le retour de la dialectique: 12 mots clef pour le monde moderne**. Paris: Éditions Sociales, 1986, p.159-173.

PELOTAS, Governo Municipal. **Plano Diretor de Pelotas**. PDP. Pelotas: ORPLAN, 1967.

SANTOS JÚNIOR, Orlando Alves dos. A Produção Capitalista do Espaço, os Conflitos Urbanos e o Direito à Cidade. In: **Políticas públicas e direito à cidade: programa interdisciplinar de formação de agentes sociais e conselheiros municipais**. Rio de Janeiro: Letra Capital/Observatório das Metrópoles: IPPUR/UFRJ, 2011.