



## ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA E AS INUNDAÇÕES DE MAIO/2024 EM PELOTAS/RS DIANTE A SOCIOLOGIA DE JOSÉ DE SOUZA MARTINS

PAULA RIETH DE OLIVEIRA HUF<sup>1</sup>;  
FRANCISCO DOS SANTOS KIELING<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Universidade Federal de Pelotas – [prohuf23@gmail.com](mailto:prohuf23@gmail.com)

<sup>2</sup> Universidade Federal de Pelotas – [franciscokieling@gmail.com](mailto:franciscokieling@gmail.com)

### 1. INTRODUÇÃO

Este artigo foi desenvolvido em resposta à provocação proposta na disciplina de Sociologia V, no curso de Ciências Sociais, que aborda os cânones da sociologia brasileira. A tarefa consistiu em elaborar um breve exercício analítico sobre temas do Brasil contemporâneo, com base nos sociólogos brasileiros estudados ao longo do semestre 2024/1.

A partir disso, utiliza-se da obra de José de Souza Martins (1979), o sociólogo que pensou a modernização capitalista no Brasil, na década de 80, sob o prisma da transformação do mundo agrário, da produção da desigualdade, da pobreza, da exclusão (Arruda, 2018), entre outros, para se pensar a especulação imobiliária acrescida das inundações de maio de 2024, especificamente na cidade de Pelotas.

Discípulo de Florestan Fernandes, Martins preocupa-se em demonstrar a violenta e desigual ocupação do território em nome do capital. É nesse contexto de destruição da natureza, de eliminação e de escravidão das populações camponesas, que ele prolonga o esforço de Florestan (Soto, 2016).

Sua teoria é situada em um contexto agrário, acompanhada de propostas conceituais que balizam seu pensamento, como, por exemplo, a “renda da terra”. Tal conceito permite compreender a dinâmica capitalista no meio rural, criando e recriando as condições necessárias para o processo de acumulação.

Outrossim, o passado colonial brasileiro configura-se como fator determinante para a formação social do espaço e ao produzi-lo, seja urbano ou agrário, a classe trabalhadora participa diretamente para a sua obtenção de valor. A segregação socioespacial no contexto urbano dá-se dessa produção do espaço sob determinadas relações sociais de produção, nesse caso, as cidades emergiram historicamente do produto excedente, de modo que a urbanização sempre foi um produto de classe, pois precisa ser o excedente extraído de algum lugar (Möller, 2020.), estreitando as relações entre o investimento do capital e a urbanização a partir da hostilidade capitalista.

A renda da terra, e da terra urbana, constitui, entre nós, em nossas cidades, um dos graves fatores econômicos da deterioração das condições de moradia. A maior parte do que se gasta na compra de uma casa nada tem a ver com a moradia, é apenas tributo pago ao proprietário de terra que vive parasitariamente da especulação imobiliária. Ganha sem produzir e sem trabalhar (MARTINS, 2001, p. 32).

Com isso, Martins entende a especulação imobiliária como um fenômeno parasitário e inerente à lógica de acumulação de capital, no qual o espaço urbano é mercantilizado, tornando-se um ativo financeiro que beneficia principalmente as classes dominantes e empurrando a população para áreas vulneráveis. A dinâmica do capital nas cidades está na raiz da desestruturação das políticas de planejamento urbano, sendo as consequências desse desmantelamento acrescidas da evidente crise climática vivenciada atualmente, tragédias como as inundações no mês de maio no ano de 2024 no Rio Grande do Sul são cada vez mais comuns.

Para o Painel Intergovernamental de Mudanças Climáticas (IPCC), vivencia-se um período de ebulação global, responsável pela ampliação dos efeitos de fenômenos naturais, como o El Niño, causando ocorrências como as inundações de maio/2024. A questão central da crise climática é a lógica da reprodução ampliada do capital, temática que não era objeto de análise de Martins e muito menos presente como é hoje, contudo, as principais razões para tais mudanças também fazem parte da dinâmica do capitalismo muito estudada.

As inundações de maio não são apenas desastres naturais, mas também sociais, resultantes de políticas urbanas excludentes e da mercantilização do espaço, que desconsideram o direito à cidade. Portanto, a Sociologia Rural de José de Souza Martins transposta para o ambiente urbano, demonstra como essas dinâmicas de especulação imobiliária criam uma geografia de desigualdade e vulnerabilidade. A busca por lucro a partir da expropriação e exploração da terra, agrária ou urbana, desumaniza a população, mas também os expõe a riscos ambientais significativos.

## 2. ATIVIDADES REALIZADAS

Como proposto na disciplina de Sociologia V, seria realizado um exercício de análise sociológica sobre um tema contemporâneo. Para isso, foi realizada uma pesquisa bibliográfica utilizando-se da Sociologia desenvolvida por José de Souza Martins, discípulo de Florestan Fernandes e influenciado por teóricos como Karl Marx e Henri Lefebvre. Nesse caso, sua teoria foi aplicada no contexto urbano para compreender o processo de urbanização, seus constituintes e suas relações diretas com as inundações de maio de 2024 no Rio Grande do Sul.

Para isso, foi realizada a leitura da obra de Martins, especialmente de seus livros “O Cativeiro da Terra” (1979) e “A Sociedade Vista do Abismo” (2003), a fim de apropriar-se de sua teoria rural para transpô-la ao contexto urbano. Assim como, a leitura de documentos que analisem o planejamento urbano da Cidade de Pelotas/RS diante da questão do avanço da especulação imobiliária e a inundações de maio/2024.

A história da cidade de Pelotas/RS é iniciada nas margens dos cursos d’água, locais que atualmente seriam denominados como Áreas de Preservação Permanente (APP’s) (Hansmann, 2013). Situada às margens do Canal São Gonçalo, ligando a Laguna dos Patos com a Lagoa Mirim, o grande processo de urbanização ocorrido na cidade gerou uma grande área de solo impermeabilizado e em virtude deste processo aumentou significativamente o escoamento superficial, resultando em hidrogramas de cheias mais críticos (Hansmann, 2013). Na inundações de maio de 2024, o Canal São Gonçalo atingiu seu maior nível desde 1941, com 3,12 metros de altura, tendo bairros como Laranjal, São Gonçalo, Recanto de

Portugal, Parque Una, Marina Ilha Verde, Simões Lopes, Colônia de Pescadores Z3 e Porto atingidos.

No contexto atual, foi possível de perceber que a periferia de Pelotas vem se transformando no território preferencial para a implantação de empreendimentos imobiliários de grande escala, graças a fatores como a disponibilidade de terras passíveis de serem urbanizadas e seu baixo valor relativo, se comparadas às áreas mais próximas ao centro (Carrasco, 2017). Com exceção dos bairros inundados Colônia Z3, Porto e Simões Lopes, que constituem como populares, os bairros, empreendimentos e condomínios de alta renda concentram-se na porção centro-leste da cidade e assim, sendo maioria nos bairros afetados pelas inundações de maio/2024.

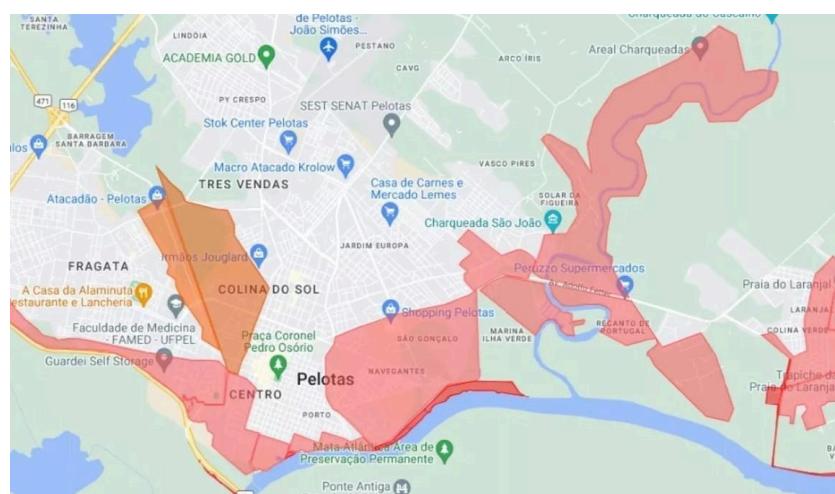


Imagem: Áreas de risco de inundação Pelotas/RS

Fonte: Prefeitura Municipal de Pelotas

### **3. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Como Martins estipula no contexto rural, porém posteriormente admite sua incorporação no urbano, o processo de produção do espaço urbano define e legitima o processo de reprodução das relações sociais de produção. Desse modo, é possível afirmar que mesmo sem constituir a partir de relações especificamente capitalistas, a gênese do processo de produção do espaço urbano pelotense incorporava seu sentido de reprodução ampliada do capital, estabelecendo as determinações espaciais e lógicas colocadas como necessárias em nome de uma “modernização” local. (Carrasco, 2017).

Com isso, percebe-se uma procura por novos centros no contexto da especulação imobiliária no espaço urbano pelotense nos últimos anos, coincidindo com os caminhos da água na cidade. Contudo, essas áreas visadas pela acumulação de capital consistem em zonas de inundação que, acrescidas do processo de urbanização desenfreado, impermeabilizam o solo e maximizam os efeitos de inundações já causadas por máximas das mudanças climáticas. Logo, nas inundações de maio de 2024 na cidade de Pelotas/RS foi possível de perceber uma diversidade de perfis atingidos, por mais que as perspectivas de



reestruturação de um perfil de baixa renda e constantemente explorado seja muito menor, visualiza-se que há uma classe média e alta deslocando-se para a região leste da cidade, indo de encontro com as localidades inundadas.

Portanto, o deslocamento para as zonas de inundação em Pelotas é impulsionado pela busca incessante por valorização do solo em detrimento do capital, ignorando as implicações socioambientais. Além disso, a análise de Martins nos permite entender como as políticas públicas e o planejamento urbano, não somente em Pelotas, são moldados por interesses especulativos que priorizam o lucro diante o planejamento sustentável, ademais da compreensão de como a lógica da renda da terra e da especulação imobiliária contribui para a formação de uma geografia urbana de risco e desigualdade. As inundações de maio de 2024 serviram para demonstrar tal problemática, ressaltando a necessidade de uma nova abordagem no planejamento urbano pelotense.

#### 4. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- CARRASCO, A. D. O. T. O processo de produção do espaço urbano na cidade de Pelotas: subsídios para uma reflexão sobre o desenvolvimento das relações de desigualdade entre centro e periferia. **Oculum Ensaios**, v. 14, n. 3, p. 595, 12 dez. 2017.
- FERRETO, D. PELOTAS: PRODUÇÃO DO ESPAÇO INTRAURBANO E SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL. **Projectare**, v. 12, dez. 2021.
- FONSECA, Bruno Costa da. Colocações sobre o debate oitentista de José de Souza Martins. **Extensão Rural**, Santa Maria, v. 26, n. 4, 2019.
- HANSMANN, H.Z. DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DAS PRINCIPAIS ENCHENTES E ALAGAMENTOS DE PELOTAS-RS. 2013. 63f. Trabalho de Conclusão de Curso (TCC). Graduação em Engenharia Ambiental e Sanitária. Universidade Federal de Pelotas, Pelotas.
- MARTINS, J. S. O cativeiro da terra. São Paulo: Hucitec, 1979.
- \_\_\_\_\_. A Sociedade Vista do Abismo. Petrópolis, Vozes, 2003.
- \_\_\_\_\_. Espaço & debates 42 Periferia revisitada. **Pós Revista do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP**, v. 11, n. 42, 20 jun. 2001.
- “Passamos da etapa do aquecimento, estamos em uma emergência climática ou de ebulição global”. Disponível em: <<https://www.epsjv.fiocruz.br/noticias/entrevista/passamos-da-etapa-do-aquecimento-estamos-em-uma-emergencia-climatica-ou-de>>.
- SOTO, William Héctor Gómez. Subúrbio, periferia e vida cotidiana. Estudos Sociedade e Agricultura, abril 2008, vol. 16 no. 1, p. 109- 131. ISSN 1413-0580.
- \_\_\_\_\_. Sociologia e história na obra de José de Souza Martins. **Sociedade e Estado**, v. 31, n. spe, p. 1051–1070, 2016.
- \_\_\_\_\_. (2018). Entre Henri Lefebvre e Karl Marx. In Fraya Frehse (Org.), A Sociologia Enraizada de José de Souza Martins, pp. 125-141. São Paulo: Com-Arte.