

UMA ABORDAGEM TEORICA NA EXPENSAO TERRITORIAL URBANA DAS PEQUENAS CIDADES: A QUESTÃO DA LOCALIZAÇÃO

Cesar Miranda Mendes *¹

INTRODUÇÃO:

Distinguir a constituição da estrutura interna do espaço urbano é caminhar na direção da apreensão, bem como os diferentes índices do tributo percebidos pelos proprietários. Assim sendo, passamos a analisar a questão da localização no auxílio do estudo das pequenas cidades brasileiras.

A QUESTÃO DA LOCALIZAÇÃO NO ESPAÇO URBANO

A localização é um fator, muito significativo na constituição da estrutura interna da cidade, sendo um bem incorporado à mercadoria terra, pelo qual se paga quando se adquire certa parcela do solo (compra) ou no uso temporário deste (a través de arrendamento ou aluguel). Ressalte-se que

“Na cidade capitalista a localização é apropriada pelo proprietário do respectivo terreno juntamente com a propriedade deste. Indistinguível do terreno, transforma-se com ele em mercadotecnia”. (VILLAÇA, 1978: 15). (1)

Entretanto, os vários pontos dados pela variada localização dos terrenos no meio urbano, possuem qualidades localizacionais que variam no tempo e no espaço. Tais qualidades geralmente estão sujeitas a modificações, oriunda de ações de outros proprietários, visto que, dentro do sistema de relações sociais a partir de um lugar qualquer, e em direção a um lugar também qualquer, a sua localização poderá ser ou não ser boa, ruim ou razoável.

A natureza dos tributos da localização é determinada pela inter-relação dos seguintes elementos: 1. a acessibilidade; 2. a infraestrutura.

Em relação ao primeiro elemento, que é a acessibilidade, no espaço urbano, este é determinado pelo conjunto de vias de circulação e pelo sistema de transportes da cidade (aqui, observa-se que por exemplo: algumas vezes certo terreno bem localizado no centro deveria ser, mas não o é, de maiores preços. O que ocorre é que em função das condições de acesso não serem boas, este atinge preços

¹ * Professor assistente, Departamento de Geografia da Fundação Universidade Estadual de Maringá. O texto em questão teve como base a dissertação: A Terra Urbana Palmense no seu processo de (Ri) Construção da Prof^a Dr^a Beatriz Maria Soares Pontes da UNESP – Rio Claro.

menores). Neste sentido, a acessibilidade é um triunfo locacional que interfere na determinação do preço do solo, principalmente nos países subdesenvolvidos, (2) onde geralmente os recursos disponíveis para a implantação de sistemas viários são pequenos. (3)

Quanto ao segundo elemento da localização, estão relacionadas vantagens oriundas da infra-estrutura (esta podendo ter o efeito favorável ou contrário). Estas concorrem para diferentes setores da cidade receberem diferentes rendas ou tributos fundiários urbanos.

Finalmente, lembramos que a dotação de infra-estrutura, é também paga por ocasião da compra ou locação de um terreno. Assim, na eventualidade de qualquer melhoria no que se refere à infra-estrutura urbana (água, luz, esgoto, etc....) estas, concorrem para determinação do preço do solo.

Tais melhorias são fundamentais para o meio urbano, principalmente em função das crescentes concentrações populacionais. Entretanto, o que se verifica é uma ausência quase geral da infra-estrutura. Essa desigualdade de distribuição da mesma no espaço urbano, parece contraditória, mais não o é, pois dentro da lógica capitalista a contradição é condição para o seu desenvolvimento. Assim, apenas uma parcela da sociedade é servida por estas melhorias. Esta parcela da sociedade é justamente aquela que tem condições de pagar pelos terrenos mais caro. Por sua vez, as classes de menor poder aquisitivo são cada vez mais marginalizadas. Tal questão, faz-nos refletir:

”Que os escravos da pobreza e miséria urbana (...) em espaços geralmente periféricos (de baixo preço) devam ter melhor tratamento devido aos relacionamentos específicos criados pela distância de sua localização com relação ao centro urbano, dentre outros aspectos”. (ALMEIDA, 1981) (4)

Podemos, assim, resumir a questão dizendo

“Que sendo o montante de serviços urbanos escasso em relação às necessidades da população, o mercado os leiloa mediante a valorização diferencial de uso do solo, de modo que mesmo serviços fornecidos gratuitamente, pelo Estado, aos moradores (...) acabam sendo usufruídos por aqueles que podem pagar o seu preço incluído na senda do solo que dá acesso a eles”. (SINGER. 1980: 89 – 90) (5)

Constatamos, com as colocações anteriores, que os atributos locacionais variam tanto no tempo como no espaço. A variação no tempo, de certo ponto do espaço urbano, decorre em função do desenvolvimento das relações sociais, conforme o modo de produção capitalista.

Acidade é um espaço em constante transformação, em proporções mais significativas que o campo (rural), pelo ritmo acelerado em que tem carecido nos países subdesenvolvidos, principalmente nas três últimas décadas, e os níveis de concentração populacional que tem atingido, gerando uma série muito grande de dificuldades a serem superadas. Esse processo de transformação traduz-se em constantes modificações na estrutura interna da cidade, seja pela modificação do solo devido ao crescimento territorial, ou pela distribuição de novos atributos locacionais no processo de constante reestruturação da cidade.

Portanto, conceitos como de acessibilidade ou proximidade tornam-se relativos, quando se considera a dimensão do tempo. Desse modo, quando se realizam certas melhorias na estrutura interna de cidade, ela se beneficiará, como por exemplo: a construção de uma via de circulação de uma via de circulação pode valorizar imediatamente uma área da cidade servida por ela, e ao mesmo tempo desvalorizar os pontos comerciais localizados ao longo de seu trajeto. A simples implantação de novos loteamentos além daquele (s) que era (m) os mais periféricos de um espaço urbano, tira-os da condição de as mais distantes localizações, promovendo-lhes imediatamente a valorização.

Constata-se, da mesma maneira, a relatividade quando tomamos a variable tempo, de atributos locacionais ligados às benfeitorias de infra-estrutura urbana. Estas acabam por serem implantadas com o crescimento provocado pela cidade, resumindo se a uma questão de tempo dentro de modo de produção vigente. Este torna tais benfeitorias diferentes para classes de renda que passam a pagar diferentes atributos fundiários urbanos. Isto significa que, embora pareça contraditório, muitas vezes a infra-estrutura se direciona a determinados pontos do espaço urbano, em função de interesses de particulares ou grupos detentores do poder econômico local. O que diretamente se acaba, quase sempre, servindo a outras parcelas da população de classes de renda inferiores. No que se refere às externalidade, a questão acima mencionada se repete. Exemplo demonstrativo de tal fato, seria a construção de vias de circulação (avenidas) que, na sua fase de implantação traz algumas dificuldades sensivelmente agudas ao comércio, pela diminuição do fluxo de pessoas, alterando a atividade de tal construção de tal setor produtivo. Entretanto, quando do encerramento de tal construção, seu conseqüente funcionamento possibilita que há o retorno do capital investido, com a valorização dos pontos com maior fluxo de pessoas.

Outros aspectos na reflexão sobre a estruturação a cidade capitalista, devem ser considerados como: a disponibilidade de recursos econômicos de uma sociedade e a de espaço para a expansão da malha urbana. Estes se constituem em fatores que concorrem para a estruturação da cidade. Fato já mencionado

anteriormente, que é a tendência de que o preço do solo seja determinado pelo que a demanda estiver deposta a pagar, segundo comentário de SINGER (1980). Também já vimos que este preço é diferenciado, daí a utilização da seguinte expressão:

“...tributo diferencial para designar a desigualdade dos tributos suscitados pela diversidade dos formas e condições de valorização do capital” (JUILLET, 1971: 256) (6)

E que

“...a origem de sua valorização não é a atividade produtiva e sim a monopolização do acesso a uma condição indispensável aquela atividades”. (SUNGER, 1980: 78) (7)

E finalmente, que são as qualidades externas, bem mais que as qualidades intrínsecas dos terrenos, que determinam suas valorizações diferenciadas. São suas qualidades externas, ou seja, sua situação em relação ao conjunto urbano (a infra-estrutura urbana, etc.), decorrente da Divisão Técnica e Social do Espaço.

Se apenas esses fatores interferissem na determinação dos diferentes níveis do tributo fundiário, poder-se-ia pressupor que terrenos com tributos semelhantes determinassem tributos semelhantes em todas as cidades capitalistas. Entretanto, tal situação ocorre, pois o que se verifica são diferentes entre os tributos percebidos por terrenos de qualidades intrínsecas e extrínsecas semelhantes localizados em diferentes países, tanto quanto em cidade diferentes do mesmo país.

Quando nos reportamos ao espaço nacional, verificamos que o Grau de interção da economia de cada país no sistema mundial, é questão relevante a ser considerada. Pois, a quantidade de recursos econômicos disponíveis de uma sociedade, entendemos-nos, é também condição dos tributos fundiários alcançados entre os vários países, e suas respectivas cidades, questão levada a termo por autores como: YUJNOVSKS (1977), SANTOS (1980), SPOSITO (1983) e GONÇALVES (1984).

Tal situação decorre diretamente da composição da sociedade, enquanto classes de renda econômica e está diretamente ligado ao fato de que, o preço do solo também é determinado pelo que a demanda estiver desposta a pagar.

A restrição vem do fato de que o que a demanda está deposta a pagar, depende diretamente, nos países subdesenvolvidos do que ela pode pagar, ou de que segmento da sociedade tem condições de pagar o preço que interessa ao proprietário fundiário. (8) Nos países em situação de capitalismo subdesenvolvido, o processo de proteção capitalista do espaço urbano dentro de sua lógica, vai atender só uma parcela esporadicamente parcelas das classes de população como lembram ROCHEFORT (1982) e SPOSITO (1983).

Diante Del tal situação, verificamos que o poder aquisitivo da população de qualquer lugar, inserido no modo de produção capitalista, em termos quantitativos ou qualitativos, interfere sobre a determinação do preço do solo. Essa situação regula a oferta dos terrenos, a través do tempo, criando condições para no momento mais viable, ampliar e subdividir ainda mais o espaço, sob a forma de loteamentos.

Para nós, a situação acima mencionada ocorre inicialmente devido ao fato de que o solo é uma mercadoria da qual não se pode prescindir nem para a produção do capital, nem para a reprodução da força de trabalho. Por outro lado, decorre do fato de que o reverso deste baixo poder de compra da população dos países subdesenvolvidos, é a concentração dos países subdesenvolvidos, é a concentração fundiária urbana que neles se verifica. Tal situação acaba gerando privilégios a um número pequeno de pessoas. Como consequência, há diferentes marcantes quanto ao poder de compra, por exemplo: as moradias denominadas de malocas, cortiços a favelas. Em última análise, a cidade capitalista não tem lugar para os pobres, segundo ponto de vista de (SINGER, 1980). (9)

As condições para o crescimento das cidades, em peral, é variable, devido a inúmeros aspectos a través do tempo e do espaço. Tais condições ou aspectos pode apresentar facilidades ou dificuldades no processo de absorção do espaço rural pelo urbano.

As características do quadro topográfico e hidrográfico (sítio) no qual se enreizou a cidade, pelo menos em suas origens, pode se constituir num fator regulador das terras colocadas no mercado urbano. Caso a topografia seja acentuada, as possibilidades de expansão estarão reduzida mesmo que a crescente evolução técnica possibilite aos engenheiros, superar tais dificuldades. Entretanto, é o nível de capitalização exigido para tal, que determinará a quantidade de terras a serem incorporadas pelo meio urbano, principalmente a quantidade pela qual pagará a reduzida parcela da sociedade que tem condições de “banicar” os elevados níveis de tributo fundiário, também muitas vezes pela escassez de terras disponíveis. (GEORGE, 1983) e (SPOSITO, 1983).

Também resgatamos que a situação de uma cidade pode inferir, gerando processos de valorização semelhantes. Resalte-se que esta é entendida como:

“a localização da cidade em função de featos naturais susceptíveis, no passado e no presente, que influem no sea su desenvolvimento”. (GEORGE, 1983). (10)

Uma cidade turística, por exemplo, geralmente em áreas limites do local de lazer é onde corre geralmente a maior demanda de solo

devido á dotação mais significativa de bens de consumo coletivos, nas proximidades, e pela conseqüente especulação imobiliária.

Finalmente, o processo histórico do desenvolvimento de uma cidade, em termos de uma área mais ampla, interfere de maneira bastante significativa. Por exemplo: a sua época de origem, as atividades econômicas que desenvolvia, e as que desenvolve, a estrutura fundiária, etc., constituem fatores que interferem na determinação do crescimento do Grau de disponibilidade de terras a serem loteadas ou deixadas em “pousio social”.

Dos fatores destacados acima, ocupa lugar de destaque a estrutura fundiária de áreas localizadas imediatamente ao redor da cidade. Quando são pequenas propriedades apoiadas no trabalho familiar ou não, as possibilidades de incorporação são maiores devido às tentadoras ofertas de compradores urbanos, pela estrutura sócio-econômica, frágil dos pequenos proprietários .

Se existem em volta da cidade propriedades maiores, a situação se modifica. Pois , os grandes proprietários resistem mais à espera da valorização de terras, pelo nível de renda percebido por ser grande. Assim, as propriedades vão sendo adquiridas uma a uma, por representantes de segmentos sociais urbanos, passando a constituir reserva de valor ou então, para serem loteadas imediatamente.

NOTAS E REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- (01) – VILLACA, F. Uso do solo urbano. São Paulo, Fundação Prefeito Faria Lima, 1978, P.15.
- (02) -VILLACA, Milton. A. Urbanização Desigual. Petrópolis Vozes, 1980.
- (03) - (SANTOS, 1980: 100) Comentou sobre as cidades do mundo subdesenvolvido, “Como não foram secundadas por rede de transportes modernos que permitiria a propagação uniforme de sua influência e a realização de fluidez do seu ambiente, as cidades dos países subdesenvolvidos não podem expedir-se completamente daí a precariedade na organização da produção dos serviço de transporte...”.
- (04) – ALMEIDA, Hélio R. de. O Dilema da pobreza urbana no Brazil, Seminário sobre problemática e Expansão Urbana. Florianópolis, UFSC, 1981, p.7.
- (05) - SINGER, P. O uso do solo urbano na economia capitalista. Boletim Paulista de Geografia. São Paulo, AGB, 57:77-79, dez. 1982.
- (06) – JULIET, A. Sur la Rente Foncière Urbaine. La Urbaine. Paris, DUNOD, 4: 256,1971.
- (07) - SINGER, P. Opcit., p. 78.

- (08) – Aquí resgatamos (SINGER, 1970: 78) ONDE DIZ “convem observar que o valor da propriedade imobiliária, na economia capitalista não passa da renda que ela proporciona, capitalizada a determinada taxa de juros”.
- (09) – SINGER, P. Op. Cit., p. 80.
- (10) – GEORGE, P. Geografia Urbana. São Paulo, Difee, 1983.