

A (RE)PRODUÇÃO CAPITALISTA DO ESPAÇO URBANO: UM OLHAR CRÍTICO SOBRE OS LOTEAMENTOS EM GUARABIRA-PB

Hélio de França Gondim

Mestre pela Universidade Federal da Paraíba

Professor da Universidade Estadual da Paraíba

Gilvando Nunes Gomes

Graduado pela Universidade Estadual da Paraíba

Ao observar o processo histórico do território brasileiro, a produção e reprodução de seu espaço urbano, ocorreu sob uma égide capitalista, consubstanciando a originar contradições socioeconômicas e variadas problemáticas sócio-espaciais nas cidades brasileiras. Contemporaneamente, uma das problemáticas que podem ser evidenciadas no Brasil, é a (re)produção capitalista do espaço através dos loteamentos, que proporcionam crescimento urbano de vários municípios, e se fundamentam em estratégias de especulação imobiliária. O presente trabalho resultou de uma pesquisa científica realizada no espaço urbano do município de Guarabira, localizado no estado da Paraíba, que é uma das 27 unidades federativas do Brasil. O objetivo geral foi analisar os loteamentos urbanos no processo de expansão urbana do município de Guarabira – PB, este, atrelado a uma lógica da especulação imobiliária que tem sido praticada fortemente nesta localidade, aumentando o preço dos terrenos e imóveis na cidade. Isto tem contribuído para a intensificação da criação de mais loteamentos, por causa do lucro obtido a partir da renda da terra urbana. Objetivou-se especificamente investigar o processo de formação do Loteamento Sol Nascente, desde a sua criação até os momentos atuais de seu processo de urbanização. O Loteamento Sol Nascente possui uma área de 388.958,40m², que o caracteriza atualmente como o maior loteamento em extensão aberto nesta cidade, contribuindo com aproximadamente 0,260% da área de expansão urbana total a ser incrementada através dos loteamentos que estão abertos neste município e que juntos correspondem a uma área de 1.838.214,15 m². Como metodologia, foi utilizada a pesquisa de campo, com a realização de observações e entrevistas, que aliadas a uma reflexão teórica baseada em autores como Castells (1983), Harvey (2005), Lojkine (1981), Marx (1983) entre outros, permitiram inferir um olhar crítico para compreensão da morfologia e dinâmica urbana da área estudada.

Palavras-chave: Loteamentos, espaço urbano, especulação imobiliária.

INTRODUÇÃO

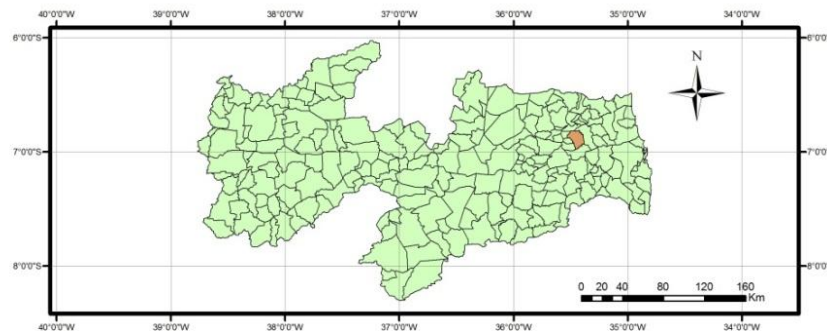
No presente trabalho, o objetivo geral foi buscar uma compreensão das transformações ocorridas no espaço urbano do município de Guarabira-PB. No final do século

XX e início do XXI, a cidade apresentou um crescimento que se intensificou bastante, devido às formas de ocupação do espaço ocorrida através da construção de loteamentos, que expandiram a malha urbana e vem modificando bastante a configuração de seu mapa urbano. Esse processo tem causado uma elevação nos preços dos imóveis mais centralizados nesta cidade e ocasionado uma supervalorização dos terrenos loteados através de uma prática que ainda é recente neste município, a especulação imobiliária.

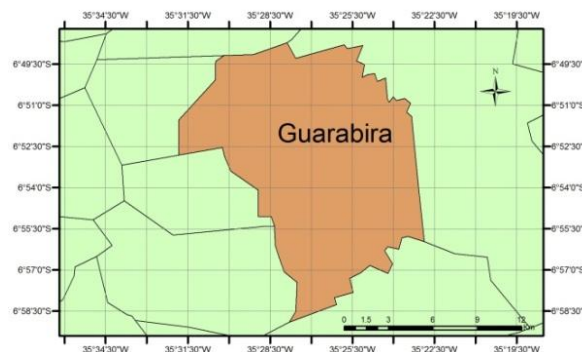
O município de Guarabira está localizado no estado da Paraíba, que é uma das 27 unidades federativas do Brasil. Está inserido na Mesorregião do Agreste Paraibano e na Microrregião Guarabira, situando-se entre as coordenadas geográficas $6^{\circ}48'18''$ a $6^{\circ}51'11''$ de latitude e $35^{\circ}23'18''$ a $35^{\circ}39'24''$ de longitude, distancia-se a 98 km da capital do estado, João Pessoa e a 100 km de Campina Grande, segunda cidade mais importante da Paraíba. No mapa 1 abaixo pode ser observado a localização do município.

Mapa 1: Localização do município de Guarabira-PB

LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE GUARABIRA - PB



Sistema de Coordenadas Geográficas GSC American 1969
Datum: south American 1969
Meridiano: Greenwich
Unidade Angular: Grau
Elaborado por: Gisele Cunha



Fonte: Elaborado pelos autores junto com Gisele Cunha em 18/11/2012.

Como objetivos específicos, evidenciamos o processo de urbanização do município de Guarabira-PB; descrevemos as transformações ocorridas nos espaços urbanos deste município através dos loteamentos; analisamos o processo de formação do Loteamento Sol Nascente, desde a sua origem até os momentos atuais. A escolha do Sol Nascente deveu-se a este ser considerado atualmente o maior empreendimento construído em lotes no município, contribuindo de maneira direta no processo de expansão da cidade, que tem ocorrido através de vários empreendimentos de lotes que têm surgido no seu entorno.

Nossa reflexão teórica se fundou a partir de autores como Milton Santos (1993), Maricato (2000), Castells (1983), Lojkine (1979) Harvey (2005), Faustino (2000), Melo (1999) dentre outros autores que muito contribuíram com as suas obras para a realização desse trabalho científico. Para a execução desse trabalho e alcance dos objetivos foram utilizados vários procedimentos metodológicos que facilitaram a sistematização das tarefas. Na primeira etapa, começamos fazendo um levantamento bibliográfico do tema junto às bibliotecas da Universidade Estadual da Paraíba (UEPB) e Biblioteca Pública Municipal de Guarabira-PB, além das pesquisas feitas através da internet em periódicos, bibliotecas de variadas universidades e consultas aos dados censitários do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas).

Na pesquisa de campo, foram feitas visitas à Prefeitura Municipal de Guarabira e a Secretaria de Infraestrutura do Município para colher dados dos loteamentos. Checamos *in loco* o Loteamento Sol Nascente, realizando vários registros fotográficos da área loteada e das suas adjacências. Finalizamos a pesquisa de campo através de entrevistas feitas à corretora imobiliária do município e a alguns compradores dos lotes loteados através desse loteamento. Seguidamente, foi feito o trabalho de gabinete, onde houve a compilação e tabulação dos dados, cruzamento de informações e dados obtidos na pesquisa de campo e enfim as reflexões da pesquisa.

Esperamos através desse trabalho científico, evidenciar elementos do processo de urbanização de uma cidade média-pequena existente no Brasil, principalmente enfocando sua natureza espacial e suas transformações morfológicas, que se redefinem e se dinamizam no contexto urbano, assim, somar-se às análises já feitas por outros autores que escreveram sobre urbanização e loteamentos em cidades pequenas e médias no Brasil, a saber: Henrique (2005), Maia (2006), Sposito (2006), entre outros. Espera-se dessa forma, contribuir para uma melhor compreensão do atual processo de expansão urbana do município de Guarabira-PB.

1. ALGUMAS CONSIDERAÇÕES SOBRE URBANIZAÇÃO BRASILEIRA E DA PARAÍBA

A urbanização consiste num processo de crescimento das áreas urbanas dos municípios, em que determinadas localidades ao passarem por processos de transformações sócio-espaciais, morfológicas e demográficas, originam conseqüentemente um aumento da população da zona urbana que cresce num ritmo mais acelerado que a população rural. Segundo Castells (1983, p.40) podemos caracterizar esse processo de urbanização em dois níveis: "1. a proliferação de pontos de concentração; 2. o aumento do tamanho de cada um desses pontos".

Para evolução desse processo de urbanização no mundo, um fator preponderante foi à existência do capitalismo como forma de organização socioeconômica e produtiva nas relações de trabalho imprimidas no tempo e no espaço, proporcionando a produção capitalista do espaço nas áreas urbanas. Segundo Oliven (1982, p.15), a cidade é precondição do capitalismo na medida em que ela é necessária para a existência desse modo de produção, que simultaneamente também intensifica o crescimento das cidades. Percebemos a relação que Oliven (1982) estabelece entre os termos capitalismo e urbanização, demonstrando a influência que um tem sobre o outro.

A população rural mundial até a última década do século XX era superior à urbana. No entanto, o processo de urbanização que ocorre em todo o mundo fez com que a população urbana igualasse a população rural nos primeiros anos do século XXI. Segundo Ferreira (2010), atualmente metade da população mundial vive nas cidades e estima-se que em 2030 esta proporção atingirá os 60% do total. Seguindo-se as estimativas, a população urbana mundial crescerá em torno de 0,5% ao ano nas próximas décadas.

No Brasil, as primeiras cidades surgiram com os domínios econômicos do pau-brasil, da cana-de-açúcar, do ouro e do café sequencialmente. Os aglomerados urbanos se desenvolveram nas regiões litorâneas, com destaque no pioneirismo para o litoral nordestino. De acordo com Santos (1993 p.17), "O Recôncavo da Bahia e a Zona da Mata do Nordeste ensaiaram, antes do restante do território, um processo então notável de urbanização".

O Brasil, assim como os demais países da América Latina, apresentou intenso processo de urbanização, especialmente na segunda metade do século XX. Em 1940 a

população urbana era de 26,3% do total. Em 2000 ela já era de 81,2%. Segundo Maricato (2000), considerando apenas a última década do século XX, as cidades brasileiras aumentaram em 22.718.968 o seu número de pessoas.

A grande expansão urbana no Brasil é relativamente recente. “Seu início articula-se com um conjunto de mudanças estruturais na economia e na sociedade brasileira a partir da década de 1930 do século XX, mas somente em 1970 os dados censitários revelaram uma população urbana superior à rural (BRITO, 2005)”. Foi nesse período que houve intenso êxodo rural no país, entre os das décadas de 1960 e 1970, o Brasil registrou uma perda de população rural sem precedentes em sua história.

Entre as décadas de 1940 a 1980 do século XX, houve intenso êxodo rural no país devido ao crescimento da economia brasileira que a época registrava um dos maiores PIB do mundo. Milhões de pessoas migraram das zonas rurais para a urbana, causando uma inversão quanto ao lugar de residência da população. Em 1990, a população urbana já ultrapassava a população rural em 77% (SANTOS, 1996).

A população brasileira que no início do século XX era em sua maior parte rural, tornou-se predominantemente urbana na atualidade. Segundo dados do IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (2010) – 84,4% da população brasileira vivem na zona urbana e as regiões mais urbanizadas são: Sudeste (92,9%), Centro-Oeste (88,8%), Sul (84,9%), Norte (73,5%) e Nordeste (73,1%).

De acordo com os dados acima podemos notar que a região Nordeste continua sendo a menos urbanizada de todas as regiões brasileiras e atualmente responde por mais da metade da população rural do país, segundo dados do mesmo instituto. Um fato que provavelmente contribui para isso é que êxodo rural no Nordeste ocorreu mais em direção às outras regiões do país e não dentro do mesmo perímetro regional. Apesar de o Nordeste ser a região menos urbanizada do país segundo dados do IBGE, observa-se que houve uma crescente da população urbana comparando-se com os dados da região em décadas e séculos anteriores.

Na Paraíba, o processo de urbanização ocorreu inicialmente nas cidades mais importantes como João Pessoa e Campina Grande. Entre as duas cidades surgiram vilas que serviam de ponto de apoio no trajeto dos comerciantes e demais pessoas que circulavam nessas cidades. Campina Grande em dado momento chegou a ter uma urbanização superior a João Pessoa, conforme Silva e Araújo, citados por Faustino (2000). “João Pessoa ia aos poucos,

perdendo lugar na concorrência pela primazia urbana do estado, fortalecendo um distanciamento entre suas funções políticas e econômicas” (SILVA e ARAÚJO, p. 19, 1985).

A urbanização de uma cidade depende relativamente de uma série de vantagens que ela possa oferecer aos migrantes. Geralmente a expectativa das pessoas ao migrarem de seus locais de origens é o sonho do que elas idealizam como uma vida melhor: busca-se empregos, produtos, serviços, assistência à saúde, transporte, comunicação, educação e para muitos é o sonho de sair da situação de miséria em que se encontram, conforme Faustino (2000) nos afirma:

“Na Paraíba, observamos que o processo de urbanização e modernização das cidades de alguma forma esteve ligado diretamente a oferta de serviços e ao desempenho da atividade comercial, facilitado ou não, pela melhoria dos meios de transporte e de comunicação”.

O Estado da Paraíba encontra-se bastante urbanizado na atualidade. Sua população urbana, segundo dados do IBGE (2010), aproxima-se de 76% do total. É um estado que o processo de urbanização tem-se expandido bastante atualmente devido aos loteamentos, sejam eles abertos ou fechados, têm contribuído sobremaneira para a expansão urbana dos municípios desse Estado e o município de Guarabira-PB insere-se nesse processo.

2. HISTÓRIA, URBANIZAÇÃO E PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE GUARABIRA-PB: OS LOTEAMENTOS

Para analisar o atual processo de urbanização do município de Guarabira-PB, iniciamos observando os acontecimentos do passado geográfico deste município, bem como de sua história com o objetivo de entendermos a trajetória que consubstanciou a dinâmica urbana atual, seja em termos demográficos, espaciais ou sociais, pois, para entender o espaço urbano do tempo presente, é preciso analisar o passado, conforme explica Corrêa (1989, p. 08):

[...] o espaço urbano é um reflexo tanto das ações que se realizaram no presente como também daquelas que se realizaram no passado e que deixaram as suas marcas impressas nas formas espaciais do presente.

As terras que compõem o atual município de Guarabira-PB eram habitadas por nações indígenas. As tribos indígenas que predominavam nesse território eram os tabajaras e os potiguaras. Essas tribos viviam em constantes conflitos pela posse definitiva dessas terras e os combates eram sangrentos. Numa dessas lutas, os potiguaras venceram os tabajaras e os expulsaram.

Quando da invasão dos povos portugueses no século XVI, houve intensos e violentos conflitos com a tribo dos potiguaras pelo domínio da região. O objetivo dos portugueses naquele momento era impedir o contrabando do pau-brasil que era praticado pelos franceses com o apoio dos índios potiguaras. O território era importante por situar-se próxima a Serra da Cupuaba, atualmente Serra da Raiz, onde os índios potiguaras se refugiavam (MELO, 1999).

De acordo com Melo (1999), o local era de difícil acesso, devido a sua posição geográfica, impedindo a vitória rápida dos portugueses. Mais tarde, chegariam à região, Duarte Gomes da Silveira, juntamente com o ouvidor geral da Capitania da Paraíba, Martim Leitão. Duarte Gomes da Silveira comandou várias batalhas contra os potiguaras. Em 29 de outubro de 1586, os portugueses conseguiram dizimar as mais de 40 aldeias espalhadas pela Serra, que eram chefiadas pelos caciques Pao Seco e Zorababé e finalmente conseguiram dominar a região.

As terras tomadas dos indígenas foram distribuídas em sesmarias pelas autoridades portuguesas com grande parte dos que se envolveram no processo de colonização paraibana, bem como com os sacerdotes que os apoiavam desde o princípio. Duarte Gomes da Silveira foi contemplado com o título de capitão-mor da Serra da Cupuaba em reconhecimento pelos seus trabalhos no combate contra os indígenas ali residentes e devido às suas realizações na região.

Segundo Melo (1999), nas proximidades do atual município de Araçagi-PB, Duarte Gomes da Silveira, ergueu currais e praticou agricultura, às margens do rio Quandu, onde habitava uma tribo com a mesma denominação. Em Guiraobira ou Guirabira, designação tupi da época ao nome do lugar, ergueu o Engenho Morgado, para a produção de açúcar mascavo.

A fundação do município de Guarabira-PB ocorre no ano de 1694, em terras do Engenho Morgado pertencente a Duarte Gomes da Silveira. Duarte Gomes da Silveira, nascido

em Olinda, no estado de Pernambuco no ano de 1557, filho de pais portugueses e senhor de engenho é considerado por vários escritores o fundador do município, conforme citado por Melo (1999):

O surgimento da área territorial que compreende o atual município de Guarabira teve sua existência a partir de influências do Engenho Morgado, pertencente ao senhor Duarte Gomes da Silveira, na qual o mesmo iniciou a agricultura e pecuária nessa região contribuindo para o desenvolvimento do aglomerado (MELO, 1999, p. 66).

Segundo o mesmo autor, este dado é incerto, pois, embora vários autores considerem como data da fundação de Guarabira-PB o ano de 1694, tendo como fundador Duarte Gomes da Silveira, outros preferem a data de 1730, com o fundador sendo o Padre João Milanez e outros ainda, a data de 1755 que é a data da chegada do português José Gonçalves da Costa Beiriz.

Em 1755, chegou à região o português José Gonçalves da Costa Beiriz, fugindo do seu país onde a 10 de novembro do mesmo ano ocorrera um terremoto de proporções catastróficas. Gostando das terras que visitou, comprou-as por 6.000 cruzados do Padre Francisco Ferreira e regressou a Conselho de Póvoa de Varzim, Distrito de Porto, seu torrão natal para apanhar os seus familiares e os conduzir à sua nova terra.

Quando chegou com sua família, Beiriz ergueu um engenho moderno, por eixos de ferro, nas intermediações da Rua Costa Beiriz, centro da cidade, construiu uma capela e colocou a Imagem de Nossa Senhora da Luz que trouxera de Portugal, a qual se tornou a padroeira do lugar. Beiriz também plantou cana-de-açúcar para alimentar o seu engenho, sendo, portanto, um grande contribuinte para o surgimento da área urbana do atual município de Guarabira-PB.

Em 1830, o povoado de Guarabira já apresentava os primeiros sinais de crescimento em vários setores, com destaque para a agropecuária, o comércio e a indústria açucareira, conforme afirma Melo (1999, p. 67):

Por volta de 1830, a povoação de Guarabira apresentava os primeiros sinais de crescimento em vários setores: sociais, econômico e financeiros, destacando-se os maiores progressos na agropecuária, no comércio e na indústria açucareira. Na área urbana, surgiram várias lojas comerciais, mercearias de porte médio, hotéis e armazém de descarçamento de algodão, além da realização de uma feira semanal.

Devido ao progresso citado, os legisladores provinciais sentiram a necessidade de transformar a povoação em vila. Em 29 de novembro de 1832, por força de lei, foi constituído o Distrito de Paz. Em 27 de abril de 1837, o Presidente Basílio Quaresma Torreão pela lei provincial nº 17, elevou o povoado a condição de Vila, dando-lhe o nome de Vila de Independência em homenagem ao acontecimento histórico do grito do Ipiranga. Em 1857, foi criada a Comarca de Guarabira, um ano após a mesma foi extinta e restaurada em 1870. Sendo novamente extinta em 1871 e definitivamente restabelecida, a 25 de julho desse mesmo ano. Em 26 de novembro de 1887 a Vila de Independência foi elevada à categoria de cidade, através da Lei n.º 841, assinada pelo presidente da província, Francisco de Paula Oliveira Borges. (Melo, 1999)

O município de Guarabira-PB foi bastante beneficiado com a introdução do traçado ferroviário que começou a cortar a cidade em 1884, quando a mesma ainda era uma vila. Com o traçado, a vila tornou-se um importante entreposto comercial, o que contribuiu bastante para o seu crescimento urbano, conforme citado por Melo (1999):

Riquezas começaram a surgir e da noite para o dia ergueram-se casarões e sótãos na rua da matriz e nas ruas ao redor dela. O trem de passageiros e de carga cortava a cidade, trazendo o progresso ao comércio local e toda a região polarizada pelo município de Guarabira (MELO, 1999, p. 69).

O município de Guarabira-PB ocupava um vasto território quando foi emancipado. Surgiram vários núcleos urbanos que se tornaram distritos. Segundo Melo (1999), nas divisões territoriais do Estado da Paraíba, datadas em 31 de dezembro de 1936 e no quadro anexo ao Decreto-Lei 1.010 de 30 de março de 1938, o município de Guarabira era composto por seis distritos: Guarabira (sede), Araçagi, Alagoinha, Cuité (atual Cuitegi), Mulungu e Pirpirituba. Em 1951, foi criado mais um distrito, o de Pilõezinhos, passando o município de Guarabira a ser composto por 7 distritos. A partir de 1953, vários distritos conseguiram a sua emancipação política, com a transformação desses distritos em cidades, houve uma diminuição da área total do município de Guarabira de 853 Km² para 149,5 Km².

Segundo os dados mais atuais, o município possui uma área de 149,5 Km² e uma população de 55.326 habitantes, segundo dados do IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (2010), apresentando uma densidade demográfica de 370,07 habitantes/Km². De acordo com estimativas desse mesmo instituto, em 2011, a população de Guarabira deve ter

superado os 55.600 habitantes. A população do município é predominantemente urbana. Segundo dados do IBGE (2010), a população urbana de Guarabira é de 48.960 habitantes e de apenas 6.366 habitantes nas zonas rurais, o que representa 87,96% da população do município vivendo na área urbana.

A zona urbana do município é composta pelos bairros: São José, Rosário, Esplanada, Primavera, Bela Vista, São Manoel, Cordeiro, Novo, Nordeste I e II, Nações e Bairro de Areia Branca. Temos ainda alguns conjuntos habitacionais: Mutirão, Deputado Antônio Mariz, Osmar de Aquino, Assis Chateaubriand, Clóvis Bezerra, Nossa Senhora Aparecida e o do CEHAP. Essa zona urbana vem crescendo e um fator crucial que vem contribuindo para esta situação deve-se ao surgimento de vários loteamentos nos seus arredores da cidade.

A cidade de Guarabira-PB atualmente conta com a abertura de 12 loteamentos. São eles: Altiplano Bela Vista, Hildebrando Matias da Silva, Novo Horizonte, Monte das Oliveiras II, Dona Adália; Maria Eunice Victor, Pouso das Garças, Arte de Morar, Novo Piripiri, Victor, Edward Rocha e o loteamento Sol Nascente, conforme pode ser observado no quadro 1.

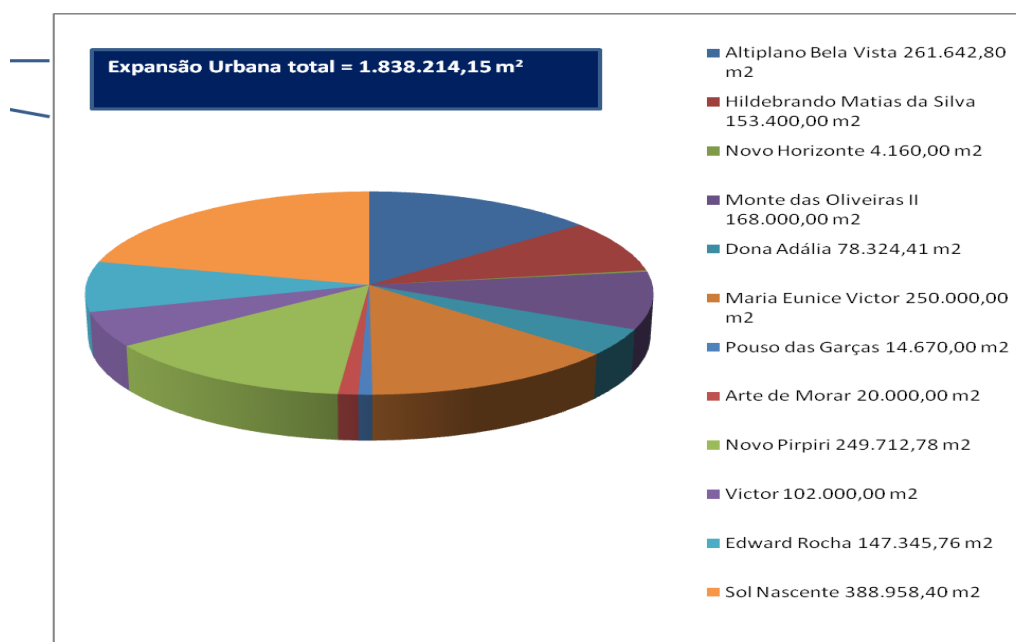
Quadro 1 - Expansão Urbana do Município de Guarabira-PB através de loteamentos			
Nome do loteamento	Área total do loteamento	Porcentagem da área total do Município	Porcentagem do aumento da área urbana total do Município
Altiplano Bela Vista	261.642,80 m ²	0,175	14,23
Hildebrando Matias da Silva	153.400,00 m ²	0,103	8,345
Novo Horizonte	4.160,00 m ²	0,003	0,226
Monte das Oliveiras II	168.000,00 m ²	0,112	9,139
Dona Adália	78.324,41 m ²	0,052	4,261
Maria Eunice Victor	250.000,00 m ²	0,167	13,61
Pouso das Garças	14.670,00 m ²	0,009	0,798
Arte de Morar	20.000,00 m ²	0,013	1,088
Novo Piripiri	249.712,78 m ²	0,167	13,58
Victor	102.000,00 m ²	0,068	5,548
Edward Rocha	147.345,76 m ²	0,098	8,015
Sol Nascente	388.958,40 m ²	0,261	21,15

Expansão Urbana Total	1.838.214,15 m²	1,223
Area Total do Município	149.500.000,00 m²	100

Fonte: Prefeitura Municipal de Guarabira-PB, elaborado pelo pesquisador em 2012.

No quadro 1 podemos observar os nomes dos loteamentos, sua área total, a porcentagem que elas representam da área total da cidade e a porcentagem do incremento da área de expansão urbana que cada loteamento representará. Juntos esses loteamentos expandirão bastante o perímetro urbano desta cidade, pois somados medem 1.838.214,15 m². Podemos observar também que o maior loteamento em extensão é o Loteamento Sol Nascente e o menor é o Loteamento Novo Horizonte. Para uma melhor compreensão, observe o gráfico 1.

Gráfico 1 – Loteamentos existentes no município de Guarabira-PB



Fonte: Prefeitura Municipal de Guarabira-PB, elaborado pelos pesquisadores em 2012.

O momento atual neste município é de criação de novos loteamentos, o que nos próximos anos acarretará uma expansão ainda maior da cidade. Enquanto há uma expansão de sua área periférica, concomitantemente sua área central se valoriza e especialmente transformarão imensamente o traçado urbano do município de Guarabira-PB.

3. UM OLHAR CRÍTICO SOBRE OS LOTEAMENTOS EM GUARABIRA-PB

O que significa os termos lote e loteamentos? Segundo o dicionário Aurélio (1999), o termo loteamento vem do verbo lotear que por sua vez, significa: dividir (um terreno urbano) em lotes e vendê-los para pagamento em prestações. Já o termo lote, corresponde ao quinhão que cabe a alguém numa partilha, ou seja, loteamento corresponde a todo o terreno dividido e lote corresponde a cada parte do terreno depois da sua divisão.

No Brasil, a Lei 6.766 de 1979 (Lei do parcelamento do solo) estabeleceu o significado do loteamento em seu §1º “Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.” Esta é a definição de Loteamento segundo a referida lei. Os demais artigos foram modificados em 1999, através da Lei 9.785 deste mesmo ano.

De acordo com o §1º da lei citada acima, para a abertura de loteamentos é necessário à abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou de prolongamento, de modificação ou de ampliação das vias existentes. Além disso, a Lei 6.766 determina que de acordo com o Plano Diretor Municipal, cada loteamento deve reservar um percentual de área pública para as ruas, as praças e as áreas de implementação de equipamentos urbanos comunitários, os quais deverão ser administrados pelo poder público municipal.

Para analisar os loteamentos urbanos surgidos e que estão surgindo na cidade de Guarabira, é preciso se considerar a atuação do Estado na organização e produção do espaço no contexto das cidades, já que o mesmo é o principal responsável por realizar as transformações espaciais e territoriais, ou pela regulação delas. Em alguns casos, os donos dos loteamentos criam a infraestrutura básica para a urbanização, ao oferecer os serviços de terraplanagem, ruas com meio-fio e às vezes calçadas.

Vale ressaltar que em primeira instância, o que deve ser observado é como ocorre à atuação do Estado no contexto urbano analisado, que de maneira geral, implanta as condições necessárias para o parcelamento das terras transformando-as em quadras e lotes, incentivando assim um maior dimensionamento da cidade dentro de uma égide capitalista, em que a terra é tratada como uma mercadoria visando o lucro, porque:

[...] a mercadoria é, antes de tudo, um objeto externo, uma coisa, a qual pelas suas propriedades satisfaz necessidades humanas de qualquer espécie. A natureza dessas necessidades, se elas se originam do estômago ou da fantasia, não altera nada na coisa. Aqui também não se trata de como a coisa satisfaz a necessidade humana, se imediatamente, como meio de subsistência, isto é, objeto de consumo, ou se indiretamente, como meio de produção” (MARX, 1983, P. 45).

Esta visão da terra como mercadoria, vai minimizando ou anulando qualquer possibilidade de ideário da função social da propriedade, e propiciando a valorização do capital por causa de uma ação conluiada do Estado com o grande capital imobiliário como afirma Topalov (1979, p.59):

Das operações imobiliárias pequenas aos grandes empreendimentos seguidas das cidades novas, a reprodutibilidade das condições urbanas de valorização do capital vão se estendendo: constatamos que este processo de socialização capitalista pressupõe a constituição de grupos imobiliários e de sua articulação com a ação do Estado em um “mecanismo único”.

O Estado beneficia os setores imobiliários, atuando de forma aliada e promove a produção, reprodução e valorização do capital nos espaços urbanos, um dos mecanismos mais sórdidos contra a população de uma localidade que se tornam refém e vão sendo penalizados sócio-especialmente. O Acesso a terra atualmente no espaço urbano no Brasil, têm sido difícil ou até impossível para a maioria da população de baixa renda. Isso ocorre desde o período colonial, em que a terra sempre esteve nas mãos da elite e a principal lei que dispõe sobre terras no Brasil, foi criada justamente para garantir aos grandes proprietários a sua posse.

A Lei de Terras (lei nº 601 de 18 de setembro de 1850), regulamentada pelo decreto imperial nº 1318 de 30 de janeiro de 1854 é uma legislação específica para a questão agrária no Brasil. Ela estabelecia a compra como única forma de acesso a terra, sendo uma das leis mais antigas ainda em vigor no país. Embora seja uma legislação recorrente na questão agrária, é um equívoco analisar a questão fundiária urbana no Brasil descontextualizada da questão agrária no processo histórico de formação do território brasileiro, por isso, nos remetemos historicamente e geograficamente à referida legislação.

A Lei de Terras no Brasil, foi voltada principalmente para a propriedade rural, entretanto, passou também a regulamentar a propriedade privada urbana e que vai, portanto, consagrar a expansão das cidades a partir dos loteamentos. A divisão das cidades em lotes se deu a partir da Lei de Terras, atitude necessária para transformar o solo urbano em mercadoria, tomando esse conceito numa ótica marxista em que evidenciamos a questão da renda terra na cidade, na qual a propriedade da terra urbana torna-se objeto de disputas para inúmeros usos na produção capitalista do espaço porque:

Sendo a cidade uma imensa concentração de gente exercendo as mais diferentes atividades, é lógico que o solo urbano seja disputado por inúmeros usos. Esta disputa se pauta pelas regras do jogo capitalista, que se fundamenta na propriedade privada do solo, a qual - por isso e só por isso - proporciona renda e, em consequência é assemelhada ao capital (SINGER, 1982, p. 27).

Lojkine (1979), nos desperta para uma existência renda fundiária urbana e relata sobre renda diferencial, esta possui um valor criado pelo poder de monopólio, o qual agrega o seu preço de produção e o seu valor simbólico. Entretanto, outros fatores são responsáveis por incrementar valor aos imóveis urbanos. Segundo Vasconcelos Filho (2010), a localização, a escassez, os custos de transportes, infraestrutura e outros, possuem uma clara influência na composição do valor da renda fundiária urbana.

De acordo com Lojkine (1979), a criação de uma renda fundiária urbana obtida a partir dos loteamentos está ligada não apenas aos agentes promotores do espaço urbano, como por exemplo: os empresários da construção civil e do mercado imobiliário, mas também aos grupos hegemônicos dos mais variados setores da economia, que passam a exercer a função de agentes financiadores.

Analisando a legislação no país que dispõe sobre o parcelamento do solo e os pressupostos teóricos da questão fundiária urbana, realizamos entrevistas com o corpo técnico da prefeitura municipal de Guarabira para compreendermos como ocorrem os procedimentos técnicos e a operacionalidade do poder público municipal em relação à divisão da terra em glebas no município. .

Entrevistamos o chefe do Núcleo de Cadastramento de Imóveis do município de Guarabira-PB, que nos informou que para a abertura de loteamentos no município de Guarabira-PB, é necessário uma vasta documentação, dentre as quais ele citou: documentos de liberação da SUDEMA – Superintendência de Administração do Meio Ambiente, do IBAMA – Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Renováveis; exigência do selo de fiscalização do CREA-PB – Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia da Paraíba e por fim, para o parcelamento do solo ser efetivado, este, deve ser aprovado pela prefeitura e o loteamento deve ser registrado em cartório.

Estes são apenas os principais documentos exigidos, mas, são necessários outros documentos pessoais dos representantes dos loteamentos e da empresa responsável por lotear as terras. Todas as exigências e parâmetros para o loteamento ser aprovado devem estar disposto no plano diretor do município e deve ser planejado de acordo com tais exigências.

Ainda segundo o chefe do Núcleo de Cadastramento de Imóveis, o primeiro loteamento que surgiu neste município foi o Loteamento Jardim Santo Antônio que atualmente corresponde ao Bairro Novo, um dos bairros mais valorizados atualmente, é referência para a habitação nesta cidade. Lotear terras nesta cidade é uma atividade que começou por volta do século XX, mas que só agora se intensificou, com a abertura de inúmeros loteamentos, que tem mudado constantemente a morfologia urbana do município de Guarabira-PB. O empreendedorismo urbano está em alta nesta cidade, o que tem causado uma especulação imobiliária que se intensifica ao longo dos anos.

Transformações urbanas sempre ocorreram no município de Guarabira-PB que durante toda a sua existência tem tido seus espaços urbanos remodelados por essas transformações. Entretanto o que impressiona atualmente é a velocidade destas transformações que tem ocorrido devido aos investimentos imobiliários de diversos empreendedores locais e de outros estados que tem vindo explorar o ramo imobiliário neste município.

O surgimento desses empreendimentos imobiliários traz consigo os investidores, estes são pessoas de alto poder aquisitivo e que objetivam lucros financeiros a partir da compra de grande quantidade de lotes e esperam que os mesmos se valorizem para posteriormente revendê-los acima dos preços de mercado, ou seja, praticando a especulação imobiliária.

Segundo Harvey (2005), o caráter especulativo dos investimentos urbanos é propiciado pela incapacidade de prever com exatidão qual pacote terá ou não êxito num mundo de muita de inconstância e volatilidade econômica. Por isso, muitos investidores compram lotes em vários loteamentos, pois não tem a certeza de em qual deles a valorização será maior, o que acaba contribuindo sobremaneira para a criação de novos loteamentos e aumentando famigeradamente a concentração de terras urbanas.

Podemos verificar, então, que o surgimento dessa quantidade enorme de loteamentos nos entornos do município de Guarabira-PB, deve-se, em primeira instância, ao Estado aliado aos grupos imobiliários. Também observa-se que os especuladores imobiliários compram enormes quantidades de lotes, criam a demanda para o lançamento de novos loteamentos inclusive fora do espaço urbano desse município, envolvendo os municípios circunvizinhos numa lógica capitalista do empreendedorismo urbano.

Segundo Harvey (2005, p. 178 e 179), “o empreendedorismo urbano envolve certo nível de concorrência interurbano” e “à medida que a concorrência interurbana se torna maior,

quase certamente acionará um “poder coercitivo externo”, sobre certas cidades, aproximando-as mais da disciplina e da lógica do desenvolvimento capitalista”.

No município de Guarabira-PB, tal concorrência é notável, uma vez que os investidores dispõem de inúmeras opções para investirem seus capitais e por isso os donos dos loteamentos tem investido alto na divulgação de seus empreendimentos imobiliários. A busca pela preferência requer uma boa estratégia de marketing e o oferecimento de vantagens específicas.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir do surgimento dos grandes núcleos urbanos, criou-se a necessidade de expansão das áreas urbanas, dada a grande quantidade de pessoas que migravam diariamente para esses núcleos. Os donos dos terrenos situados nos entornos das áreas urbanas viram nisso uma oportunidade de alavancarem lucros a partir da venda de seus imensos terrenos em pequenos lotes e assim surgiram os loteamentos.

Atualmente a intensificação da criação de loteamentos nos municípios tem sido enorme, inúmeras empresas imobiliárias tem surgido para explorar este ramo comercial que demonstra ser bastante vantajoso para muitos indivíduos que dele participam; sejam simples pessoas procurando adquirir um terreno para conseguir construir sua residência, sejam empresários querendo investir seus capitais, sejam os donos dos terrenos objetivando valorizá-los.

É o capitalismo mais uma vez mostrando o seu poder coercitivo. A concorrência entre os loteamentos demonstram claramente esse poder, evidenciado na propaganda e especulação imobiliária, a supervalorização de áreas antes marginalizadas e elevação dos preços dos imóveis centrais dos municípios.

Em algumas pequenas e médias cidades do estado da Paraíba, a criação de loteamentos tem sido constante. O ramo imobiliário está em alta nesses municípios. Na cidade de Guarabira-PB percebemos que a criação de loteamentos nos últimos anos aumentou consideravelmente. O espaço urbano deste município tem se modificado constantemente. O número de loteamentos abertos atualmente é impressionante, considerando que é uma cidade pequena se comparada as grandes metrópoles brasileiras, embora, seja uma das maiores

idades em seu contexto regional e uma das maiores do estado. A cidade tem se destacado pelo intenso comércio imobiliário, que se comparado ao contexto local em anos anteriores, cresce vertiginosamente.

O solo urbano virou mercadoria de alto valor na cidade e quem o detém algumas vezes torna-se comerciante, vendendo no “ataco ou no varejo” a quem dê o maior preço. Quem o compra, revende mais caro e assim segue o atualmente aquecido comércio imobiliário da cidade.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL, LEI No 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências, 1979. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm acessado em 26/10/2011 às 23:33 horas.

BRITO, Fausto and SOUZA, Joseane de. **Expansão Urbana nas Grandes Metrôpoles: O Significado da Migrações Intrametropolitanas e da Mobilidade Pendular na Reprodução da Pobreza**. São Paulo Perspec., Dez 2005, vol.19, nº4, p.48-63.

CASTELLS, Manuel. **A questão Urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

FAUSTINO, Josias. **Urbanização e Vida Urbana na Paraíba: da capital ao interior**. Paraíba. 2000.

AURÉLIO, Buarque de Holanda, 1910-1989. **Novo Aurélio Século XXI: o dicionário da língua portuguesa**. 3.ed. totalmente revista e ampliada. – Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1999.

FERREIRA, Fabiane Ribeiro. **Envelhecimento e Urbanização: O Papel da Vizinhança na Funcionalidade do Idoso da Região Metropolitana de Belo Horizonte**, tese, Universidade Federal de Minas Gerais, 2010.

HARVEY, David. **A Produção Capitalista do Espaço**. São Paulo. Annablume, 2005.

HENRIQUE, Wendel, **A felicidade não tem preço tem endereço: Condomínios, Loteamentos e Apropriação da Natureza**. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Universidade de Barcelona. Vol. IX, núm. 194 (14), 1 de agosto de 2005.

LOJKINE, Jean. **Existe uma renda fundiária urbana?** In: **Marxismo e urbanismo capitalista**. Textos críticos. Organizador: Reginaldo Forti. São Paulo: Livraria Editora Ciências Humanas, 1979.

MAIA, Doralice Sátyro. **Lotes e Ruas: componentes para a análise da produção dos loteamentos fechados**. In: **Cidades médias: Produção do espaço**/ Eliseu Savério Spósito, Maria Encarnação Beltrão Spósito, Oscar Sobarzo (organizadores)- - 1 ed.- - São Paulo: Expressão Popular, 2006. 376 p.

MARX, Karl. **O capital**: Crítica da economia política: O processo de produção do capital. Tradução de Regis Barbosa e Flávio R. Kothe. São Paulo: Abril Cultural, 1983.

MARICATO, Ermínia. **O Urbanismo na Periferia do Mundo Globalizado: Metrôpoles Brasileiras**. São Paulo Perspec. Out 2000, vol.14, nº.4, p.21-33.

MELO, José Otávio de Arruda. **História da Paraíba: Lutas e Resistências**. João Pessoa, Editora Universitária, 1999).

OLIVEN, Rubem George. **Urbanização e Mudança Social no Brasil**. Petrópolis: Vozes, 1982.

SANTOS, Milton. **A Urbanização Brasileira**. 3ª ed. São Paulo: Hucitec, 1996.

SANTOS, Milton. **A Urbanização Brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.

SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão. Loteamentos Fechados em Cidades Médias Paulistas - Brasil. In: **Cidades médias: Produção do espaço**/ Eliseu Savério Spósito, Maria Encarnação Beltrão Spósito, Oscar Sobarzo (organizadores)- - 1 ed.- - São Paulo: Expressão Popular, 2006. 376 p.

TOPALOV, Christian. **Análise do ciclo de reprodução do capital investido na produção da indústria da construção civil**: capital e propriedade fundiária. In: Marxismo e urbanismo capitalista. Textos críticos. Organizador: Reginaldo Forti. São Paulo: Livraria Editora Ciências Humanas, 1979.

VASCONCELOS FILHO, João Manoel de. **A produção e reprodução do espaço urbano no Litoral Norte de João Pessoa**. 2003. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2003.

Sites Visitados:

http://www.censo2010.ibge.gov.br/dados_divulgados/index.php?uf=25, acessado em 26/10/2011 às 21:00 horas.

http://www.ibge.gov.br/home/presidencia/noticia/noticia_visualiza.php?id_noticia=1866&id_pagina=1, acessado em 26/10/2011 às 20:33 horas.