

DINÂMICA ESPECULATIVA NO PROCESSO DE EXPANSÃO URBANA DE MARECHAL CÂNDIDO RONDON-PR

Josiane de Oliveira Medeiros Führ¹

Edson dos Santos Dias²

Introdução

Impulsionado por fatores econômicos, o processo de expansão urbana de Marechal Cândido Rondon ocorre de maneira direcionada aos interesses das incorporadoras imobiliárias da cidade. Dessa forma, a posse de terrenos urbanos como forma rentável e atrativa de acumulação de capital engendra repercussões socioambientais que podem reorganizar a estrutura da malha urbana, considerando que, por meio de adaptações no planejamento urbano e na legislação, são loteadas áreas impróprias para ocupação.

A expansão urbana horizontalizada que ocorre na cidade está intrinsecamente relacionada à especulação imobiliária e às empresas incorporadoras, que juntas, realizam a transformação da terra rural em urbana, para fins de acumulação, em um processo que gera alterações significativas no espaço local e no preço da terra, criando, em decorrência, vazios urbanos e exclusão sócio-espacial. Alguns proprietários especuladores planejam a venda inicial de apenas alguns lotes para, após sua ocupação pelos primeiros moradores, colocarem os demais à venda por preços ainda mais elevados.

Objetivos

O presente estudo tem como objetivo identificar a tendência atual de expansão urbana de Marechal Cândido Rondon a partir da implantação de novos loteamentos, bem como, analisar a atuação da dinâmica especulativa envolvida nesse processo que desconsidera os critérios ambientais.

¹ Acadêmica do Programa de Pós-graduação em Geografia (Nível de Mestrado) da Universidade Estadual do Oeste do Paraná/Campus de Marechal Cândido Rondon. E-mail para contato: Josianeom.20@gmail.com.

² Docente do Programa de Pós-graduação em Geografia (Nível de Mestrado) da Universidade Estadual do Oeste do Paraná/Campus de Marechal Cândido Rondon. E-mail para contato: edsondias87@yahoo.com.br

Metodologia

Com o intuito de verificar o direcionamento da expansão urbana, fez-se necessário efetuar trabalhos de campo em busca da quantidade e da localização dos loteamentos implantados na cidade, bem como, das áreas de ocupação recente, com menos de dez anos. De posse desses dados foi possível desenvolver um mapa de tendência de expansão e indicar, inclusive, em quais áreas esta expansão ocorrerá mais rapidamente. Ainda, foram efetuadas consultas a trabalhos acadêmicos que abordam questões ambientais urbanas ou sobre o processo de expansão urbana associada a dinâmica de especulação imobiliária. Posteriormente, foram feitas consultas à legislação do Plano Diretor, do IAP (Instituto Ambiental do Paraná) e do CONAMA (Conselho Nacional do Meio Ambiente), bem como aos licenciamentos expedidos pelo IAP para a implantação de novos loteamentos.

Resultados e Discussões

O espaço urbano constitui-se na justaposição de diferentes usos da terra, bem como no cenário de luta e reprodução das diferentes classes sociais. À medida que as cidades vão crescendo, novos espaços vão sendo requeridos, o que resulta na expansão urbana. Este processo pode ser verificado tanto pelo adensamento da ocupação do solo e reorganização de áreas já ocupadas, como pela ocupação de locais que vão além do perímetro urbano.

A intervenção dos promotores imobiliários que realizam as incorporações, construções e vendas de imóveis, ocorre na medida em que seus investimentos são voltados para classes mais favorecidas, o que reforça a segregação habitacional, característica relevante na “cidade capitalista”. Cabe ao restante da população, a criação de favelas e invasão de terrenos públicos e privados.

Alguns proprietários especuladores se dispõem a esperar certo período, que pode ser muito longo, até que mudanças na estrutura urbana valorizem ainda mais suas glebas de terra. “Essa espera especulativa impede que a oferta regule os preços no mercado de terras.” (SINGER, 1979 apud GONÇALVES, 2002, p. 43).

É nesse processo de ocupação do espaço que ocorre o fenômeno dos vazios urbanos, como a criação de um espaço destinado a especulação. Este fenômeno é “[...] frequente no interior da zona construída principal, o que constitui ao mesmo tempo a causa e a consequência de uma especulação fundiária espantosa.” (SANTOS, 1990, p.

29). Isto cria uma valorização de áreas urbanas que se tornam inacessíveis, em termos monetários, à maioria da população.

O Art. 46, Inciso IV e o Art. 47 do Plano Diretor (2010) de Marechal Cândido Rondon que trata do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória do Solo, objetiva:

IV. Combater a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização.

Art.47. É facultado ao poder público municipal exigir do proprietário do imóvel urbano não edificado, subutilizado, utilizado inadequadamente ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena de parcelamento, edificação ou utilização, nos termos das disposições contidas nos artigos 5º e 6º, da lei federal n.º 10.257/2001 - Estatuto da Cidade.

Em contrapartida, existe uma demanda muito grande de área habitável dentro do perímetro urbano de Marechal Cândido Rondon, sendo possível dobrar a população da cidade sem precisar expandir territorialmente. (PFLUCK, 2009, p. 82). Conforme a autora, durante a elaboração da Leitura Técnica (base para a formulação do Plano Diretor), “[...] foram constatados vazios intraurbanos suficientes para, aproximadamente, mais 40.000 hab.” (PFLUCK, 2009, p. 216).

Cabe destacar que o processo de metamorfose de terra rural em urbana, realizado na sede municipal é favorecido pelos seguintes fatores: ganhos elevados na transição de uso (rural para urbano); legislação permissiva para com os estoques especulativos de terras; articulação de interesses de diversos agentes de regulação, tendo em vista obter ganhos privados e o caráter locacional que permite maior ou menor ganho em função das características do local (infraestrutura, segurança, transporte e arborização, por exemplo).

Em primeiro lugar, os proprietários de terrenos rurais se veem estimulados a realizar a transição em função da maior valorização da terra urbana. O negócio se torna extremamente vantajoso ao comparar a diferença no preço³: enquanto a terra rural custa aproximadamente R\$ 3,00 o m², a terra urbana equivale a R\$ 75,00 o m². Isto significa que em apenas um alqueire de terra rural seria possível delimitar 54 lotes de 450 m². Nessas condições, Gonçalves (2002, p. 90) afirma que “[...] certamente quando a

³ Cabe ressaltar que esses valores são aproximados e válidos apenas para a Microrregião Geográfica de Toledo. (dados obtidos pela SECRETARIA DA AGRICULTURA DE ENTRE RIOS DO OESTE - Fonte oral).

ocasião colocar as condições para o parcelamento do solo para fins urbanos este certamente será executado, pois dificilmente haverá atividade agropecuária que suplante o ganho advindo deste tipo de especulação imobiliária”.

No que se refere aos agentes reguladores, interessados nessa transformação de uso, pode-se mencionar também a administração pública, tendo em vista o aumento na arrecadação tributária do município, na medida em que a terra rural é submetida ao pagamento do ITR (Imposto Federal), e a terra urbana ao IPTU (Imposto Municipal). Dessa forma, o espaço, nas cidades, se constitui por uma “[...] constelação de interesses, em que o poder público, principalmente o municipal, é apropriado por grupos de interesse que agem em benefício próprio e particularista, em detrimento de benefícios coletivos da sociedade.” (GONÇALVES, 2002, p. 50).

No que se refere aos trabalhos de campo, pôde-se verificar o direcionamento efetivo da expansão urbana e a quantidade e localização dos loteamentos implantados na cidade, bem como, das áreas de ocupação recente com menos de dez anos. De posse desses dados foi possível elaborar um mapa de tendência de expansão e indicar, inclusive, em quais áreas esta expansão ocorrerá mais rapidamente (Figura 01).

Além do fornecimento de dados nas imobiliárias, o acesso as licenças ambientais por meio da consulta pública no site do IAP foi fundamental para elaboração do mapa, tendo em vista que se pôde ter acesso aos empreendimentos imobiliários futuros que não puderam ser constatados nos trabalhos de campo.

Foi possível verificar que muitos dos loteamentos que constam no mapa de Tendência de Expansão e que apresentam licenciamento ambiental aprovado estão localizados em áreas de declividade acentuada, com tendência natural a inundações, mas que devido à impermeabilização, pode agravar os riscos e acarretar transtornos a população.

Todavia, em relação à fiscalização dessas práticas, poucas são as iniciativas da população, do poder público, das entidades de forma geral, no sentido de fazer valer o cumprimento da legislação, o que supõe que a Lei fica restrita apenas ao papel.

Constatou-se, ainda, que a expansão urbana da cidade de Marechal Cândido Rondon não se restringe apenas ao setor Oeste como se acreditava; nota-se que os loteamentos surgem cada vez mais no sentido Noroeste, Sudoeste e Sul da Sede Municipal, embora o maior ponto de pressão ainda seja em direção ao Frigorífico de Aves Copagril e ao Córrego Guavirá.

De uma forma geral, toda essa dinâmica de acontecimentos e interesses contribuiu para a construção do espaço geográfico da cidade de Marechal Cândido Rondon. Nas palavras de Ferrari (2009, p. 138) “[...] a cidade que conhecemos hoje é resultado de uma disputa entre os que tratam a cidade como fonte de lucro (os capitalistas) e os que tratam a cidade como espaço de vida (os moradores)”.

Conclusões

A busca por comprometimento e novas respostas aos problemas ambientais, ocasionados pelo modelo de crescimento da cidade, demonstra a necessidade de ações contínuas de modificação do planejamento urbano. A fiscalização das políticas ambientais locais é necessária, inclusive restringindo a expansão em áreas de risco, pois, em alguns casos, estas políticas encontram obstáculos nos interesses dicotômicos do próprio poder público atuante na cidade.

No processo de transformação de terra rural em terra urbana, a especulação desempenha um papel fundamental na estratégia de valorização, papel este potencializado por um conjunto de outros fatores como: fiscalização ineficiente e a legislação permissiva, na medida em que existem interesses da própria administração municipal, relacionados ao recebimento do IPTU, para que ocorra a anexação de novas áreas rurais.

Além do descaso do poder público, a ocupação de Marechal Cândido Rondon está intrinsecamente ligada ao processo de especulação imobiliária que utiliza a terra como reserva de valor. Essa dinâmica gera espaços valorizados e segregados, ambos subordinados aos interesses das empresas incorporadoras da cidade.

Ao contrário dos grandes centros que realizam uma expansão urbana verticalizada, a cidade de Marechal Cândido Rondon cresce de forma horizontal, mas segue tendência dos grandes centros ao submeter sua expansão predominantemente em acordo com o capital rentista. Essa dinâmica do mercado de terras ocasiona, de imediato, alterações significativas no espaço local e no preço da terra, criando, em decorrência, vazios urbanos e exclusão sócio-espacial.

Dessa forma, a ocupação desordenada da sede municipal tem se revelado preocupante, principalmente no que tange aos problemas relacionados às micro bacias hidrográficas intra urbanas. Para que esses problemas não se intensifiquem no médio e longo prazo, é necessária a criação de programas e iniciativas que privilegiem a

organização espacial e o planejamento urbano voltado para o “direito à cidade” e não os interesses particulares das empresas incorporadoras.

Referências Bibliográficas

FERRARI, Walter Junior. **A expansão territorial urbana de Marechal Cândido Rondon-PR: A produção da cidade a partir do campo.** 2009. Dissertação (Mestrado em Geografia), UFGD, Dourados/MS.

GONÇALVES, Juliano C. **A especulação imobiliária na formação de loteamentos urbanos: um estudo de caso.** 2002. Dissertação (Mestrado em desenvolvimento econômico, Espaço e Meio Ambiente). UNICAMP. Campinas/ SP.

PFLUCK, L. D. **Riscos Ambientais: Enxurradas e desabamentos na cidade de Marechal Cândido Rondon – PR, 1980 a 2007.** (Tese de Doutorado). UFSC. Florianópolis, 2009.

PLANO DIRETOR do Município de Marechal Cândido Rondon, 2010.

SANTOS, M. **Metrópole corporativa fragmentada: o caso de São Paulo.** São Paulo: Nobel, 1990.