

PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DA CIDADE DE PAU DOS FERROS - RN: ANÁLISE DA TENDÊNCIA DE VALORIZAÇÃO FUNDIÁRIA DO BAIRRO SÃO GERALDO

Space production urban in Pau dos Ferros - RN: analysis of recovery trend land of São Geraldo Neighborhood

Antonio Carlos Santos*
Larissa da Silva Ferreira Alves**

***Universidade do Estado do Rio Grande do Norte – UFRN, Campus de Pau dos Ferros
Faculdade de Filosofia e Ciências Sociais / Curso de Geografia**

Graduado do Curso de Geografia

BR-405, Km 3, s/n – Arizona, Pau dos Ferros – Rio Grande do Norte, Brasil – CEP: 59900-000 Fone: (84) 3351-2560
antoniocarloasantos.pdf@gmail.com

****Universidade do Estado do Rio Grande do Norte, Campus de Pau dos Ferros
Faculdade de Filosofia e Ciências Sociais / Curso de Geografia**

Prof.^a Dr.^a do Curso de Geografia

BR-405, Km 3, s/n – Arizona, Pau dos Ferros – Rio Grande do Norte, Brasil – CEP: 59900-000 Fone: (84) 3351-2560
larissaferreira@uern.br

RESUMO

O espaço urbano capitalista se constitui como o lócus de sua reprodução, orientada pelos diversos atores sociais, que produzem e consomem o espaço. A produção, podendo ser entendida como a materialização das relações sociais através da aplicação do trabalho, apresenta o processo de organização espacial como sua consequência que, de acordo com o tipo da qualificação do trabalho que se emprega sobre determinada base física, sua valorização tende a aumentar sobremaneira. Desta forma, o presente trabalho tem por objetivo desenvolver análise sobre a produção espacial da cidade de Pau dos Ferros - RN, com destaque às ações e estratégias de seus agentes produtores. Foi eleito o bairro São Geraldo como área de estudo, pelo fato de que esse recorte espacial vem sendo alvo de diversas ações destes agentes, fator que lhe está atribuindo nova funcionalidade no espaço intraurbano, por apresentar crescente valorização fundiária e tendo como consequência a tendência ao espraiamento da mancha urbana da cidade em direção ao referido bairro. Como forma de evidenciar esse dinâmico processo foram realizadas entrevistas com os diversos atores sociais que atuam na sua organização espacial, como condição de se extrair informações sobre a variação de valores fundiários. Assim, pôde-se vislumbrar que a valorização apresenta uma nova lógica de utilização das terras pelos proprietários fundiários do bairro que, por sua vez, iniciam o processo de incorporação das áreas rurais ao espaço urbano, tendo como elemento fundamental o processo de loteamento de terras, uma forma comum de produção do espaço urbano, orientando o surgimento de um novo vetor de expansão urbana da cidade.

Palavras-chave: Espaço urbano. Valorização fundiária. Expansão urbana. Pau dos Ferros - RN.

ABSTRACT

The capitalist urban space is constituted as the locus of its reproduction, guided by various social actors that produce and consume space. The production and can be understood as the embodiment of social relations by applying the paper presents the process of spatial organization as a result of which, according to the job classification of the type that is used on certain physical basis, their valuation tends to increase greatly. Thus, this study aims to develop analysis of the spatial production of the city of Pau dos Ferros - RN, highlighting the actions and strategies of their respected agents. It was named St. Gerard neighborhood as the study area, the fact that this spatial area has been the target of several actions of these agents, a factor that is giving him new feature in intra-urban space, by presenting increasing land values and resulting in the tendency to spreading of the urban sprawl of the city toward that district. In order to highlight this

dynamic process interviews were conducted with the various stakeholders working in their spatial organization, as a condition to extract information about the variation in land values. Thus, one could envision that the valuation presents a new logic of use of land by landowners in the neighborhood who, in turn, begin the process of incorporation of rural areas to urban areas, and as a fundamental element in the land allotment process, a common form of production of urban space, guiding the emergence of a new vector of urban expansion of the city.

Keywords: Urban Space. Land values. Urban sprawl. Pau dos Ferros - RN.

1 INTRODUÇÃO

O espaço urbano é dotado de relações que se realizam no plano das interações sociais, predominantemente comandadas pela pujança do modo de produção capitalista, refletindo a articulação estratégica da produção e do consumo dos agentes sociais que nele atuam. A produção, entendido como meio de transformação a partir da aplicação do trabalho, apresenta-se como fenômeno responsável pela materialização das relações sociais.

Pode-se entender que as diversas formas de produção são responsáveis pela especificidade da materialização social em diversos contextos espaciais, sendo, pois, fator determinante para o estabelecimento da organização socioespacial. Assim, os agentes sociais promotores do espaço atuam no sentido de conformar a cidade aos seus interesses de acumulação.

Diante disso, o presente estudo foi conduzido pela necessidade da realização da análise a respeito da produção do espaço da cidade de Pau dos Ferros - RN, considerando de modo específico o bairro São Geraldo que, acompanhando o movimento de afirmação da cidade como centro regional, apresenta-se como uma área em que se verifica a atuação de diversos agentes sociais interferindo na sua configuração espacial, sobretudo na tendência da crescente valorização fundiária.

Desse modo, o bairro São Geraldo apresenta-se como modelo da articulação dinâmica dos agentes sociais promotores do espaço, que se orienta pela implantação de um campus da Universidade Federal Rural do Semiárido (UFERSA), empreendimento de considerável poder atrativo para a incorporação ao urbano das áreas rurais que se encontram em seu entorno, fenômeno que lhe orienta à atribuição de uma nova organização espacial. Esse investimento estatal fomenta nova lógica por parte dos proprietários fundiários do bairro, através da utilização dos espaços até então ociosos como forma de atender ao mercado imobiliário, a partir da demanda que se constitui com o processo especulativo.

Assim, como forma de se entender o processo de produção do espaço atrelado à crescente tendência de valorização do solo urbano, a primeira parte do trabalho refere-se ao levantamento teórico-metodológico a respeito da produção do espaço urbano e seus agentes de produção, a partir de autores como Godoy (2004), Corrêa (2007), Carlos (2005) dentre outros. Já a segunda parte visa identificar os agentes e processos da valorização do solo urbano do bairro São Geraldo e, por último, a terceira parte busca compreender a tendência de expansão do tecido urbano de Pau dos Ferros em direção ao referido bairro, como consequência da crescente valorização.

Para tanto, foram realizadas entrevistas com os diversos agentes produtores do espaço do bairro, em que se pôde constatar a lógica especulativa criada pelo mercado imobiliário. Foi considerado o período entre 2010, ano em que foi consolidada a implantação da UFERSA, a 2012, como forma de se perceber mais nitidamente a influência do empreendimento para esse processo.

Dessa forma, a valorização fundiária se apresenta como fenômeno que evidencia a tendência de expansão urbana da cidade em direção ao bairro, haja vista que a incorporação das áreas rurais, sobretudo pelo processo de loteamento, atrelado ao intenso processo especulativo do mercado imobiliário, constitui-se como uma das formas mais comuns de produção do espaço urbano.

2 PRODUÇÃO DO ESPAÇO CAPITALISTA: O URBANO COMO BASE DA MATERIALIDADE DO TRABALHO SOCIAL

O processo de construção e fundamentação teórica da geografia ao longo de sua história como ciência institucionalizada passou e vem passando por um movimento ininterrupto de discussões quanto ao seu objeto de estudo e a abordagem específica de sua análise, isto é, a forma com que o objeto da ciência é objetivado. Como ciência social e tendo como foco a sociedade em seu espaço, os estudos geográficos voltaram-se ao debate de conceitos que pudessem dar autonomia teórica a geografia frente às demais ciências que se propõem estudar a sociedade (CORRÊA, 2006).

No âmbito dos debates, o conceito de espaço aparece como elemento fundamental para a construção da análise socioespacial a que se propõe este trabalho. No entanto, a ideia de se trabalhar com tal conceito não se direciona pela abordagem das múltiplas concepções que lhe foram atribuídas pelas diversas correntes de pensamento geográfico. Debruçaremos sobre a concepção de espaço no âmbito da corrente crítica de pensamento, por se adequar as nossas pretensões de análise. A abordagem crítica no âmbito das discussões geográficas surgiu como movimento revolucionário na década de 1970, fundamentada no materialismo histórico e dialético, destinando maior ênfase aos conflitos e contradições sociais decorrentes do modo de produção capitalista como elemento primordial para o estudo do espaço (CORRÊA, 2006).

Dessa forma, para o estabelecimento da fundamentação e construção teórica do estudo sobre a análise do espaço, considerando o papel da sociedade nesse processo, faz-se necessário realizar a abordagem das concepções conceituais de produção do espaço, de modo a fundamentar a reflexão sobre o processo produtivo da sociedade materializada no espaço; a partir da concepção da produção, sugere-se a efetivação da conceitualização do espaço em si, (re)produzido, expresso como reflexo e condição da produção no interior de determinada divisão social do trabalho e de suas contradições, ampliando-se, assim, as possibilidades de entrelaçamento das discussões à conversão ao espaço urbano, culminando na abordagem central desse estudo, haja vista que é no espaço da cidade que os diversos agentes sociais realizam suas estratégias de organização espacial, segundo a lógica do capital.

Ao discorrer sobre o conceito de espaço, devemos-nos orientar sobre a importância de considerar seus aspectos fundantes, isto é, sua criação, os elementos criadores, as motivações que os inspiram, sem os quais não há como estabelecer uma análise consistente sobre a natureza da concepção de espaço a que se propõe estudar. Godoy (2004, p. 31) estabelece a apresentação da expressão “produção do espaço”, provavelmente cunhada por Lefebvre no final dos anos 1960 que visa “responder aos processos de reprodução capitalista das relações de produção.” Devemos levar em consideração o aspecto de mutabilidade da sociedade, pois a realização dos processos (re)produtivos das relações sociais se apresentam simultaneamente. Nesse sentido, a expressão “produção do espaço” contribui para a apreensão de elementos sociais dinâmicos atuantes no espaço.

Nestas condições, como forma de compreender os aspectos referentes à produção do espaço, partimos para a análise do conceito de produção como ponto de partida das nossas reflexões. Godoy (2008, p. 125) afirma que “[...] o conceito de produção não possui um único sentido, isto é, há uma dupla determinação e, portanto, sentidos diferenciados quanto ao valor explicativo [...]”. Essa duplicidade de sentidos decorre do fato de que o conceito de produção está atrelado aos inúmeros meios produtivos responsáveis por criar diversos elementos no que diz respeito à heterogeneidade de sua natureza.

Assim, ora podemos produzir bens materiais, palpáveis, objetivos, ora estabelecemos relações sociais, conjunto de ideologias, valores morais. Portanto, produzimos também bens imateriais ou subjetivos. A esse respeito Godoy (2008, p.126) observa que “o sentido do conceito não faz referência somente à produção material *stricto sensu*, mas define-se a partir das relações

envolvidas no processo produtivo como um todo, bem como as instituições responsáveis pela reprodução dessas mesmas condições [...]

A análise do conceito de produção do espaço desdobra-se por diversas vertentes de fundamentação teórica. Muitos dos estudiosos da corrente crítica da geografia lançam mão da análise do conceito de produção a partir da categoria trabalho, esta última articulada por Marx em suas obras, como forma de estabelecer nexos entre os estudos sobre as contradições sociais engendradas pelo movimento do capitalismo.

No entanto, não nos aprofundaremos nas discussões de categorias analíticas que buscam compreender o conceito de produção, haja vista o quão dispendioso se torna essa atividade, que em sua elaboração requer espaço próprio, além de não constituir assunto principal do nosso estudo. Assim, considerando sua pertinência, partimos da breve e sucinta consideração da categoria trabalho interligada ao conceito de produção expressada por Godoy (2004, p. 32, grifo do autor) ao admitir que “[...] a ideia de produção está ligada ao conceito marxista de *trabalho* e às noções de transformação e mudança. [...] Pode-se pensar que o espaço produzido é produto do trabalho, isto é, de uma organização do trabalho que se materializa em formas espaciais [...]

Sob esta perspectiva de análise, na qual tomamos como primordial à nossa visão, a produção do espaço agrega trabalho físico ou intelectual em seu processo produtivo, respeitando as especificidades da divisão social do trabalho e das contradições geradas em seu âmbito por intermédio da espacialização heterogênea do capital. “A produção do espaço é produção de objetos que articulam e organizam, em suas funções específicas, intercâmbios sociais que envolvem o trabalho e a produção” (GODOY, 2004, p. 33).

Assim, quando há uma interligação do trabalho e da produção no seu processo de criação, categorias que envolvem as diversas naturezas sociais em sua realização, o espaço se apresenta como condição para a organização específica de determinada sociedade. Corrêa (2007, p. 57) reforça nosso pensamento ao explicitar que “a organização do espaço é assim constituída pelo conjunto das inúmeras cristalizações criadas pelo trabalho social.” O trabalho social, no âmbito da sociedade capitalista, rege-se pelas estratégias de acumulação inerentes a esse sistema de produção, em que as classes sociais (re)produzem e (re)organizam seus espaços de acordo com os ditames do capital.

A relevância da (re)produção social, advém da necessidade da sociedade em criar e recriar meios que viabilizem a sua subsistência social, isto é, a garantia da continuidade de vida social ao longo do tempo. Cabe ainda lembrar que todas as relações sociais, em menor ou maior grau, fundam-se e se articulam de acordo com os interesses do modo de produção capitalista, impregnando no espaço sua materialização. De acordo com Corrêa (2007, p. 55), “a organização espacial, ou seja, o conjunto de objetos criados pelo homem e dispostos sobre a superfície da Terra, é assim um meio de vida no presente (produção), mas também uma condição para o futuro (reprodução)”.

Considerando todas essas reflexões realizadas sobre o espaço, na qual apresentam a finalidade de contribuir com nossa análise, ergue-se o momento de se apresentar como compilação de ideias o conceito de espaço ao qual compartilhamos, consistindo “[...] no lugar onde as relações capitalistas se reproduzem e se localizam com todas as suas manifestações de conflitos e contradições [...]

(LEFEBVRE, 1974 *apud* GODOY, 2004, p. 31). No âmbito da sociedade capitalista o espaço urbano torna-se o lugar onde se evidenciam os múltiplos processos de reprodução das relações sociais e capitalistas de produção, constituindo na base física da cidade o cenário em que tais processos se realizam. A esse respeito, Corrêa (2000, p. 11) ratifica a ideia da relevância do espaço urbano como base da materialidade social ao admitir que “o espaço urbano capitalista é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem o espaço”.

Nesta perspectiva, como produto social, base das relações engendradas pelos diversos sujeitos que compõem a sociedade, o espaço urbano apresenta-se como campo da materialidade das

ações reguladas pelos agentes que condicionam, por meio do capital, sua (re)produção. Corrêa (2011) afirma que as ações desses atores produzem o espaço, impregnando-o de materialidade e significado diversos.

Assim, o espaço é produzido de acordo com as estratégias de acumulação do capital, própria a cada agente ou classe social. Esses agentes que regem a produção espacial são especificados por Corrêa (2000), que são os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos. A tipologia proposta expressa muito bem o papel que cada grupo exerce na dinâmica das relações urbanas, onde o poder público, a iniciativa privada e a sociedade em geral, promovem de forma combinada e desigual a conflituosidade inerente à defesa de seus interesses.

A configuração espacial se apresenta como resultado das estratégias formuladas por seus agentes sociais, subsumindo do fenômeno da especulação imobiliária como mecanismo de extração de renda da terra urbana, isto é, cada porção de terra apresenta um valor de mercado, tornando-se assim uma mercadoria.

Nestas condições, pode-se entender o espaço como mercadoria atrelada aos meios especulativos, diante dos quais o capitalismo lança mão. A valorização de determinado recorte espacial resulta das amenidades que apresenta, constituindo-se no mecanismo de extração de renda, principalmente nos espaços vazios, por parte daqueles que o possui. Dito isso, Nicolau (2012, p. 50) pondera que “[...] é preciso não dissociarmos a produção do espaço urbano capitalista dos mecanismos de mercado que conduzem o movimento do capital sobre os ‘espaços vazios’ [...]”.

Entre os agentes sociais produtores do espaço, o Estado e os promotores imobiliários são os que controlam o processo de capitalização da terra de forma mais intensa, a partir da extração de sua renda, podendo-se até dizer que são os regentes da configuração do espaço capitalista. Podemos citar, também, o papel exercido pelos proprietários fundiários, por serem os detentores da posse da terra, representando sua relevância para a dinâmica do mercado imobiliário. O capitalismo se apropria do espaço urbano, utilizando-se dos agentes produtores a partir do amparo da lógica da especulação. Suas estratégias e interesses podem até ser divergentes e gerar conflitos, mas, em muitos casos, os seus interesses são compartilhados, podendo ser confundidos nas suas ações e funções (CORRÊA, 2000).

Diante das discussões, a configuração espacial, sobretudo a partir da produção do espaço urbano capitalista, resulta do dinâmico processo da (re)produção das relações capitalistas de produção, em que os diversos agentes promotores encontram na sua materialidade os meios que possibilitam a acumulação capitalista, lançando mão da especulação imobiliária, fator que agrava sobremaneira as contradições socioespaciais e de conflitos entre as classes.

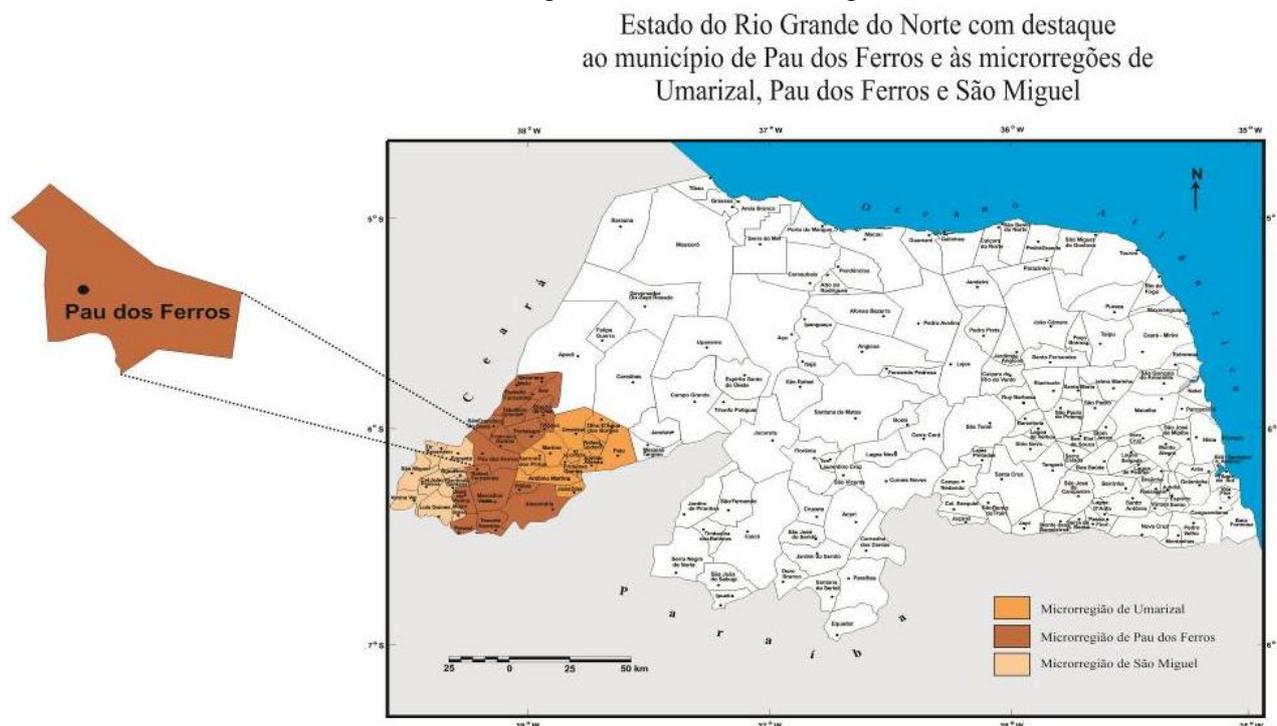
3 PRODUÇÃO DO ESPAÇO DE PAU DOS FERROS: AGENTES E PROCESSOS DA VALORIZAÇÃO DO SOLO URBANO DO BAIRRO SÃO GERALDO

A organização de determinado recorte espacial resulta dos diferentes processos de produção que ocorrem nas diversas escalas geográficas, aspecto que referenda a efetivação de sua análise sob uma perspectiva que o considere como parte integrante de uma totalidade social. Corroborando com essa afirmativa, faz-se necessário abordar o contexto regional ao qual a cidade de Pau dos Ferros se insere, como forma de situarmos as discussões e encaminharmos nossa compreensão em torno de sua dinâmica urbana.

Localizado na porção sudoeste do Estado do Rio Grande do Norte, o referido município compõe a Mesorregião Oeste Potiguar, formada por 07 Microrregiões subdivididas em 62 unidades municipais. Sua sede municipal se constitui como o núcleo urbano mais importante da região do Alto Oeste Potiguar (Figura 01) - área que engloba as Microrregiões de Pau dos Ferros, Serra de São Miguel e Umarizal - por assumir a função de centro regional sobre uma totalidade de 36 unidades municipais que a compõem (INSTITUTO INTERAMERICANO DE COOPERAÇÃO

PARA AGRICULTURA - IICA, 2006). Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE (2010), o número populacional do município corresponde a 27.745 habitantes, dos quais 25.551 residem na zona urbana, valor que corresponde a 92% de sua população.

Figura 01 – Mapa do estado do Rio Grande do Norte, com destaque ao município de Pau dos Ferros e à região do Alto Oeste Potiguar.



Fonte: Mapa base do IBGE (2007). Adaptado por Larissa Ferreira (2013).

Sua característica preponderantemente urbana é fortemente marcada pela oferta de uma gama de serviços básicos (públicos e privados) e de órgãos representativos do poder público (estadual e federal) que, disponíveis na sua circunscrição, reforçam e justificam seu aspecto polarizador perante o contexto regional. Estas atividades, correspondentes ao setor terciário, tem sido responsáveis por representar mais de 75% do PIB municipal (DANTAS, 2011).

Como forma de evidenciar a crescente expressividade do seu setor terciário nos últimos anos, podemos tomar como exemplo a esfera educacional que vem caracterizando a cidade como polo universitário. Juntamente com demais serviços, o setor educacional é responsável pela engrenagem do movimento da economia local/regional, condicionando o papel do espaço urbano pau-ferrense a considerável influência perante sua região, a partir da ampliação da oferta de vagas de cursos de graduação e pós-graduação nas Instituições de Ensino Superior (IES), como é o caso da Universidade do Estado do Rio Grande do Norte (UERN), da implantação do Campus da Universidade Federal Rural do Semiárido (UFERSA) e da Rede Federal de Educação Profissional, Científica e Tecnológica, representado pelo Instituto Federal do Rio Grande do Norte (IFRN).

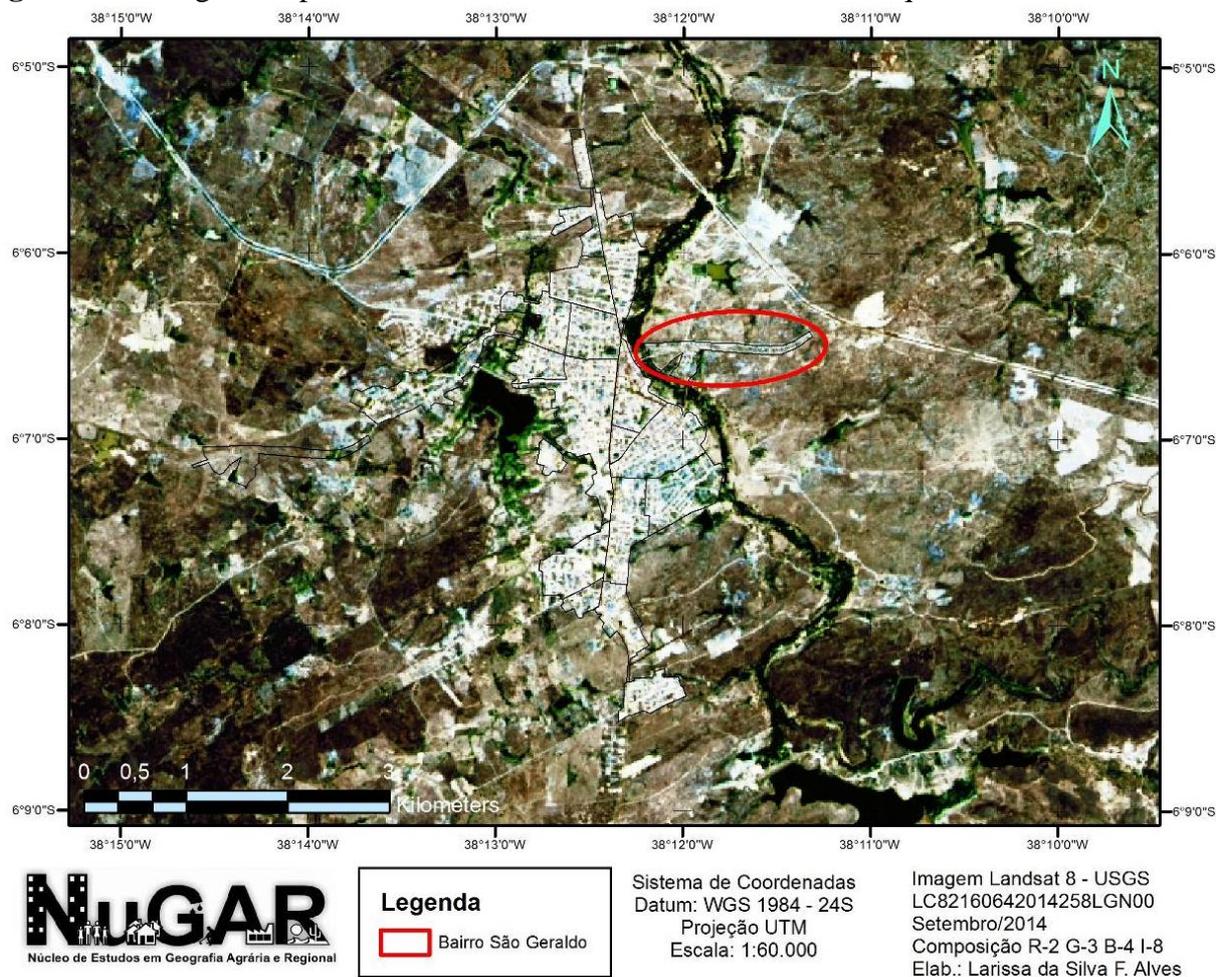
Dessa forma, a centralidade na oferta de serviços públicos educacionais de nível técnico e superior demandou maior dinamicidade em demais serviços na cidade como hospedagem, alimentação e do incremento do setor imobiliário. (DANTAS, 2012) Diante disso, o espaço urbano consolida-se como centro de atração e impulsionador do fortalecimento de fixação das pessoas na cidade, processo caracterizado tanto pela migração campo-cidade, como também pela migração decorrente dos fluxos populacionais, pendulares ou permanentes, oriundos de municípios de outras regiões do próprio Estado, como também dos circunvizinhos Ceará e Paraíba, extrapolando sua área de influência para além dos limites estaduais.

Esse representativo papel polarizador exercido por Pau dos Ferros é retratado pelo estudo sobre as Regiões de Influência das Cidades (REGIC, 2008) elaborado pelo IBGE. O referido estudo sinaliza a classificação dos centros urbanos em diferentes níveis, estando Pau dos Ferros classificada como *Centro sub-regional A* juntamente com Caicó, município com o dobro populacional. Pau dos Ferros e Caicó são as únicas que ocupam este nível em todo o estado do RN, ficando a uma classificação hierarquicamente inferior apenas a cidades como Natal e Mossoró, qualificadas como *Capitais Regionais A e C*, respectivamente.

Diante desse contexto em que o espaço urbano pau-ferrense exerce a função de núcleo regional, desenvolvemos a análise a respeito de sua produção espacial com ênfase nas ações e estratégias de seus agentes produtores. Para tanto, elegemos o bairro São Geraldo como área de estudo pelo fato de que esse recorte espacial da cidade vem sendo alvo de diversas ações destes agentes, fator que condiciona sua (re)organização e a atribuição de uma nova funcionalidade no espaço intraurbano, aspecto que se apresenta como responsável pela tendência de uma crescente valorização fundiária.

Assim, considera-se de fundamental relevância a abordagem da sua situação socioespacial como forma de entendermos sua organização e seu papel no âmbito do contexto urbano. Localizado na porção leste da cidade, constitui-se como uma das áreas periféricas do urbano local, situado na margem oposta do Rio Apodi-Mossoró em relação aos demais bairros (Figura 02), é habitada por uma população de baixo *status* social e dotada de escassas amenidades naturais e construídas, aspectos responsáveis por expor a baixa atratividade do bairro ao mercado imobiliário até a construção de novos equipamentos públicos.

Figura 02 – Imagem do perímetro urbano de Pau dos Ferros com destaque ao bairro São Geraldo.



Fonte: Imagem Landsat 8 –USGS. ALVES, Larissa S. F., 2014.

Entretanto, nos últimos anos esse bairro vem ganhando maior atenção pelos diversos agentes sociais que produzem e consomem parcelas do espaço urbano, movidos pela expectativa de se beneficiarem do processo especulativo gerado como consequência da implantação do *Campus* da UFERSA. Esse empreendimento vem se consolidando como um importante objeto artificial para a produção do espaço urbano do bairro, orientado por estratégias e interesses diversos que, como aponta Corrêa (2000), tem como finalidade a reprodução das relações de produção, atendendo as demandas da sociedade capitalista.

As articulações do processo de luta em prol da implantação do *campus* foram iniciadas no ano de 2007, orientadas pela aprovação da proposta de expansão territorial do conselho universitário da própria instituição. Sem cidade definida para a nova sede da UFERSA, as articulações foram permeadas de intensos debates que se configuraram em torno da sua necessidade primordial para o desenvolvimento da região semiárida do estado do RN. Para tanto, formou-se uma comissão organizada por diversos seguimentos sociais (poder público municipal, entidades, associações e sindicatos) responsável em liderar os debates e elaborar pareceres técnicos, como forma de atuar junto às classes políticas das esferas estadual e federal, na finalidade de expor os motivos da importância de sua implantação e de garantir a execução das exigências impostas.

Após árdua luta, conquistou-se a garantia de recursos financeiros e estrutura para o novo *campus*. O processo posterior à conquista foi marcado pela escolha do local em que iria se construir a nova sede e sobre os fatores que determinaram a escolha do bairro como receptor de sua instalação. O Entrevistado 1, presidente do setor de parecer técnico da Comissão em Defesa da Implantação de um *Campus* da UFERSA em Pau dos Ferros, argumentou que:

Buscou-se a valorização daquela área da cidade, ainda pouco explorada e com vastos espaços vazios. Não queríamos sua instalação nas áreas em acelerado processo de expansão urbana, além disso, a proximidade com a BR-226, ainda em construção, obra importantíssima para a melhoria viária da região, exerceu forte influência na escolha (Entrevistado 1, em 02/08/2012).

Dessa forma, percebe-se que a valorização fundiária foi pensada como principal motivo para a localização da UFERSA no referido bairro. Evidencia-se, assim, a forte interferência estatal para o processo de produção do espaço urbano, a partir da implantação deste importante empreendimento, constituindo-se, conforme afirma Vargas (2012), como uma das formas de atuação do Estado nos processos de valorização fundiária.

Além disso, cabe destacar que, como a comissão era formada por diversos seguimentos sociais, haviam agentes que defendiam interesses diversos, dentre estes os que estavam ligados à propriedade fundiária e ao modo de produção capitalista. Destarte, o processo de construção naquele bairro foi fortemente articulado através de ações conjuntas entre Estado e capital, articulação esta que, segundo informação do Entrevistado 1, para a construção do *campus*¹ (Figura 03) houve o interesse em doação de terreno às margens da RN-177 por parte de dois influentes proprietários fundiários da cidade.

Essa doação pode ser vista como uma estratégia de ganhos futuros, a partir da tendência de valorização daquele espaço, haja vista que os mesmos ainda possuem terrenos no seu entorno. Assim, diante dessa intermediação, os proprietários fundiários almejam a exploração de suas terras, ociosas e desvalorizadas durante muitos anos, para que a partir da demanda constituída pudessem extrair renda fundiária (NICOLAU, 2012).

A demanda que se sugere constituir é fruto da especulação gerada pelo mercado imobiliário, considerando que as áreas no entorno de grandes empreendimentos são incorporados ao grande capital. Nesse sentido, Botelho (2008) reforça a ideia de que o Estado assume importante papel de influência no mercado imobiliário, interferindo ativamente no que se refere ao preço da terra e à sua valorização.

Atraídos por esses empreendimentos estatais, os promotores imobiliários desenvolvem estratégias junto aos proprietários fundiários para se beneficiarem com a extração da renda da terra que o processo especulativo lhes tem a oferecer. Vargas (2011, p. 12) ratifica esse argumento ao considerar que “a apropriação dos promotores imobiliários privados do espaço onde se instalam os diferentes equipamentos coletivos será a fonte de uma nova renda fundiária”.

Figura 03 – Construção da UFERSA - Pau dos Ferros. A) Entrada. B) Bloco da Administração. C) Bloco de salas de aula. D) Laboratórios Interdisciplinares.



Fonte: Antonio Carlos Santos, agosto de 2012.

Assim, a lógica atrativa de investimentos, sobretudo aqueles ligados ao mercado imobiliário e comandados pela implantação de benfeitorias no espaço urbano pelo Estado, é ratificada com o projeto de construção de um condomínio-clubes, constituindo um novo padrão habitacional de elite na cidade. Trata-se de um empreendimento administrado em sociedade com as empresas Econature Negócios Imobiliários e Ecoserras Construtora, exemplo de atuação conjunta entre agentes produtores do espaço. O primeiro responsabiliza-se em vender a ideia de bem-estar e lazer, atribuindo-lhe maior valorização, o segundo, por sua vez, apresenta-se na função de transformar áreas rurais, além de executar sua construção.

Segundo informações obtidas junto ao Entrevistado 2, proprietário da empresa Econature Negócios Imobiliários e responsável pela vendas dos lotes do condomínio Village Boulevard Pau dos Ferros, a instalação desse empreendimento no referido bairro foi orientada pela proximidade com o campus, fator que, como comenta, “é responsável pela sua valorização”. Ainda de acordo com o entrevistado, a localização de um açude dentro do terreno é mais um “elemento importante para o tipo de condomínio que estamos construindo, habitação associada ao lazer”.

Mesmo com o empreendimento ainda em construção e com a infraestrutura não instalada, os promotores imobiliários atendem ao ideário do conforto e segurança com o objetivo de atender a elite da cidade, apresentado um projeto em planta composta por guarita, salão de festas, piscinas, salão de jogos, playground, espaço fitness, quadras poliesportivas, píer, heliporto, pista de cooper, dentre outros (Figura 04). Essas estruturas se distribuem em um terreno com medida de área de 35 ha.

Figura 04 – Maquete digital do Condomínio Village Boulevard- Pau dos Ferros. A) Pórtico. B) Quadras poliesportivas e açude ao fundo. C) Piscinas. D) Salão de festas.



Fonte: Econature Negócios Imobiliários.

Espaço amplo e voltado ao convívio direto com a natureza são fatores que estimulam a ideia de conforto e de bem estar, como forma de impulsionar as vendas de seus 401 lotes, sendo que, segundo informação do Entrevistado 2, até o momento 75% deles foram vendidos, número que mostra o ritmo acelerado das vendas, considerando que o projeto foi lançado em setembro de 2011. Esses novos padrões residenciais, conforme Nicolau (2008, p. 116) “são ‘espaços de exclusividade’, encravados no espaço urbano, participantes de uma totalidade espacial abrangente, entretanto, separadas de seu entorno comum através de infraestruturas específicas”.

A articulação dos diversos agentes sociais promotores do espaço urbano expressa a sua forte influência na organização de determinado lugar, a partir da conjunção de suas estratégias apresentadas como condição e reflexo da produção capitalista, integrando novos espaços à lógica de acumulação.

Dessa forma, observa-se que o vetor inicial de uma tendência à expansão da malha urbana de Pau dos Ferros em direção ao São Geraldo se dá pelo grande poder polarizador que a

implantação do *campus* da UFERSA exerce para a localização de outros empreendimentos, sobretudo aqueles ligados ao mercado imobiliário, que apresentam agentes que anteveem ganhos de lucros pela especulação.

4 TENDÊNCIA DE EXPANSÃO DO TECIDO URBANO DA CIDADE EM DIREÇÃO AO SÃO GERALDO COMO CONSEQUÊNCIA DA CRESCENTE VALORIZAÇÃO DO SOLO URBANO

O espaço urbano é fundamentalmente marcado pela concentração das relações em que se operam por e a partir da necessidade de acumulação inerente ao modo de produção capitalista. A cidade como base material dessas relações apresenta-se como sendo, segundo Corrêa (2000), uma totalidade espacial em que as diversas formas de usos do solo justapostos entre si evidenciem a organização espacial intraurbana.

Os diferentes usos do solo apresentam uma funcionalidade específica à realização da (re)produção social das relações de produção, sendo, pois, constituído pelo uso que se faz a partir de determinada ação, “seja de produzir, consumir, habitar ou viver” (CARLOS, 2005, p. 45). Essas ações estão relacionadas à reprodução da vida do ser enquanto indivíduo social, uma vez que habitar e produzir são condições básicas para o estabelecimento físico das relações sociais no espaço.

No entanto, devemos levar em consideração que o espaço urbano capitalista representa a face da desigualdade quanto a forma com que as diversas classes sociais (re)produzem e (re)organizam determinados recortes espaciais, materializando no espaço sua hierarquia e fragmentação. A esse respeito Corrêa (2007, p. 55) assinala que,

Em uma sociedade de classes, a organização espacial refletirá tanto a natureza classista da produção e do consumo de bens materiais, como o controle exercido sobre as relações entre as classes sociais que emergiram das relações sociais ligadas à produção.

A desigualdade dessa realidade ganha amplitude a partir do momento em que o uso e ocupação do solo urbano são capitaneados pelo vigor do capital, aspecto que transforma parcelas do espaço em mercadoria, sendo o acesso à cidade “mediado por mecanismos de mercado assentados na propriedade privada da terra” (CARLOS, 2005, p. 50).

A posse da terra evidencia o caráter heterogêneo e, muitas vezes, excludente pertinente ao processo de produção do espaço, tendo em vista que o poder de compra gerado a partir do dispêndio oneroso que se aplica para estabelecer o direito de propriedade não se configura em uma condição comum a toda classe social. Como afirma Carlos (2005, p. 47), “para ter acesso a um pedaço de terra é necessário pagar por ele (através da venda ou do aluguel) pelo fato de que, na sociedade atual, o uso é produto das formas de apropriação (que tem na propriedade privada sua instância jurídica). O preço é expressão do seu valor”.

Dessa forma, algumas áreas da cidade apresentam maior valor do que outras, sendo este, segundo a leitura realizada por Marx e expressa por Vargas (2011, p. 3) como sendo o “fenômeno resultante da adição de trabalho naquilo que se produz.” Como salientamos anteriormente, esse processo decorre de vários fatores oriundos da atuação dos agentes sociais promotores do espaço.

A valorização desigual das diversas áreas da cidade resulta das necessidades criadas pelo mercado imobiliário, como consequência de tirar proveito de elementos benéficos presentes no espaço à sua lógica de acumulação. Cada área, nesse sentido, expressa condições diferenciadas no que diz respeito ao interesse deste capital, atuando de forma dinâmica no tempo e no espaço, dotando-as com uma nova funcionalidade e reorganização no âmbito do espaço urbano.

O São Geraldo é o reflexo desse processo, em decorrência de que, por muitos anos, constituiu-se como uma área esquecida da cidade para fins imobiliários, passando atualmente por

uma transformação no que se refere à influência de investimentos públicos que conduzem a valorização de seu solo urbano e de seu entorno, caracterizando-se como área de crescente especulação. Tal inércia da atuação do mercado imobiliário sobre o bairro se estabeleceu como reflexo da baixa atratividade ao setor como sendo uma área que dispunha, até o ano de 2010, uma escassez de investimentos privados na construção civil (BEZERRA e REGO, 2011). Essa condição caracteriza há muito tempo a organização espacial do bairro, processo que segundo o corretor imobiliário e assessor jurídico da empresa Correia Negócios Imobiliários:

é resultante da maneira arcaica que os proprietários lidam com a terra, deixando-as ociosas sem perspectivas de serem utilizadas para fins imobiliários, pois são muito ricos e não querem ‘perder’ nenhum pedaço de terra com o processo de loteamento, fator que os tornam indiferentes a esse tipo de uso da terra (Entrevistado 4, em 30/08/2012).

Acredita-se que o entrave desse processo é devido o monopólio de terras, vastos terrenos com dimensões na ordem dos milhares de hectares são concentrados nas mãos de poucos proprietários. Assim, sem um elemento impulsionador para a sua utilização, conduz-se a determinada acomodação dos proprietários fundiários quanto ao uso de terras relacionadas à incorporação urbana.

No entanto, essa acomodação se realizava perante um contexto em que não havia perspectivas de ganhos com o processo de transformação das áreas rurais em urbanas, pois ainda inexistiam condições que assegurassem a extração de lucros com a renda fundiária. Esse quadro ganhou novos rumos a partir da especulação gerada pela implantação da UFERSA no bairro, assegurada no ano de 2010, quando os proprietários fundiários viram no empreendimento a possibilidade de extrair lucros com a consequente valorização dos terrenos.

Desta forma, a concentração de terras passa a servir ao capital especulativo do mercado imobiliário, de modo que a posse da propriedade privada passa a reger de forma dominante as possibilidades de acesso às terras. Conforme Nicolau (2008, p. 29), “é essa condição que faz do solo urbano, em condições e circunstâncias específicas, uma mercadoria extremamente concorrida, fato que atribui a grupos restritos não apenas o seu monopólio, mas, acima de tudo, a manipulação de seu preço”.

Como consequência dessa nova lógica adquirida pelos proprietários de terras, destaca-se, ainda, a criação do primeiro loteamento na sua faixa de expansão urbana ainda no ano de 2010, que foi o loteamento Boa Vista². O referido loteamento compreende uma área de 50.667 m² distribuídos em 88 lotes e a principal forma de acesso à terra no bairro é oriunda de da venda de pequenos lotes por parte de proprietários de pequenas faixas de terra. A valorização do solo urbano evidencia-se ao visualizarmos a variação dos preços dos lotes em um período de tempo de três anos (Tabela 01).

Tabela 01 – Variação de valores dos lotes do loteamento Boa Vista.

| Variação de valores – Lotes de 360 m ² | | |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| 2010 | 2011 | 2012 |
| R\$ 7.000,00 | R\$ 12.000 | R\$ 15.000,00 |
| Valor m ² = R\$ 19,44 | Valor m ² = R\$ 33,33 | Valor m ² = R\$ 41,66 |

Fonte: Esmeraldo Imóveis, agosto de 2012.

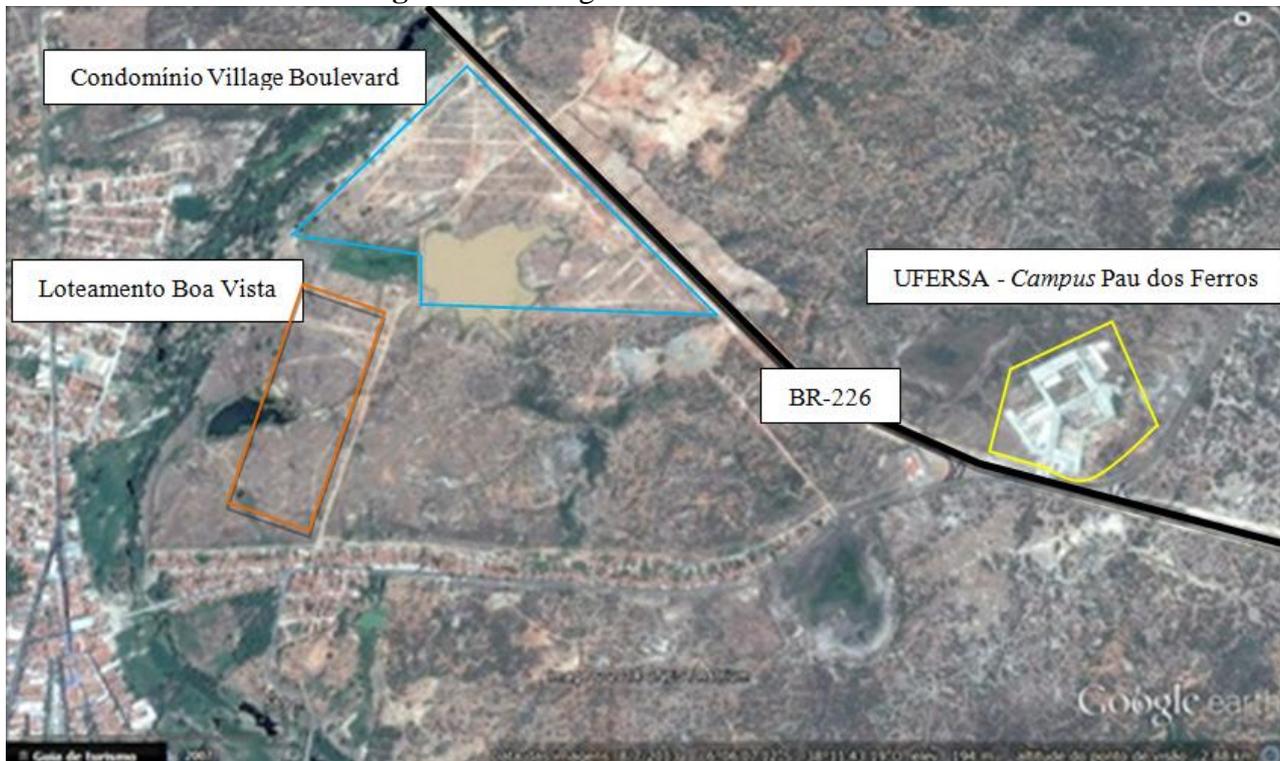
“Essa variação decorre de um comportamento normal que se aplica a venda de terras no mercado imobiliário”, conforme informação expressa pelo Entrevistado 5, gerente da empresa Esmeraldo Imóveis, “mas não se descarta a possibilidade de se estar atrelado à implantação da UFERSA”. Contudo, podemos constatar essa relação se considerarmos que o ano de criação do loteamento é o mesmo em que se consolidou o projeto de implantação do *campus*.

Assim, segundo informações colhidas junto a moradores do bairro, o processo de valorização fundiária constitui-se como um fenômeno positivo, pois se reflete também na valorização de seus imóveis. A título de observação desse processo, levando-se em consideração a mudança mercadológica exercida sobre o bairro, em entrevista realizada com uma das primeiras moradoras da área de expansão do São Geraldo, mostra em suas palavras a transformação pela qual passou e vem passando a configuração espacial do bairro.

Na época, ano de 2002, comprei o terreno por R\$ 237,00, com medida de mais ou menos 130 m². Fui a primeira a construir uma casa nesse terreno. Aqui não existia nada. Atualmente, minha casa vale cerca de R\$ 50.000, valor que se percebe ser pago por estas casas aqui da vizinhança. Quanto ao terreno, acredito que gire em torno de 15 a 20 mil reais, acompanhando os valores dos terrenos em volta (Entrevistado 6, em 31/08/2012).

É notória a evolução da valorização fundiária no bairro em consequência da construção do campus da UFERSA que, além de fomentar essa variação, estabeleceu-se como um empreendimento que atribui à possibilidade de uma nova dinâmica espacial ao bairro. Soma a isso a construção da BR-226, rodovia que se ligará a RN-177, constituindo em uma importante via de escoamento que terá o São Geraldo como seu eixo central de comunicação na cidade, podendo, por sua vez, se estabelecer como um novo vetor de expansão urbana, pois, como afirma Costa (2011, p. 4), “é importante reconhecermos que, no movimento das cidades, há uma íntima relação entre o seu crescimento físico e as vias regionais de transporte – vias de escoamento que entrelaçam o local-regional-nacional”, lógica que pode ser visualizada ao se observar a imagem do recorte espacial do bairro, retirada do Google Earth™ 2014 (Figura 05).

Figura 05 – Imagem do bairro São Geraldo.



Fonte: Google Earth™ (2014). Adaptado por Antonio Carlos Santos.

Essa perspectiva de expansão consome-se pela incorporação das áreas rurais pelo espaço urbano, sendo, conforme Carvalho (2012), a condição comum em que o espaço passa a ser

produzido sob o comando do sistema capitalista, fundamentado na apropriação privada do uso do solo. É sob essa ótica que as cidades espraiam seu tecido urbano, como resultado da produção condicionada pelas infraestruturas estatais e o capital privado.

[...] a oferta de loteamentos fechados, os condomínios horizontais e verticais, junto às novas centralidades oriundas do movimento das cidades ou da expansão urbana recente [...] parecem confabular a tipologia mais recente da expansão das cidades em nome do monopólio criado pela localização, pela irreplicabilidade dos lugares e pelo capital simbólico forjado (COSTA, 2012 p. 29).

Dessa forma, a produção do espaço do bairro se intensifica pela crescente valorização fundiária, constituindo-se, concomitantemente, como um mecanismo que impulsiona a tendência do processo de expansão do tecido urbano da cidade em sua direção, concretizando sua reconfiguração e atribuindo nova funcionalidade no âmbito do espaço urbano.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O processo de produção do espaço urbano capitalista se desenvolve através das articulações e estratégias dos agentes sociais que o produzem, como forma de organizá-lo para atender as demandas de acumulação capitalista. A cidade, como base dessas articulações, constitui-se como a materialização do trabalho social empregado, conformando-se, nesse sentido, como sua condição e reflexo.

Nesta perspectiva, o bairro São Geraldo apresenta-se como modelo desta articulação dinâmica, decorrente da atribuição de uma nova lógica espacial intraurbana que vai sendo construída. A atuação dos agentes promotores espaciais sobre o bairro, comandada por investimentos infraestruturais instalados pelo Estado, sobretudo a implantação do campus da UFERSA, orientam a propensão de uma nova organização espacial, como consequência da atração que exerce sobre os diversos empreendimentos, balizada pelo mecanismo de mercado que se aplica a propriedade privada do solo urbano.

A propriedade fundiária da franja urbana do bairro passa a ser vista pelos seus proprietários sob essa ótica, intuindo a extração de lucros. Trata-se de um mecanismo de especulação que amplia o valor de terras até então ociosas, em que o monopólio da propriedade privada manifesta a expressão de seu valor através da elevação dos preços. Assim, notadamente o mercado imobiliário tende a atuar de forma mais intensa, realizando o processo de incorporação das áreas rurais ao urbano.

Por sua vez, é através da incorporação de terras rurais, inutilizadas, constituindo-se em espaços vazios, que se realiza o espraiamento do tecido urbano. Essa forma de expansão se reflete como a mais comum lógica de produção do espaço urbano, atuando sobre as áreas em vias de urbanização, fenômeno em que se evidencia no São Geraldo.

Portanto, a valorização fundiária é um fenômeno que se apresenta como consequência da expansão do tecido urbano sobre essas áreas, já que a variação dos valores decorre da demanda que se constituiu com a criação da necessidade de apropriação dos espaços que apresentem condições de reprodução social para a classe que dispõe de poder aquisitivo para realizar a incorporação, sendo, pois, a valorização do solo um fenômeno propulsor da expansão urbana.

NOTAS

¹ As obras de construção da UFERSA iniciaram em janeiro de 2011 com prazo de conclusão em 24 meses.

² Segundo informação obtida junto à Secretaria Municipal de Tributação, o referido loteamento ainda não se apresenta devidamente regularizado para fins fundiários urbanos.

REFERÊNCIAS

BEZERRA, J. A; REGO, A. P. Novos atributos urbanos na organização do espaço da cidade de Pau dos Ferros, RN. In: ENCONTRO NACIONAL DE GEÓGRAFOS, 2012, Belo Horizonte. **Anais...** Belo Horizonte: UFMG, 2012. Disponível em: <www.eng2012.org.br/trabalhos-completos?download=2147...>. Acesso em: 15 ago. de 2012.

BOTELHO, A. A renda fundiária urbana: uma categoria de análise ainda válida. **Revista Geographia**, Rio de Janeiro, v. 10, n. 19, p. 24-45, 2008.

CARLOS, A. F. A. **A cidade**. São Paulo: Contexto, 2005.

CARVALHO, A. S. Gestão empresarial das cidades brasileiras: na contramão do direito à cidade. In: JORNADA INTERNACIONAL DE POLÍTICAS PÚBLICAS, 5. 2011, São Luís. **Anais...** São Luís: UFMA, 2011. Disponível em: <http://www.joinpp.ufma.br/jornadas/joinpp2011/cdvjornada/jornada_eixo_2011/questao_urbana_e_gestao_das_cidades/gestao_empresarial_das_cidades_brasileiras.pdf>. Acesso em: 19 fev. 2012.

CORRÊA, R. L. Espaço, um conceito-chave da Geografia. In: CORRÊA, R. L; CASTRO, I. E; GOMES, P. C. C. (orgs). **Geografia: conceitos e temas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006, p. 15-47.

_____. Quem produz o espaço urbano? In: CASTRO, I. E; GOMES, P. C. C. (orgs). **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 2000. p. 7-10.

_____. Organização espacial. In: CASTRO, I. E; GOMES, P. C. C. (orgs). **Região e organização espacial**. São Paulo: Ática, 2007. p. 54-80.

_____. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, A. F. A; SOUZA, M. L; SPOSITO, M. E. B. (orgs.). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011. p. 41-49.

COSTA, E. B. da. Geografia urbana aplicada: possibilidades, utopias e metodologia. In: Simpósio Nacional de Geografia Urbana, 12., 2011, Belo Horizonte. **Anais...** Belo Horizonte: UFMG, 2011. [n.p.] Disponível em: <<http://xiisimpurb2011.com.br/gt06/10c2c3d459da55c4e951390bfcea0ba8.pdf>>. Acesso em: 19 fev. de 2012.

DANTAS, J. R. de. Q. A. (RE) Organização sócio-espacial no RN e suas implicações para Pau dos Ferros. In: Jornada Internacional de Políticas Públicas, 2011, São Luís. **Anais...** São Luís: UFMA, 2011. Disponível em: <http://www.joinpp.ufma.br/jornadas/joinpp2011/CdVjornada/JORNADA_EIXO_2011/QUESTA_O_URBANA_E_GESTAO_DAS_CIDADES/GESTAO_EMPRESARIAL_DAS_CIDADES_BRA_SILEIRAS.pdf>. Acesso em: 15 abr. de 2012.

GODOY, P. R. T. de. Uma reflexão sobre a produção do espaço. **Estudos geográficos: revista eletrônica de Geografia**, Rio Claro, v. 2, n. 1. p. 29-41, 2004.

_____. A produção do espaço: uma reaproximação conceitual da perspectiva lefebvriana. **Geosp: espaço e tempo**, São Paulo, n. 23. p. 125-132, 2008.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Regiões de influência das cidades 2007 (REGIC)**. Rio de Janeiro: IBGE, 2008.

INSTITUTO INTERAMERICANO DE COOPERAÇÃO PARA AGRICULTURA. Rio Grande do Norte. Secretaria de Estado do Planejamento e das Finanças. **Plano de desenvolvimento sustentável da região do Alto Oeste: Diagnóstico**. v. 2. Natal, RN, IICA, 2006.

NICOLAU, D. G. B. Considerações teórico-metodológicas acerca do processo de (re)produção capitalista do espaço urbano. In: NICOLAU, D. G. **A produção capitalista do espaço: os loteamentos, os condomínios fechados e seu perfil na formação do bairro de Nova Parnamirim/Parnamirim-RN**. Dissertação (Mestrado em Geografia) Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes. UFRN. Programa de Pós Graduação e Pesquisa em Geografia. Natal, 2008. p. 20-48. Disponível em: <<ftp://ftp.ufrn.br/pub/biblioteca/ext/bdtd/DanielGBN.pdf>>. Acesso em: 19 fev. 2012.

VARGAS, G. P. de. O conceito de renda da terra e sua aplicabilidade nas análises sobre a atuação do estado na produção do espaço urbano. In: SIMPÓSIO NACIONAL DE GEOGRAFIA URBANA, 2011, Belo Horizonte. **Anais...** Belo Horizonte: UFMG, 2011. [n.p.] Disponível em: <<http://xiisimpurb2011.com.br/app/web/arq/trabalhos/b3e41efe901a741ddb94c91fb5d8dad.pdf>>. Acesso em: 19 fev. de 2012.

Data de submissão: 03.04.2014

Data de aceite: 09.02.2015

License information: This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution License, which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.