

O CAPITAL IMOBILIÁRIO E A CIDADE - UMA ANÁLISE DO ESPAÇO URBANO DE CUIABÁ COMO RESULTADO DA PREPARAÇÃO PARA A COPA DO MUNDO DE 2014

The real estate assets and the city – an analysis of Cuiabá's urban space as a result of the preparation for the 2014 World Cup

El capital inmobiliario y la ciudad – un análisis del espacio urbano en Cuiabá, como resultado de la preparación para el Mundial 2014

Frankes Marcio Batista Siqueiraⁱ
Cornélio Silvano Vilarinho Netoⁱⁱ
Universidade Federal de Mato Grosso

RESUMO

A recente reestruturação imobiliária em Cuiabá tem produzido um novo tipo de espaço, como resultado da preparação para a Copa do Mundo de 2014. Uma grande quantidade de investimento público e privado tem sido aplicada em megaprojetos. Este estudo investiga a experiência de viver em uma cidade durante o período de produção e valorização de propriedade imobiliária. O tema busca analisar o processo de apropriação da área e suas consequências. Primeiramente o artigo apresenta vários conceitos de espaço. Então, analisa o processo de produção e reprodução da área circunvizinha do Estádio Verdão, atual Arena Pantanal, na cidade de Cuiabá. Entender esse processo significa, antes de tudo, compreender as contradições da produção capitalista da região metropolitana de Cuiabá, tanto em sua espacialidade como em sua dinâmica temporal. As ações e estratégias contidas nos planos e projetos, valores de tributos e preços de imóveis, as leis de acesso ao solo e a publicidade dos empreendimentos imobiliários são importantes para compreensão do processo de valorização empreendido na área. O resultado deste processo de valorização e especulação imobiliária é uma acentuada segregação residencial e social que vão de encontro à proposta de justiça social e "direito à cidade" como condições para se democratizar o ambiente urbano.

Palavras-chave: Copa do Mundo; especulação imobiliária; organização do espaço.

ABSTRACT

The recent real estate restructuring in Cuiabá has produced a new type of space as a result of the preparation for the 2014 World Cup. A great amount of public and private capital has been invested in megaprojects. This study investigates the experience of living in a city during the time of property production and appreciation. The theme seeks to analyse and understand the process of the area appropriation and its consequences. The study also presents the categories of analysis of the space production and appreciation. First, the article presents various concepts of space. Then, it analyses the process of production and reproduction of the surrounding area of the Verdão Stadium, which was renamed as Arena Pantanal, in the city of Cuiabá. Understanding this process means, first of all, to comprehend the contradictions of the capitalist production of the metropolitan region of Cuiabá, both in its spatiality and in its temporal dynamics.

Keywords: World Cup; real estate speculation; spatial organization.

RESUMEN

La reciente reestructuración de bienes raíces en Cuiabá ha producido un nuevo tipo de espacio como resultado de la preparación para la Copa del Mundo de 2014. Una gran cantidad de inversión pública y privada se ha invertido en grandes proyectos. Este estudio examina la experiencia de vivir en una ciudad durante la producción y valoración de bienes inmuebles. El tema se analiza el proceso de apropiación de la zona y sus consecuencias. Primero, el documento presenta diversos conceptos de espacio. A continuación, analiza el proceso de producción y reproducción de la zona circundante Palmeiras Estadio, Arena Pantanal actual, en la ciudad de Cuiabá. La comprensión de este proceso significa, en primer lugar, comprender las contradicciones de la producción capitalista en el área metropolitana de Cuiabá, tanto en su territorio y en su dinámica temporal. Acciones y estrategias contenidas en los planes y proyectos, los valores y los precios de los impuestos de bienes raíces, las leyes de acceso a la tierra y la publicidad de los bienes raíces son importantes para entender el proceso de valoración llevado a cabo en la zona. El resultado de este proceso de recuperación y la especulación es una segregación marcada social y residencial que cumplen con la justicia social y la propuesta de "derecho a la ciudad" como condiciones para la democratización del medio ambiente urbano.

Palabras clave: Copa del Mundo; la especulación; la organización del espacio.

INTRODUÇÃO

Nosso objeto de estudo é a cidade de Cuiabá, que começou a passar por uma rápida transformação por ter sido escolhida como uma das sedes dos jogos da Copa do Mundo de Futebol de 2014. Essas transformações ocorrem na infraestrutura urbana, na mobilidade urbana e na ocupação e desocupação de espaços feitos pela população local.

A produção do espaço e os agentes que atuam ali é uma categoria central para discutir o urbano e a cidade.

Parte-se do pressuposto que a cidade é um produto social, fruto de um processo de produção predominantemente capitalista, mas também imbuída de um sentido de uso imanente à necessidade de produzir e reproduzir a vida, numa dualidade revelada em conflitos, estratégias e interesses. Sendo assim, nosso estudo busca analisar o processo de ocupação do entorno da nova Arena de Futebol e compreender a produção da cidade e as estratégias dos seus agentes sociais para produzir e valorizar uma determinada fração do espaço, o que é de suma importância para o estudo geográfico. A abordagem, para efeito de estudo, foi dirigida a uma porção territorial localizado no loteamento Cidade Alta, onde se localiza o estádio “Verdão” que a partir de agora será denominado “Arena Pantanal”, pois é o nome escolhido para o novo estádio, no município de Cuiabá, Mato Grosso.

Para buscar nossos resultados, foram feitas pesquisas junto ao setor de ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Intervivos) da prefeitura de Cuiabá. Também foram feitas consultas aos

jornais de circulação local para buscar a evolução dos preços dos imóveis. A mesma pesquisa também buscou informações junto a corretoras que atuam na região oeste da cidade, local onde se localiza a arena de futebol, e, por último, foram realizadas visitas nas residências a fim de buscar junto aos moradores da referida localidade o real valor dos seus imóveis e os reais motivos da busca pela comercialização de suas casas e terrenos.

Esse artigo faz, primeiramente, um resumo histórico do processo de ocupação de Cuiabá, na condição de primeira cidade do Centro-Oeste brasileiro, seu processo de ocupação principalmente após os anos de 1970, quando se tornou mais latente a migração de sulistas para a Cidade, que é considerada o “portal da Amazônia”. Na sequência é verificada a cidade como produção do espaço, onde seus agentes atuam para sua valorização e desvalorização, dependendo do interesse do capital. Nesse contexto, o texto apoiou-se teoricamente em ideias marxistas para se verificar o valor do lugar, valor de troca e a supervalorização do espaço sem perspectiva do trabalho, o que, segundo Marx, é essencial para valorização do espaço. Andamos na trilha da especulação imobiliária e a criação de espaços de “grifes” que estão sendo valorizados com a aplicação de recursos do Estado que cria uma infraestrutura para receber o megaevento esportivo.

Tenta-se, assim, construir uma análise sobre a produção do espaço promovida por seus agentes sociais e a implicação dessa produção na valorização imobiliária de suas margens e áreas adjacentes.

Cuiabá, Centro Geodésico da América do Sul, também está no centro das discussões sobre a dialética da produção do espaço, em especial da produção formal de habitações. A cidade passou por acentuado processo de descentralização urbana, com grande espalhamento da sua população ocorrido a partir do final da década de 1970, com a “Marcha para o Oeste”, época em que a área do estádio surgiu representando um importante marco deste processo de desenvolvimento e crescimento urbano. O erguimento do estádio colaborou para o aumento do perímetro urbano da cidade, com a lei municipal número 1.346 de 12 de março de 1974, atendendo à demanda de melhoria da circulação e ocupação de uma área até então “ociosa” obedecendo a um movimento de expansão da cidade. As obras do estádio foram iniciadas no ano de 1973 e, concomitantemente, alguns conjuntos habitacionais financiados pelo Estado foram construídos nas adjacências.

Desta forma, a construção de um novo estádio de futebol, a fim de atender as exigências para a Copa do Mundo de Futebol de 2014, está articulando para a formação de uma nova centralidade na cidade, com a estrutura criada pelo poder público a fim de atender os visitantes do estádio de futebol.

Hoje a área tem uma das várias reservas de terrenos ociosos para ocupação, levando-se em consideração a crescente criação de uma artificial “escassez” de terrenos na cidade. Logo a área no entorno do estádio se insere na lógica capitalista da especulação imobiliária, e, por

consequente, na valorização e elevação dos preços de imóveis e terrenos adjacentes decorrentes dessa possível escassez. Insere-se também no patamar do conflito onde os desejos e necessidades humanas se chocam e permeiam também as estratégias para a produção do espaço.

O desenvolvimento do tema se apoia na grande relevância da mercantilização, o que dificulta a apropriação do espaço, ocorrendo uma expropriação da população local e apropriação do solo urbano pelos agentes de mercado o que proporciona uma excessiva valorização do espaço urbano de Cuiabá.

DESENVOLVIMENTO DA TEMÁTICA

Localizada no centro da América do Sul, Cuiabá capital do estado de Mato Grosso, tem sua fundação no dia 08 de Abril de 1719. Sendo, portanto a cidade mais antiga do atual Centro-Oeste do Brasil (FIGURA 01).

Sua fundação está contexto do período das bandeiras, e o descobrimento de ouro no município proporcionou um grande fluxo migratório para essa região do país. Sendo assim, a formação da cidade de Cuiabá segue as regras das cidades que surgiram no período de mineração no país. A preocupação das pessoas que vieram para Mato Grosso era a garimpagem de ouro e não a formação de cidades (VILARINHO NETO, 2009, pág. 17).

A decadência do ouro de aluvião fez reduzir sensivelmente a população moradora da cidade, e essa dinâmica de fluxo e afluxo de pessoas se deu até a década de 70 do século XX.

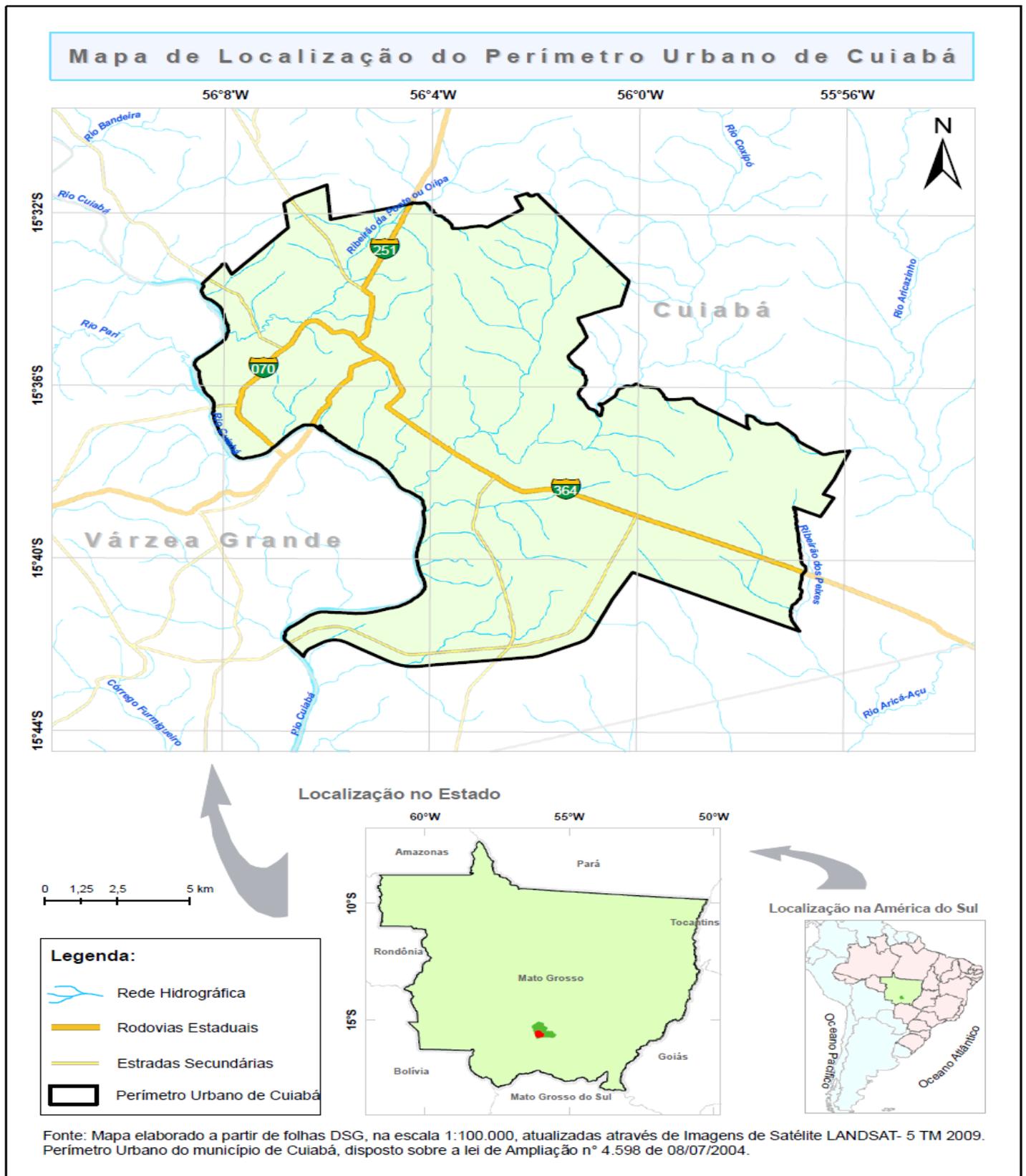


FIGURA 01 - Localização do Brasil, Mato Grosso, município de Cuiabá e o perímetro urbano da cidade. Elaborado por Franks Marcio Batista Siqueira, com recursos técnicos do Argis, a partir dos dados cartográficos do SIG-Cuiabá.

A fragmentação do território de Mato Grosso com o surgimento do território do Guaporé, atual estado de Rondônia, na década de 40 e o Estado de Mato Grosso do Sul, na década de 70, também colaboraram para tal processo.

A partir dos anos 70, Cuiabá, que é considerada por muitos como o “portal da Amazônia”, pois sua localização geográfica está próxima à floresta amazônica, começou a receber grandes fluxos migratórios principalmente de sulistas que vinham para Mato Grosso a fim de aproveitar os incentivos dados pelo Governo Militar.

Essa dinâmica incentivada pelo Governo Federal e Estadual atraiu principalmente sulistas e ao longo das rodovias federais como a BR 163 e BR 364 foram criados vários núcleos urbanos.

Muitos desses migrantes não conseguiram fixar-se nesses novos espaços agropecuários, sendo assim Cuiabá acabou recebendo parte desses migrantes regionais. Segundo o IBGE (2011), Cuiabá atingiu 198.086 habitantes em 1980, 395.662 em 1991 e 551.350 habitantes em 2010 (TABELA 01).

A PRODUÇÃO DO ESPAÇO

Nesse contexto, o acesso ao espaço urbano foi gradativamente sendo valorizado. O capital imobiliário urbano é uma categoria de análise de suma importância para o estudo da produção do espaço urbano. Souza (1988) já propunha que o estudo do urbano considere, entre as categorias analíticas, “o capital e sua estratégia

de reprodução, coisificada no espaço” (SOUZA, 1988, p.66). A mesma autora ainda especifica que o capital se apresenta de várias maneiras no processo de construção e apropriação do espaço urbano (fundiário, produtivo, financeiro e imobiliário) Souza

(1989). Do ponto de vista aqui desenvolvido, trata a transformação do espaço como mercadoria, auferindo-lhe valor (CARLOS, 2011, p. 91).

Quando se fala de produção do espaço, aborda-se a produção econômica e o que está além: uma produção que realiza a essência da própria existência da vida, que realiza a existência humana, permeada de ações as quais revelam a necessidade de se apropriar do espaço.

Considerando a cidade a partir da rede de lugares, que revela a produção do espaço pelo homem, ampliamos os horizontes e as discussões e passamos a entender o ato de produzir a partir de cada agente. Não se entende aqui somente a cidade revelada pelo trabalho social, mas também a cidade que surge de outras dimensões da produção do espaço e cotidiano. Os lugares incorporam assim símbolos que podem ou não serem agregados ao seu valor de troca e é por esse caminho que a presente investigação segue, ao tentar entender as estratégias que irão permear a construção do ambiente urbano.

Na produção capitalista do espaço, o solo é elevado à condição máxima de mercadoria, onde se verifica a sobreposição da mais-valia e maximização dos lucros.

UNIDADE	1970	1980	1991	2000	2010	CRESCIMENTO (%) (1970/2010)
CUIABÁ	100.880	212.984	402.813	483.346	551.350	546%
MATO GROSSO	598.879	1.138.806	2.027.391	2.504.353	3.001.692	501%
BRASIL	93.139.037	119.002.706	146.823.475	169.799.200	191.430.630	205%

TABELA 01 - Evolução da população total de Cuiabá, de Mato Grosso e do Brasil.
Elaborado por Franks Marcio Batista Siqueira

Um processo de valorização, inserido numa lógica que cria conflitos e barreiras para a reprodução da própria vida.

Assim, do ponto de vista da análise, a produção/ reprodução do espaço faz dele uma obra civilizatória, a qual sob o capitalismo, toma também a forma de mercadoria. Obra e produto tornam-se, portanto, indissociáveis do movimento de reprodução do espaço. Assumindo, sob o capitalismo, a forma mercadoria, a cidade é nessa condição fonte de valor (de uso e de troca.) (CARLOS, 2011, p. 92).

Na cidade encontramos os agentes sociais transformadores do espaço, que são múltiplos e agem na execução de sua produção. Dentre estes os que mais se destacam são o Estado, os diversos grupos sociais e os incorporadores imobiliários, estruturados em torno de mercado nos moldes que se conhece atualmente.

O termo incorporadoras é bastante amplo, Souza (1991) nos diz que o termo abrange não apenas o incorporador, mais também o comprador e o construtor. Esses três agentes são assim definidos pela autora:

- o comprador”, que é o agente indispensável para que haja, no mínimo, o mercado;
- (...) incorporador”, é quem incorpora quem em realidade promove o empreendimento, quem cria o espaço vertical. O que significa incorporar?

Significa fabricar o solo – processo que vai desde a compra do terreno até a venda para o consumidor final, da mercadoria produzida. O incorporador é o que desmembra o terreno em “frações ideais, portanto, é quem cria o solo;

-o construtor”, é identificado através de concorrência. É escolhido aquele que certamente atenderá a uma série de requisitos propostos pelo incorporador. (“O construtor não corre riscos, o incorporador é quem os corre”, dizem aqueles do meio”) (SOUZA, 1991, p.7-8).

Se consultarmos a Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que trata das questões do condomínio encontramos a seguinte definição de incorporador:

Artigo 29 – Considera-se incorporador a pessoa jurídica ou física, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromissa e efetiva a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, a edificações a serem construídas ou em construção sob o regime condominial, ou que meramente aceite a proposta para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se conforme o caso, pela entrega em curto prazo, preço e determinadas condições das obras concluídas.

Consideram-se assim os incorporadores imobiliários, atuando em seu mercado, como um dos principais representantes dos agentes

sociais e que têm papel fundamental na transformação do espaço urbano no sistema de produção capitalista. Esse mercado envolve proprietários fundiários e incorporadores que agem também aliados ao Poder Público e impactam sobre a produção do espaço e o cotidiano da cidade.

Santos (1994, p. 95) reflete que a urbanização atual é corporativa, ou seja, responde aos interesses das grandes firmas. A malha urbana tem um conteúdo social ocupando-a e a organização hierárquica do seu tecido baseia-se no poder aquisitivo de seus moradores. Tudo isso fomenta a segregação residencial, que nada mais é que um espelho da divisão social do espaço (segregação social).

A divisão social da cidade pode, contudo, expressar não apenas a espacialização da diferenciação social, mas também da segmentação da sociedade. Esta ocorre quando existem barreiras que impedem a mobilidade social dos indivíduos entre as categorias. Neste caso, a segmentação social implicará na existência da segmentação espacial na medida em que estas barreiras bloqueiem a mobilidade territorial. Estamos próximos da divisão social da cidade transformada em segregação residencial. Devemos, porém, reservar a utilização deste termo para designar a situação na qual a segmentação da sociedade estiver fundada na crença compartilhada coletivamente sobre a necessidade da manutenção – ou mesmo aumento – das barreiras que bloqueiam a livre circulação dos indivíduos entre as categorias e, conseqüentemente, entre as localizações espaciais (RIBEIRO, 2003, p.11).

A moradia, diante do atual estágio do sistema capitalista é um produto – produto no

sentido *stricto sensu* - e imprime uma marca importante na estrutura da cidade.

Sendo a moradia um produto, a lógica imobiliária possui uma interdependência da demanda real da sociedade, ou melhor, tem autonomia em relação a ela.

Uma das formas de influência do mercado sobre a demanda se dá através do discurso competente, com a veiculação por técnicas publicitárias, que contém aspectos subjetivos e questões simbólicas sobre habitação e localização.

Outra figura importante no processo de valorização do espaço é o promotor imobiliário que, segundo Valladares (1982), aponta que por promotores imobiliários entende-se um conjunto de agentes, que realizam, parcial ou totalmente, as seguintes operações: 1. incorporação; 2. financiamento; 3. estudo técnico; 4. construção ou produção física do imóvel; e 5. comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro (VALLADARES, 1982).

Assim, os promotores imobiliários são agentes que realizam individualmente ou por meio de alianças com outras empresas no ramo da construção civil, a produção de habitações.

O VALOR E A VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO

O processo de crescimento das cidades pode ocorrer em duas formas: pelo adensamento das áreas já consolidadas ou pela incorporação de áreas destinadas ao uso rural, por exemplo. Nesse ínterim os incorporadores imobiliários se apropriam dos investimentos públicos para revertê-los na valorização de suas terras,

obtendo por um lado lucro e ampliando o capital, mas também ampliando a segregação e a desigualdade.

Dessa forma, podemos entender que existe uma tênue linha entre o poder institucionalizado e a valorização do capital:

O endurecimento da cidade é paralelo à ampliação da intencionalidade na produção dos lugares, atribuindo-lhes valores específicos e mais precisos, diante dos usos preestabelecidos. Esses lugares, que transmitem valor às atividades que aí se localizam, dão margem a uma nova modalidade de criação de escassez, e uma nova segregação. Esse é o resultado final do exercício combinado da ciência e da técnica e do capital e do poder, na reprodução da cidade (SANTOS, 1996, p. 251).

O lucro capitalista é formado pelo trabalho livre, condicionado a um mercado particular, uma acumulação prévia de capital materializada nos meios de produção, à privatização das terras, uma substancial população e padrões de generalização de produção e circulação. É para entender a relação capital e cidade que trazemos à luz desse estudo a discussão de categorias e conceitos que dessa forma vêm a esclarecer melhor a produção e valorização do espaço em si.

O método marxista coloca a categoria de análise valor como central para elaboração de um pensamento e corpo teórico próprio a essa corrente do pensamento científico-filosófico. Embora não seja a intenção desse estudo trilhar o método marxista de análise – ainda que seja possível de ser encontrado em partes na pesquisa, como nas inúmeras referências a autores marxistas – escolhemos estas reflexões

para compor um painel mais próximo do nosso pensamento sobre a cidade e os processos urbanos.

Para captar a essência da categoria “valorização do espaço”, mostra-se necessário explicar a origem do valor, porém a partir de como a riqueza é produzida e transformada. Esclarecendo esta categoria de análise termina-se sempre a tangenciando aos conceitos de renda, juros e lucro.

Quando pensamos em valor pensamos em preço, que poderíamos dizer ser a sua projeção numérica. Entretanto, o preço como conhecemos é um “preço arbitrário”, como diria os economistas clássicos. O valor real é o “preço natural”, que poderíamos dizer que é determinado pela quantidade de trabalho necessário à produção de um determinado bem mais a variação desse valor. O avanço acerca da noção de valor dada pela economia mostra um aprimoramento nesse pensamento. Para Adam Smith, o valor que nos interessa é o de troca de uma mercadoria, que é dada pelo trabalho que ela contém.

Seguindo a evolução do pensamento sobre valor, chega-se a Marx, que vem a ser o primeiro a destacar o valor do lugar. Segundo seu pensamento, isso é dado por características como fertilidade do solo, entre outros.

Em Marx, o valor é antes de tudo uma categoria social. Não há valor sem trabalho. Essa noção tem duplo significado: é valor de uso, mas também valor de troca.

A primeira forma expressa seu fundamento material, a utilidade do objeto para satisfação das necessidades humanas, o trabalho do

homem materializado. A medida real desse valor será dada pela quantidade de trabalho socialmente necessário para sua obtenção.

O valor de troca, assim, reorientaria as práticas sociais, para o fragmento do espaço (pelas estratégias) e da sociedade (pelo poder do consumo), possibilitando o surgimento de uma nova urbanidade, caracterizada pela predominância dos objetos, em detrimento às relações sociais e pela emergência de um individualismo de massa, onde a mercadoria é contemplada por seus signos, redefinindo as relações sociais. Por esse ângulo, o valor de troca predomina em nossas relações.

Tal fato pode ser observado nos bairros da região oeste da cidade de Cuiabá (FIGURA 02), onde moradores antigos e tradicionais têm sido “atacados” pelos agentes de mercado, que

propõem a compra desses imóveis pelo advento da Copa do Mundo. Os terrenos dessa região tornaram-se espaços preciosos no contexto do espaço urbano local. Alguns desses imóveis são adquiridos como permuta, onde o dono do imóvel passa a titulação para a empresa a fim de que haja uma construção de condomínio vertical ou horizontal e recebe em troca um imóvel novo no mesmo lugar quando o empreendimento estiver pronto. Desse modo muitas famílias tem trocado seus extensos terrenos, com mais de mil metros quadrados onde historicamente as famílias educavam seus filhos, as crianças brincavam em grandes quintais repletos de árvores frutíferas, por uma casa ou apartamento, onde se observa grande restrição na circulação de pessoas.

O bairro Cidade Alta onde se encontra o

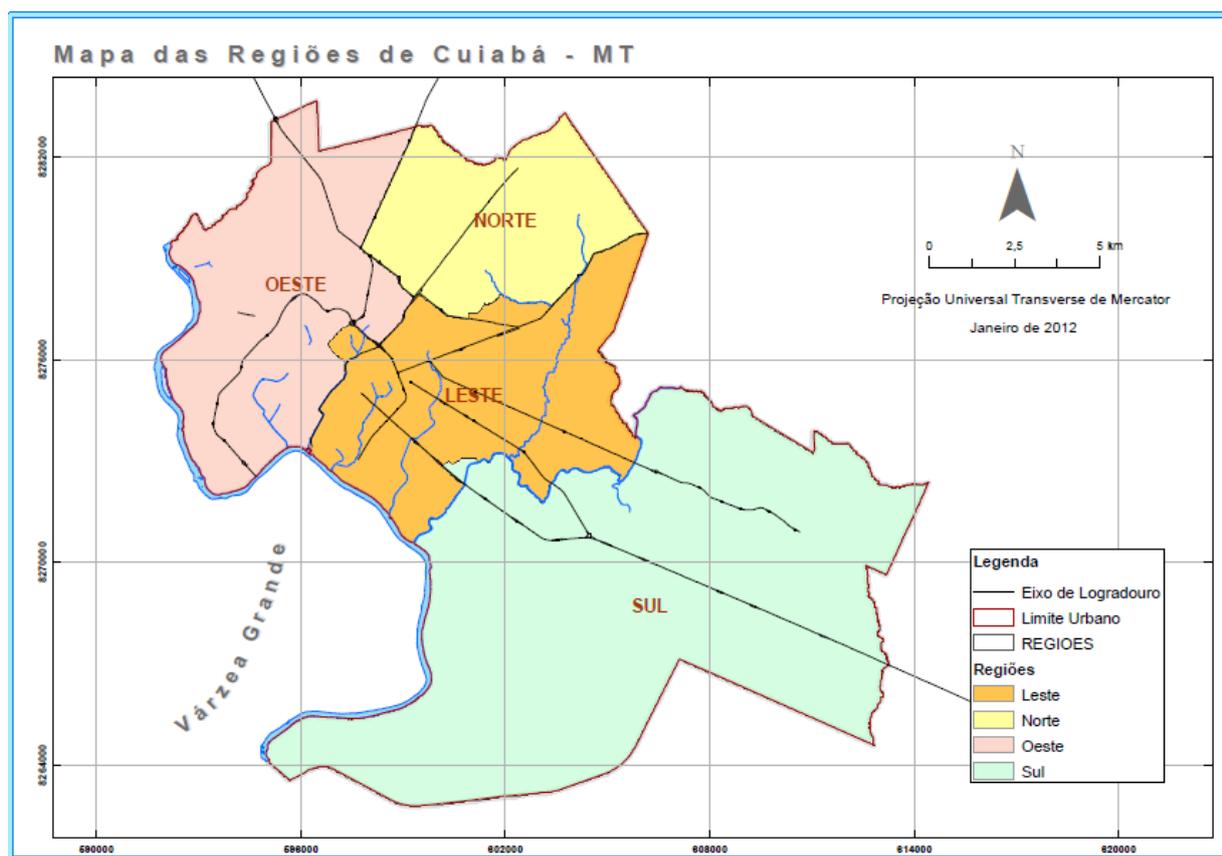


FIGURA 02 – Divisão regional do espaço urbano de Cuiabá.

Elaborado por Franks Marcio Batista Siqueira, com recursos técnicos do *Argis*, a partir dos dados cartográficos do SIG-Cuiabá.

loteamento Verdão, tem sua ocupação anterior à construção do estádio (FIGURA 03), no entanto foi essa construção que possibilitou a incorporação de localidade no perímetro urbano de Cuiabá através da Lei 1.346 de março de 1974, onde na época a população urbana de Cuiabá era segundo o IBGE de 122.284 habitantes.

A produção do espaço tem como essência o processo de agregação de valor. E desta forma se manifesta em todas as formas de renda fundiária: nas transações de compra e venda, no aluguel ou sob a forma de arrendamentos (GRÁFICO 01). Em ambos os casos, cobra-se pelo simples direito de ocupação de uma fração do espaço seja para sua produção ou apenas para existência. O espaço não é só recurso; é mais ainda fator para circulação.

Nesse percurso, descobrimos que a

sociedade relaciona-se com o seu material e todas as coisas que ele contém, através de um permanente processo de valorização. O homem, com seu trabalho cria e transfere valores. Partes desses valores se agregam ao espaço e vão condicionar, assim como os recursos da primeira natureza, processos futuros. (MORAES; COSTA, 1999, p. 119)

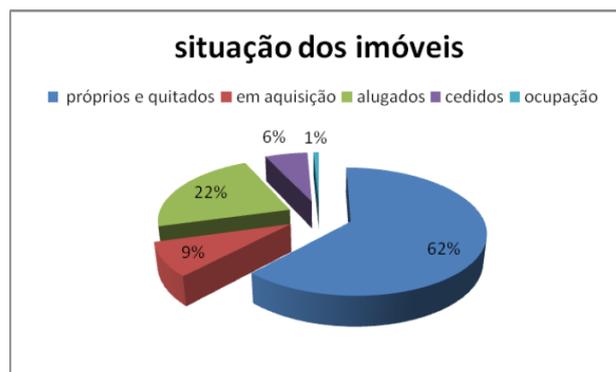


GRÁFICO 01 - situação dos imóveis do bairro Cidade Alta.

Elaborado por Franks Marcio Batista Siqueira a partir de IBGE/IPDU (2007).



FIGURA 03 – localização do estádio de futebol.

Elaborado por Franks Marcio Batista Siqueira, com recursos técnicos do Argis, a partir dos dados cartográficos do SIG-Cuiabá.

Poderíamos dizer ainda, segundo Moraes e Costa (1999), que para ampliar nosso conceito de valorização do espaço temos que entender dois dos seus principais processos complementares, mas distintos quanto à finalidade: o valor do espaço e o valor no espaço. O primeiro é o valor concreto e mercantil do espaço; o segundo é virtual, ou seja, reserva-se à virtualidade da circulação e a uma imanência do espaço real.

Carlos (2004) considera que na dialética do valor de uso e troca cabe ainda ressaltar uma orientação sobre seus possíveis usos: o uso produtivo (econômico *stricto sensu*) que realiza na cidade uma segregação orientada pelo sentimento de “raridade” e “escassez” e que agrega ao valor de troca – muito peculiar à valorização imobiliária que se vê nas cidades. Outro uso seria o uso improdutivo (ou não econômico), centrado na vida e no cotidiano em que realiza a segregação espontânea. O uso improdutivo é revelado pelo corpo e pela atividade humana, que, em movimento pelos sentimentos, revelam a essência do espaço: é o plano da produção da vida. É o plano do habitar, imbuído do plano do vivido e cotidiano que está na base do sentido do ser humano.

Embora não se encontrem dissociados, é importante frisar que ocorrem imbuídos de sentimentos antagônicos.

Quando o indivíduo compra uma casa, pensa em si, no conforto, na segurança e nas possibilidades de ali realizar sua vida de forma satisfatória. Junto a tudo isso estaria a sua disposição em possuir também um bem valorizado, que lhe fornecesse status e

segurança financeira perante a sociedade, e que agregasse desta forma ao seu patrimônio. O primeiro sentimento está relacionado ao uso improdutivo, o segundo pelo uso produtivo. Assim como foi descrito nos eventos acima, o uso é um sentimento ambíguo e permeia nosso cotidiano.

Interpretando a relação sociedade-espaço como um processo de valorização, se percebe assim que este é de permanente criação de valores. O espaço, embora seja objeto de valorização, não tem a mesma essência dos objetos de produção material imediata. Isso porque ele não é apenas um produto, mas condição fundamental para produção e existência humana.

A espacialidade é uma condição que se manifesta no valor final. A quantidade de valor produzido no espaço retroage no valor agregado ao espaço. A apropriação no tecido urbano de localizações diferenciadas gera lugares mais ou menos valorizados de acordo com sua disposição aos elementos estruturantes do espaço. Este é um momento prévio e necessário à valorização. Com o “caminhar” da sociedade podemos constatar que pode haver inúmeros processos de apropriação ou dominação (LEFEBVRE, 2001) de dada fração do espaço, que decorre desses diferentes fenômenos, num movimento constante de dominação, desapropriação, redominação e/ou reapropriação.

O capitalismo engendra no seu processo de valorização a sua continuidade ou depreciação futura. Quando nos apropriamos do lugar, nos apropriamos dessas variáveis também. A

valorização pode ser transitória, quando ocorre em uma área de exploração esporádica, ou perene, se o trabalho acumulado amplia seus potenciais técnicos.

Mas e quando adicionamos investimentos e construímos “solo urbano” a partir das edificações? Esses novos valores, criados e superpostos a terra, tornam-se capital porque são investimentos e, assim, transformam matéria-prima (um bem natural) em mercadoria, ou seja, ativo num mercado de troca. Somam-se a isso algumas reflexões acerca da paisagem que ganha contornos de mercadoria também.

O processo de urbanização tanto em áreas periféricas, como em áreas consolidadas – introduzindo novos usos a áreas degradadas – implicam na mudança de funções urbanas. O detentor do poder, ou melhor, de sua “apropriação monopolista”, insere-se no processo de apropriação da mais-valia.

A renda absoluta de uma área pode aumentar em decorrência da escassez, ou da sua simulação, como ocorre com o objeto desse estudo. Essa escassez pode ser forjada pelo discurso que tem como prerrogativa a terra como bem não produzido. Mas se atentarmos para a produção imobiliária recente podemos nos arriscar a dizer que é possível produzir paisagens semelhantes a exemplo dos condomínios fechados, e assim teria, além dos atributos relacionados aqui, outros como a marca comercial, que indica um padrão de qualidade do produto agregando ao seu valor final.

Dentre as estratégias do mercado imobiliário, eles utilizam o discurso de “um novo modo de viver”, valendo-se do verde, da paz e da segurança, frente ao aumento do caos urbano.

Por isso mesmo as edificações não possuem preço uniforme no mercado, mesmo quando se destinam a funções semelhantes. O preço de venda estará atrelado a sua localização, que indica sua posição em relação aos elementos estruturantes do espaço urbano. O local vale por seus atributos e características, entre eles podemos citar como exemplos: a acessibilidade, características paisagísticas (novamente aqui imbuídas do discurso competente), montantes de investimentos públicos, as funções e os usos que agregam valor ao espaço.

A área de nosso estudo é o espaço que mais receberá investimento público dentro da cidade de Cuiabá com o advento do Mundial de Seleções em 2014, pois além dos investimentos na construção do estádio de futebol, estão previstas obras de mobilidade urbana como o melhoramento do calçamento de pedestres, asfalto de boa qualidade nas ruas e acessos ao estádio, melhoria na sinalização turística e de veículos, facilidade no escoamento de veículos além da principal obra de mobilidade que é a construção do Veículo Leve Sobre Trilho (VLT), obras urbanísticas de convivência social além de criação de uma infraestrutura de prestação de serviços. Essas obras somadas darão à região um investimento público superior a 2,5 bilhões de Reais. Esses recursos previstos têm supervalorizado o entorno dessa região do estádio, que é composta principalmente por

espaços residenciais conforme demonstrado na figura 04.

Essa previsão de investimentos tem atraído os agentes imobiliários que adquirem a qualquer custo os terrenos e casas das ruas e avenidas que darão acesso ao estádio de futebol. Isso tem gerado uma supervalorização do espaço, elevando os valores dos terrenos a preços astronômicos e irrealistas, onde o metro quadrado da terra sem nenhuma edificação tem sido negociado a R\$500,00 (quinhentos reais), muito acima do metro quadrado de bairros nobres ou ambientes comerciais de outras áreas da cidade.

Assim a especulação imobiliária surge com o aumento na apropriação de parcelas da mais-valia produzidas pelos diferentes agentes. Nesse

período de reprodução ampliada do capital, a terra, que sob a ótica marxista não é capital, passa a ter acentuada especulação no espaço urbano e é manipulada como tal quando a vemos destinada a se tornar reserva de valor.

Como o espaço é produzido, e o espaço urbano é produto desse processo, vivemos na cidade o paradoxo do consumo e da circulação do imóvel (terra e benfeitoria).

Poderíamos então considerar que a valorização do solo se dá de acordo com os seguintes fatores: acesso, coeficiente de aproveitamento e proximidade a equipamentos e serviços urbanos; investimentos, principalmente do poder público; a virtualidade do poder de troca que sua posse traria: mais status, condição paisagística, entre outros.



FIGURA 04 – Mapa de uso do solo do entorno do estádio.

Elaborado por Franks Marcio Batista Siqueira, com recursos técnicos do *Argis*, a partir dos dados cartográficos do SIG-Cuiabá.

SOBRE A ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA

Numa definição bem simples, especulação imobiliária seria quando uma entidade compra e vende bens imobiliários com o fim único do lucro por mais valia.

Cabe ressaltar que, na lógica capitalista, existe o fenômeno chamado de “lotes de engorda”, ou seja, vazios urbanos que teriam uma valorização na medida em que recebem infraestrutura pública ou privada, tornando-se inacessíveis para grande parcela da população.

Na cidade o reflexo da especulação está na divisão social, no consumo de lugares pela classe dominante, onde possam reproduzir modos de vida tidos aqui como discurso competente: com qualidade de vida, área verde, infraestrutura, boa localização, tranquilidade, prestígio social, tudo isso tema de propagandas. Essa seletividade do espaço o valoriza diferenciadamente.

Para que a especulação ocorra, são necessárias três premissas básicas: a propriedade da terra (condição dada pelo sistema capitalista); deve-se forjar uma escassez que não é do bem econômico e sim dos “atrativos do espaço” e de suas qualidades físicas, promovendo vultosos ganhos de capital; e a consolidação de um mercado de terras pelo mercado imobiliário que permitirá uma maior liquidez do bem.

Hoje a especulação pode ser tida como uma das maiores segregadoras de classes no núcleo urbano. Ele impõe uma “fratura” no espaço por vezes intransponível. Só ganha fôlego e vida graças ao Poder Público: um bom exemplo é que ela não ocorre somente em terrenos que recebem

investimentos públicos e permanecem ociosos. Ela ocorre também em áreas já degradadas que passam por requalificação urbana, como os centros históricos. Esses espaços servem como verdadeiras “grifes” do mercado imobiliário (SERPA, 2011, p. 26).

Sendo assim, Santos aponta que a especulação é “O resultado das formas pelas quais se realiza a acumulação do capital na produção imobiliária. Não é possível separar valorização das terras da valorização capitalista do meio urbano.” (apud GONÇALVES 2002, p.55).

A terra, como produto do capital, possui um valor de uso (advindo da estrutura física, que implica nas possibilidades dos usos possíveis de serem realizados) e um valor de troca (a possibilidade de ganhos futuros dada pela posse e domínio pleno). Só se torna um produto em função da propriedade privada (como produto torna-se propriedade) e a mercantilização das relações sociais negociadas pela lógica da circulação (fluxos) através de instrumentos jurídicos. Como produto seu valor é dado pelo trabalho – que pode ser investimentos estatais e/ou investimentos particulares – e através do tempo incita a permanente criação de valor.

A especulação ganha nova cara também graças às informações privilegiadas e trocas de favores nos órgãos públicos, parte da burocratização. Assim ocorreu na área em questão, a região ao entorno da futura Arena Pantanal, quando da confirmação por parte da FIFA (Fédération Internationale de Football Association), de Cuiabá como uma das subdes

da copa 2014. Aliada a isso surgem projetos por parte do poder público de empreendidos que estão criando um novo dinamismo econômico, na região da cidade, com isso forjam sua especulação.

Como o investimento público é um elemento chave neste processo, as informações privilegiadas se antecipam e garantem a sobreposição de mais-valia à mercadoria.

Esses investimentos sociais tornam-se instrumentos de valorização de terras urbanas. A localização da classe trabalhadora passa a seguir os interesses do capital imobiliário culminando em sua segregação: “a construção do espaço em nossos dias não resulta unicamente da atividade direta e imediata, mas também das expectativas de valorização.” (SANTOS, 2004, p. 169).

No mercado de terras o título de propriedade é submetido à troca e ao comércio pelo conjunto de agentes sociais. Ele é cambiável por moeda e deve auferir lucros sobre seu valor. Cada porção de solo expressa monetariamente o processo de valorização que o espaço sofre.

A demanda por terra tem uma característica que vale ser ressaltada: tem forte liquidez, já que é utilizada como reserva de capital, fugindo um pouco às regras gerais dos demais. Embora isso ocorra na prática, a especulação deve ser combatida como está explícito no plano diretor da cidade de Cuiabá no seu artigo 90:

Art.90 Constituem diretrizes gerais do desenvolvimento Estratégico do Município, cabendo à Prefeitura Municipal de Cuiabá: (...) XV- “promover o ordenamento territorial mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do

solo urbano, de forma a combater e evitar: (...) d) o uso especulativo da terra como reserva de valor, de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade...

As demandas são por terrenos com algumas características básicas de construtibilidade: localização que receba infraestrutura pública de urbanização. Seu preço pode se alterar pelas mudanças na política econômica e fundiária. Pode também ser alterado quando a forma de uso é modificada ou pelas possibilidades (virtualidade) de investimentos em planejamentos urbanos.

OS INCORPORADORES IMOBILIÁRIOS: AGENTE PRODUTOR DO ESPAÇO NA TRILHA DA ESPECULAÇÃO

Os incorporadores imobiliários se posicionam em um papel central na transformação do espaço urbano capitalista, como um dos seus principais agentes.

Atuam em um mercado que, ao produzir e consumir espaço, reorganiza-o num processo que incorpora novas áreas e densifica a ocupação em áreas já existentes.

Esse mercado envolve, como já foi dito, proprietários fundiários e incorporadores, que, aliados ao Estado, atuam no que chamamos de espaço urbano: lugar e cotidiano da população.

A diferenciação da paisagem urbana capitalista é marcada por essa ocupação, construída no cotidiano da sociedade, traduzindo assim as formas e o conteúdo social de cada fração da cidade. Santos (1994, p. 95) em sua obra *A Urbanização Brasileira* chama o mercado dominado por tais agentes de “urbanização corporativa”, a seu ver

empreendido no comando dos interesses das grandes firmas. A expansão da cidade, como mostra essa pesquisa, é caracterizada pela ocupação ao longo dos anos de superfícies repletas de vazios, onde as especulações fundiárias e imobiliárias se destacam.



FIGURA 05 - Imóvel a venda nas proximidades do estádio de futebol. Fotografado por Frankes Marcio Batista Siqueira, em 2011.

Como podemos ver na figura 05, são comuns placas de venda de imóveis contendo a logomarca do Megaevento de 2014, como oportunidade de compra e venda. Além disso, a especulação se fortalece com o inchaço das cidades, conseqüente *déficit* de residências e o caminho da população mais pobre para as periferias. O Estado, para completar o quadro, tende a ser um investidor das áreas de urbanização corporativa.

Tudo isso tende a diferenciar ainda mais a cidade em áreas divididas socialmente, o que acaba marcando profundamente a estrutura do espaço intraurbano.

Porém o que ocorre é que as estratégias do capital hoje são apoiadas em publicidade e em uma ampla divulgação midiática, fomentada pelo discurso que cria “necessidades” que

envolvem questões simbólicas e subjetivas relacionadas ao lugar e ao indivíduo.

O *marketing* imobiliário termina por incentivar a população a se deslocar para áreas não ocupadas do tecido urbano, obrigando o poder público a investir em infraestrutura básica. Cria e recria espaços fisicamente e simbolicamente, alterando a paisagem e incorporando-a a lógica capitalista.

A proposta aceita pela FIFA de trazer a Copa para áreas pantaneiras faz com que as incorporadoras adquiram grandes espaços ociosos, ou ocupados pela população local ao redor do estádio a fim de construir seus empreendimentos voltados para a valorização do espaço proporcionado pela possibilidade do evento Copa do Mundo.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O capital imobiliário é uma categoria de análise de suma importância para o estudo da produção do espaço urbano. O capital se apresenta de várias maneiras no processo de construção e apropriação do espaço urbano, sendo que podemos citar: a função fundiária, produtiva, financeira e imobiliária.

Nosso estudo evidenciou o processo de urbanização que, no caso de Cuiabá, foi motivado pela migração intensa a partir dos anos 70. Esse processo de urbanização sempre se mostrou excludente. Com as forças produtivas e as relações de produção estabelecidas que conduzem esse processo. As relações de produção referem-se às relações construídas socialmente entre os próprios homens, a exemplo da forma de propriedade e das relações

de trabalho. As forças produtivas equivalem às relações entre o homem e a natureza dadas pela força de trabalho e pelos meios de produção - os objetos (a terra) e instrumentos de trabalho.

A lógica do modo capitalista de produção se evidencia com a apropriação privada do espaço total, socialmente construído, que repercute numa intensa segregação socioespacial. A divisão social da cidade está refletida nos espaços desiguais e fracionada da cidade contemporânea.

No espaço urbano, este processo é maximizado, sendo revelado na paisagem urbana. As formas espaciais revelam o conteúdo desta conjuntura socioeconômica e o Estado legitima-a com os seus instrumentos institucionalizados (leis, regulamentos, normas e sanções). No caso específico de Cuiabá, a construção do estádio de futebol “Arena Pantanal”, pelo qual o solo urbano se evidencia como uma mercadoria integrada à lógica de reprodução do capital.

Enquanto mercadoria o solo urbano se expressará tanto como valor de uso, como valor de troca. Cuiabá configura-se como área de convergência da ação intensiva do capital e da mobilidade espacial da população.

O estudo realizado demonstra que a produção do espaço urbano em Cuiabá corresponde ao processo de mercantilização do solo, da moradia, dos meios de transporte coletivo e demais serviços urbanos. Esse processo constitui um negócio lucrativo para os empreendedores imobiliários.

A valorização do espaço em toda a cidade de Cuiabá é inegável e no entorno do estádio que

abrigará os jogos da Copa de 2014 é surpreendente. Os preços estão acima da média da valorização nas demais partes da cidade. Essa vitalidade econômica surpreende até aos agentes empreendedores e incorporadores que sempre atuaram no município, o que leva naturalmente a uma mudança no perfil socioeconômico do entorno que certamente será sentida a partir de nova coleta de dados pelo IBGE. Essa mudança ocorre porque as pessoas são atraídas pelas propostas de melhoria de infraestrutura possibilitadas pela nova “Arena Pantanal”.

NOTAS

ⁱ Geógrafo; Mestrando em Geografia da Universidade Federal de Mato Grosso (UFMT).

Email: frankesmarcio@yahoo.com.br

ⁱⁱ Geógrafo; Doutor em Geografia Humana pela Universidade de São Paulo (USP); Professor da Universidade Federal de Mato Grosso (UFMT).

E-mail:cazamp@terra.com.br

REFERÊNCIAS

CARLOS, Ana Fani Alessandri. *Espaço-tempo na metrópole: a fragmentação da vida cotidiana*. São Paulo: Contexto, 2001.

_____. *A condição espacial*. São Paulo: Contexto, 2011.

LEFEBVRE, H. *O direito à cidade*. São Paulo: Centauro Editora, 2001.

GONÇALVES, J. C. *A Especulação imobiliária na formação de loteamentos urbanos: um estudo de caso*. Dissertação de Mestrado apresentada ao Curso de Pós- Graduação em Desenvolvimento

Econômico, Espaço e Meio Ambiente, Instituto de Economia/UNICAMP, 2002.

da Rede Urbana do Estado de Mato Grosso. Cuiabá: Edufmt. 2009.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Anuário estatístico, 2011. Disponível em: <http://www.biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/monografias/GEBIS%20%20RJ/AEB/AEB2011.pdf> (acessado em 11 de junho de 2012).

IPDU. Instituto de Planejamento e Desenvolvimento Urbano. Prefeitura Municipal de Cuiabá, 2007. Disponível em: <http://www.cuiaba.mt.gov.br> (acessado em 03 de Maio 2012).

MORAES, A. C. R; COSTA, W. M. da. *A valorização do espaço*. São Paulo. HUCITEC, 1999.

RIBEIRO, L. C. Q. *Segregação Residencial e Políticas Públicas: análise do espaço da cidade na gestão do território*. In: Elias Rassi Neto; Cláudia Maria Bógus. (Org.). Saúde nos aglomerados urbanos: uma visão integrada - (Série Técnica Projeto de Desenvolvimento de Sistemas e Serviços de Saúde). Brasília/DF: OPAS/OMS, 2003, v.3

SANTOS, M. *A Urbanização Brasileira*. São Paulo: HUCITEC. 1994.

_____. *Por uma Geografia Nova: Da Crítica da Geografia a uma Geografia Crítica*. São Paulo: Hucitec. 1996.

_____. *Pensando o Espaço do Homem*. São Paulo: EDUSP. 2004.

SERPA, A. *O espaço público na cidade contemporânea*. São Paulo: Editora Contexto. 2011.

SOUZA, M.A.A.de. *Governo Urbano*. São Paulo: Nobel, 1988.

_____. *A Identidade da Metrópole. A verticalização de São Paulo*. Tese (Livre-Docência em Geografia) São Paulo: FFLCH, USP, 1989.

_____. *Incorporação Imobiliária: a fábrica do solo*. Texto apresentado no seminário sobre Incorporação Imobiliária, IPPU/UFRJ. Rio de Janeiro, outubro de 1991.

VILARINHO NETO, Cornélio Silvano. *Metropolização Regional, Formação e Consolidação*