

# UMA ABORDAGEM TEÓRICA NA EXPANSÃO TERRITORIAL URBANA: A QUESTÃO DA LOCALIZAÇÃO

Cesar Miranda Mendes\*

## RESUMO

No estudo da expansão territorial urbana das cidades capitalistas, sobretudo aquelas em estágio menos avançado, o resgate teórico sobre a questão da localização é uma das opções fundamentais para a melhor elucidação de seu delineamento.

## ABSTRACT

The paper studies the localization theoretical for capitalist cities.

## INTRODUÇÃO

Distinguir a constituição da estrutura interna do espaço urbano é caminhar na direção da apreensão dos processos e fatores que atuam determinando a referida estruturação, bem como os diferentes índices do tributo percebido pelos proprietários fundiários. Assim sendo, passamos a analisar a questão da localização no auxílio do estudo das cidades brasileiras.

## A QUESTÃO DA LOCALIZAÇÃO NO ESPAÇO URBANO

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

*“na cidade capitalista a localização é apropriada pelo proprietário do respectivo terreno, juntamente com a propriedade deste. Indistinguível do terreno, transforma-se com ele em mercadoria”.* (VILLAÇA, 1978 : 15).<sup>1</sup>

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

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

Em relação ao primeiro elemento, que é a acessibilidade, no espaço urbano, este é determinado pelo conjunto de vias de circulação e pelo sistema de transporte da cidade (aqui, observa-se que por exemplo: algumas vezes certo terreno bem localizado no centro deveria ser, mas não o é, de maiores preços. O que ocorre é que em função das condições de acesso não serem boas, este atinge preços menores). Neste sentido, a acessibilidade é um triunfo locacional que interfere na determinação do preço do solo, principalmente nos países subdesenvolvidos,<sup>2</sup> onde geralmente os recursos disponíveis para a implantação de sistemas viários são pequenos.<sup>3</sup>

\* Professor Assistente do Departamento de Geografia da FUEM. Doutorando pela USP em Geografia Humana.

inserção da economia de cada país no sistema mundial, é questão relevante a ser considerada. Pois, a quantidade de recursos econômicos disponíveis de uma sociedade, entendemos nós, é também condição que concorre para a diferenciação dos tributos fundiários alcançados entre os vários países, e suas respectivas cidades, questão levada a termo por autores como: YUJNOVSKS (1977), SANTOS (1980), SPOSITO (1983) e GONÇALVES (1984).

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

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

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

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

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

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

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

*"a localização da cidade em função de fatos naturais susceptíveis, no passado e no presente, que influem no seu desenvolvimento"*. (GEORGE, 1983).<sup>10</sup>

Uma cidade turística, por exemplo, geralmente em áreas limites do local de lazer é onde ocorre geralmente a maior demanda de solo devido à dotação mais significativa de bens de consumo coletivos, nas proximidades, e pela conseqüente especulação imobiliária.

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

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

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

## NOTAS E REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- <sup>01</sup> – VILLAÇA, F. **Uso do Solo Urbano**. São Paulo, Fundação Prefeito Faria Lima, 1978, p. 15.
- <sup>02</sup> – SANTOS, Milton. **A Urbanização Desigual**. Petrópolis, Vozes, 1980.
- <sup>03</sup> – (SANTOS, 1980 : 100) comentou sobre as cidades do mundo subdesenvolvido, "como não foram secundadas por rede de transportes modernos que permitiria a propagação uniforme de sua influência e a realização da fluidez do seu ambiente, as cidades dos países subdesenvolvidos não pode expandir-se completamente daí a precariedade na organização da produção do serviço de transporte. . .".
- <sup>04</sup> – ALMEIDA, Hélio R. de **O Dilema da Pobreza Urbana no Brasil**, Seminário sobre Problemática e Expansão Urbana. Florianópolis, UFSC, 1981, p. 7.
- <sup>05</sup> – SINGER, P. O Uso do Solo Urbano na Economia Capitalista. **Boletim Paulista de Geografia**. São Paulo, AGB, 57: 77-79, dez. 1982.
- <sup>06</sup> – JUILLET, A. Sur la Rente Foncière Urbaine. **La Urbaine**. Paris, DUNOD, 4: 256, 1971.
- <sup>07</sup> – SINGER, P. Op. Cit., p. 78.
- <sup>08</sup> – Aqui resgatamos (SINGER, 1970: 78) onde diz "convém observar que o valor da propriedade imobiliária, na economia capitalista não passa da renda que ela proporciona, capitalizada a determinada taxa de juros".
- <sup>09</sup> – SINGER, P. Op. Cit., p. 80.
- <sup>10</sup> – GEORGE, P. **Geografia Urbana**. São Paulo, Diffee, 1983.



