

A (RE)ESTRUTURAÇÃO DA CIDADE **

- O papel exercido pelo poder público no processo de "valorização" de áreas urbanas. O Parque do Povo em Presidente Prudente - SP

Mara Lúcia Falconi da Hora *

Maria José Martinelli Silva *

A estruturação urbana é a expressão de um processo e da combinação ou articulação de ações dos diversos agentes produtores do espaço urbano. Diz respeito não apenas à localização, disposição dos serviços, comércio, áreas residenciais, como também à relação entre os mesmos, ou seja, há uma interrelação entre os diferentes tipos de uso do solo.

Desta forma, para se entender tal processo, torna-se necessária uma reflexão acerca das relações sociais que acabaram por fazer com que determinado espaço se apresentasse com uma determinada forma. Em outras palavras, compreender a configuração espacial da cidade implica necessariamente em tentar compreender os processos sociais que engendraram esta forma espacial.

O espaço urbano acaba por se estruturar baseado em relações sociais, econômicas e políticas, pois a estrutura espacial é uma materialização concreta da estrutura social.

* Alunas do curso de pós-graduação em Geografia da Faculdade de Ciências e Tecnologia/UNESP campus de Presidente Prudente.

** Este texto se constitui em um capítulo (revisado parcialmente em março de 1992) do trabalho de monografia de bacharelado em geografia: "PRODUÇÃO X APROPRIAÇÃO DO ESPAÇO URBANO. O papel exercido pelo poder público no processo de "valorização" de áreas urbanas. O exemplo do Jardim Caiçara e da Vila Mathilde Vieira em Presidente Prudente - SP".

Dentro desta "lógica", ao mesmo tempo em que é "resultado" das relações sociais (as quais determinam uma forma que por sua vez envolve uma finalidade) o espaço constitui também uma "condição" deste processo, influenciando de forma significativa o desencadeamento dessas relações.

Em Presidente Prudente, este processo não ocorre desvinculado desses mecanismos. As ações do setor privado e do setor público mesclam-se na produção do espaço urbano, sendo que a política adotada pelo poder público tem papel significativo na estruturação do mesmo.

Qualquer ação do poder público, tanto quando age diretamente (através da implantação de melhorias) quanto indiretamente (através de instrumentos fiscais) acaba por refletir na configuração espacial da cidade (1).

A forma de crescimento da cidade revela as relações que deram respaldo à estruturação que hoje se apresenta.

A partir de 1973 (2), Presidente Prudente ganha um certo "dinamismo" (do ponto de vista da produção do espaço) calçado sobretudo, em relações resultantes de mudanças no cenário político, que trazem à tona novos posicionamentos político-administrativos, opostos àqueles impetrados até então pelo populismo (3). Essa mudança trazia, em seu bojo, mecanismos de sustentação e incentivo à reprodução do capital, via transformações territoriais.

A expansão do perímetro urbano, o aumento significativo do Imposto Territorial Urbano, além do crescente volume de empréstimos junto ao Governo Federal, são apenas alguns exemplos destas transformações que passam a se processar.

Estes fatores conjugados irão reforçar o processo de "periferização" da classe trabalhadora.

Na década de 70, em função de tais práticas, surge um grande número de loteamentos na cidade, o que acaba por fazer com que haja uma "valorização" ainda maior de áreas servidas por melhorias urbanas, o que confere a estas, a auferição potencial de uma renda diferencial (4).

Temos o poder público, como um agente que acaba por "viabilizar" a atuação da iniciativa privada no processo de produção do espaço urbano, promovendo

ainda, sua "valorização".

O Parque do Povo em Presidente Prudente (Ver Fig. 01), é talvez o exemplo mais significativo deste posicionamento político-administrativo adotado pelo poder local.



Tal obra se constitui em um projeto de reurbanização de uma área degradada (através da canalização do córrego do Veado), que além do saneamento, previa a criação de áreas verdes, instalação de equipamentos de lazer (quadras poliesportivas, piscinas olímpicas, pista de atletismo, ciclódromo, kartódromo, lanchonetes, bares, etc), assim como uma melhoria no sistema viário, com a criação de duas vias de trânsito interligando as avenidas Brasil e Manoel Goulart.

Ao investir maciçamente no projeto (com recursos advindos do Governo Federal, através do Programa CURA), o poder público local provocou uma transformação expressiva na porção sudoeste da cidade, mudando inclusive, conforme nos aponta SPOSITO (1983:216), "... o eixo de maior demanda de lotes e de maior status social, dos loteamentos localizados a grosso modo ao norte da avenida Washington Luiz, para aqueles localizados ao longo do Parque do Povo".

Esta "valorização" crescente é expressa ainda, pelo aumento da demanda por imóveis de loteamentos adjacentes, como o Jardim Bongiovani, Vila Liberdade, Cidade Universitária, entre outros, além do Jardim Caiçara e da Vila Mathilde Vieira (localizados na pista sul do Parque do Povo). Já na pista norte, temos, para citar apenas alguns exemplos, o Jardim Paulistano, Vila Tabajara, Vila Malaman, entre outros.

Vários imóveis foram adquiridos com fins especulativos, uma vez que foram transacionados comercialmente várias vezes. A pesquisa realizada no Segundo Cartório de Registro de imóveis mostra que na Vila Mathilde Vieira 59.6% dos imóveis foram comercializados mais de duas vezes entre 1976 e 1990. Outro indicativo é o fato da grande maioria dos adquirentes residirem em imóveis próprios, fato este verificado principalmente neste loteamento, cuja prática especulativa (5), "toma corpo" após o início das obras do Parque do Povo.

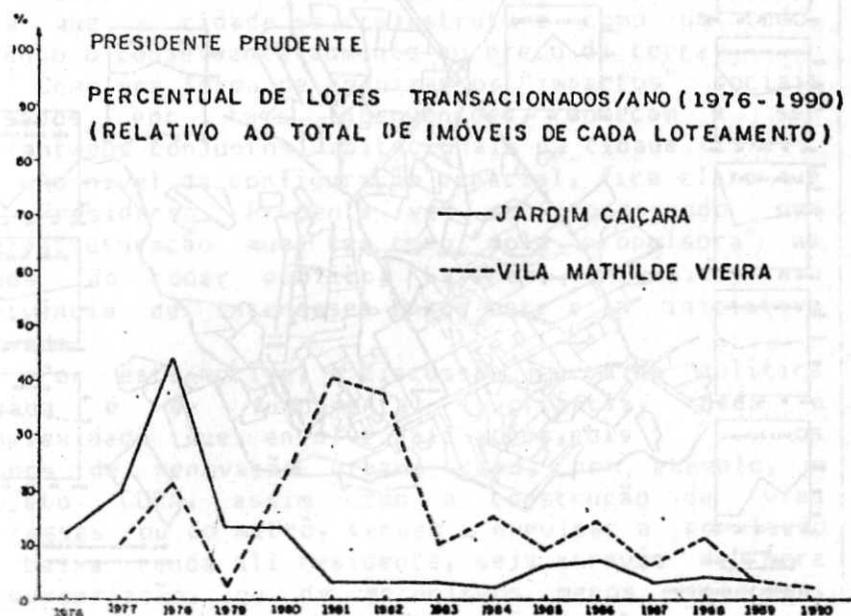
Aliado ao rápido processo de implantação do referido projeto, acreditamos ainda, que dois fatores conjugados vieram a concorrer para o aumento no preço da terra, trazendo como consequência uma mudança de população que começa a se efetivar a partir de 1978, no Jardim Caiçara e na Vila Mathilde Vieira.

Primeiramente, temos um aumento violento na taxaço do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), que chegou a atingir a casa dos 145% (6) sobre o ano anterior.

Em segundo lugar, foi no referido ano que ocorreu a implantação do asfalto (7), tanto no Jardim Caiçara, quanto na Vila Mathilde Vieira.

Em contrapartida, temos um aumento da demanda, principalmente pelos terrenos vazios existentes, que no Jardim Caiçara atinge o "boom" nas vendas no ano de 1978, "fenômeno" que só vem a ocorrer na Vila Mathilde Vieira em 1981 (8) (Ver fig. 02).

FIGURA 02



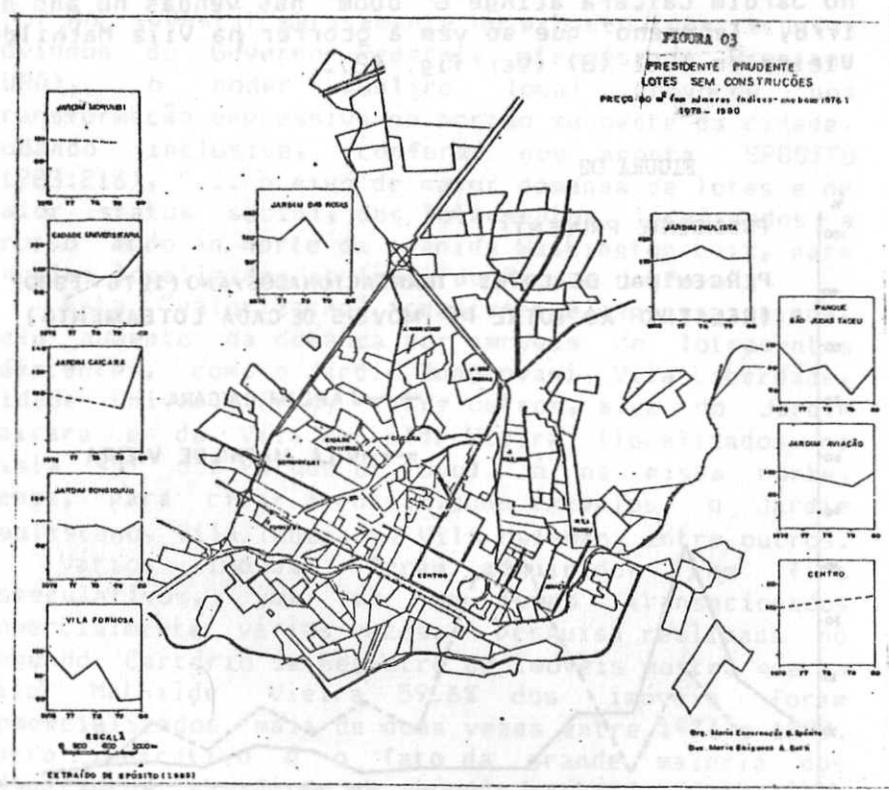
Fonte: PESQUISA DE CAMPO

Org. Mara Lúcia Falconi da Hora.

Maria José Martinelli Silva

Des. Maria S. Akinaga Bolti

Convém ressaltar ainda, que o Jardim Caiçara, quando comparado a outros bairros da cidade (Ver fig. 03), é o que apresenta maior elevação no preço da terra.



Tais práticas acabaram por modificar a configuração não apenas dos bairros em questão, mas de toda porção sudoeste da cidade, principalmente pelo fato do Jardim Bongiovani (9), (vizinho aos bairros estudados) começar a ser ocupado mais intensamente por uma população de renda elevada, aliado ainda ao início das vendas de lotes do condomínio fechado denominado Jardim João Paulo II (também próximo aos bairros), após a implantação do Parque do Povo, conferindo maior status para a área (10).

"A concentração espacial de famílias de alto rendimento faz elevar o status social do bairro e portanto, a atração que este exerce sobre tais famílias" (VETTER et al, 1981:462).

Todos estes fatores apontados, irão concorrer para que a cidade se (re)estruture como um todo, havendo o conseqüente aumento no preço da terra.

Como uma forma de amenizar os "impactos" sociais causados por tais intervenções, começam a ser implantados conjuntos habitacionais na cidade (11).

Ao nível da configuração espacial, fica claro que em Presidente Prudente vem se processando uma (re)estruturação que tem como "mola propulsora" as ações do poder público, havendo, inclusive, uma convivência de interesses entre este e a iniciativa privada.

Por este motivo, a discussão acerca da política urbana é de fundamental importância, dada a complexidade que envolve tais ações, pois: "... os planos de renovação urbana como, por exemplo, o Projeto CURA, assim como a construção de vias expressas ou do metrô, tendem a expulsar a população de baixa renda ali residente, seja através de mera desapropriação, ou de mecanismos menos violentos, como, por exemplo, pela modificação do uso, que visa atualizar a renda fundiária" (BONDUKI, ROLNIK, 1982:152).

A estruturação da cidade, está intrinsecamente relacionada ao modo pelo qual se processam as relações sociais na sociedade capitalista, sendo esta a expressão concreta das relações travadas no interior de tal sociedade.

NOTAS:

1-Com relação a esta última afirmativa (intervenção indireta) um exemplo bastante recente é a lei municipal que obriga os proprietários de imóveis a construir muros e calçadas. Embora pareça simples, esta atitude acaba por mudar a configuração da cidade, promovendo uma nova "paisagem" urbana.

2-Esta questão é melhor trabalhada em SPOSITO (1983).

3-Sobre esta questão ver ABREU (1982)

4-Segundo OLIVEIRA (1978), a renda diferencial I decorre das desigualdades existentes entre os imóveis, em virtude de sua localização; ou seja, as externalidades que acabam por conferir ao imóvel, maior "valor", garantindo uma certa "vantagem" aos proprietários melhor localizados em relação à infraestrutura, equipamentos e serviços.

5-Aqui atribuída ao grande número de transações comerciais ocorridas.

6-Segundo matéria publicada no Jornal O Imparcial de 28/01/78.

7-Segundo informação obtida junto à Prudenco, companhia responsável pela pavimentação asfáltica dos loteamentos. Buscamos ainda, informações junto a outros órgãos: Prefeitura Municipal, Sabesp, Caiuá e Câmara Municipal.

8-Fato este, que atribuímos a ocorrência de retenção de terrenos, aguardando uma maior "valorização", por parte dos proprietários.

9-Um dos bairros mais "nobres" da cidade.

10-Esta questão é melhor discutida em SPOSITO (1983).

11-Cobab, Cecap, Jequitibás, Profilurb (o último proposto e não implantado).

BIBLIOGRAFIA

- 01 - ABREU, Dióres Santos. Poder político local no populismo - Presidente Prudente (SP): 1928-1959. Presidente Prudente: IPEAPP, 1982.
- 02 - BAHIANA, Luís C. da C. Agentes modeladores e uso do solo urbano. Rio de Janeiro: Zahar, [s.d.].
- 03 - BONDUKI, Nabil, ROLNIK, Raquel. "Periferia da grande São Paulo - reprodução do espaço como expediente da reprodução da força de trabalho". In: MARICATO, Ermínia (org.). A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial. São Paulo: Alfa-Omega, 1979, p. 117-54.
- 04 - GONÇALVES, Carlos W. do Porto. "Um passeio pela ordem do caos urbano". In: Paixão da terra. Rio de Janeiro: Rocco, 1984, p. 63-79.
- 05 - LEDRUT, Raymond. Política urbana e poder local. Espaço e Debates. São Paulo, v.1, n.3, p. 5-20, set. 1981.
- 06 - O IMPARCIAL. Presidente Prudente, 1976-83.

- 07 - OLIVEIRA, Ariovaldo U. de. A lógica da especulação imobiliária. Boletim paulista de geografia. São Paulo, v. 55, p. 5-92, 1978.
- 08 - SPOSITO, Maria Encarnação B. O "Chão" em Presidente Prudente: a lógica da expansão territorial urbana. Rio Claro: IGCE/UNESP, 1983.
- 09 - VETTER, D. M., PINTO, D. M. A., FREDRICH, O. B. de L., MASSENA, R. M. R. A proposição dos benefícios das ações do Estado em áreas urbanas: seus determinantes e análise através de ecologia fatorial. Revista Brasileira de Geografia. Rio de Janeiro, v. 43, n.4, p. 457-76, out./dez. 1981.