

A destruição de velhas formas/velhos usos e a produção de novas formas/novos usos: algumas considerações acerca da implantação do Projeto Parque do Povo em Presidente Prudente-SP¹.

Maria José Martinelli Silva²

"O espaço é uma forma durável que não se desfaz paralelamente à mudança dos processos; ao contrário, alguns processos se adaptam às formas preexistentes, enquanto outros criam novas formas".

(SANTOS, 1978: 138)

Para se falar em produção e destruição de formas e usos, tornasse necessário destacar o papel de um importante agente: o mercado imobiliário que, usando de vários mecanismos e estratégias, apropria-se de parcela significativa da renda gerada socialmente, criando e colocando para o mercado novos valores que estimulam novas demandas e necessidades.

A atuação dos agentes do mercado imobiliário consubstancia-se num conjunto de ações que, via de regra, incorporam aos imóveis colocados no mercado, benefícios decorrentes da ação e investimentos do poder público. Cabe a estes agentes a decisão das estratégias a serem utilizadas para atingir o mercado e, portanto, decidem como os imóveis estão à disposição para o consumo, por aqueles que podem pagar pelo direito à propriedade.

TOPALOV apud RIBEIRO (1979: 23), coloca-nos que tal apropriação pode ocorrer de várias formas: o superlucro de inovação, de propaganda e de antecipação.

O primeiro diz respeito a uma mudança do "uso social do espaço" através de inovações destinadas a exercer influência numa demanda de determinado poder aquisitivo.

"(...) O empresário compra terrenos em uma zona do espaço urbano ocupado por pessoas de um determinado nível de renda e nela realizam operações destinadas a segmentos superiores do mercado habitacional, mudando, assim, o uso social do espaço".

¹ Este artigo se constitui em um capítulo, parcialmente alterado, de nossa dissertação de mestrado intitulada "O PARQUE DO POVO EM PRESIDENTE PRUDENTE-SP". A lógica da intervenção do poder público local no processo de (re)estruturação do espaço urbano.

² Professora do Departamento de Ciências Humanas do Centro Universitário de Dourados - CEUD/UFMS.

Podemos dizer que esta dinâmica processou-se nas áreas adjacentes³ ao Parque do Povo⁴, com a grande vantagem para os empresários, dos investimentos terem sido realizados pelo poder público, cabendo à iniciativa privada, apenas, apropriar-se dos benefícios da inovação.

O superlucro de propaganda constituiu-se na utilização de marketing e slogans, como: privacidade, tranqüilidade, verde etc., visando "atrair" compradores potenciais. Esse mecanismo foi bastante utilizado quando do lançamento do residencial Jardim João Paulo II.

Já o superlucro de antecipação, ocorre a partir do estoque de terras visando futura "valorização" na medida em que, alterada a estruturação do espaço urbano geralmente através da intervenção do poder público decorrem destas transformações sobrelucros. Vale lembrar que esta é a estratégia mais citada como especulação imobiliária⁵.

Reforçadas e modificadas pelas estratégias dos agentes imobiliários⁶, são geradas várias expectativas/demandas sobre a cidade, que serão realizadas ou não de acordo com as condições de classe de cada um e, sobretudo, resultado de suas inserções no urbano, onde o capital imobiliário acaba por "criar" o espaço/mercado que necessita para se reproduzir, através da modificação de valores da demanda e "manipulação" do espaço urbano, visando a realização/maximização do seu lucro, ou seja, busca-se uma constante transformação do espaço urbano com tais fins. Essa dinâmica tem como mola propulsora, a interferência do poder público sobre o urbano, propiciando as condições de reprodução capitalista.

Para GOTTDIENER (1993: 180):

"... a conexão entre valor de uso da localização, que é um produto social, e o preço pelo uso do espaço, que é expropriado pelos particulares, é percebida quando entendemos o mercado imobiliário como um elo mediador no processo de acumulação de capital".

³ O recorte territorial estabelecido para análise recaiu sobre o Parque do Povo, área reurbanizada por investimentos públicos e sobre quatro loteamentos urbanos adjacentes: Jardim João Paulo II, Jardim Marupiará, Vilas Malamã e Tabajara.

⁴ O Parque do Povo constitui-se em um projeto (iniciado em 1976) que, explicitamente justificava-se pela necessidade de reurbanização de uma área de aproximadamente 460.000 m² da cidade de Presidente Prudente-SP. Previa a canalização do córrego denominado do Veado, no trecho compreendido entre as avenidas Brasil e Manoel Goulart, no sentido NW-Se, juntamente com a alocação de infra-estrutura, equipamentos de lazer e serviços, numa área de fundo de vale até então degradada.

⁵ Em nossa área de pesquisa, segundo BELTRÃO SPOSITO (1983) uma grande área próxima ao córrego do Veado, que viria a receber melhorias com o Parque do Povo, foi adquirida em 1975 por Cr\$ 1.400.000,00 de um pequeno proprietário. Segundo informação prestada pelo Sr. Paulo Constantino, para implantação do Projeto a Prefeitura Municipal teve que pagar em 1976, por uma porção dessa área (cerca de 22 m²), Cr\$ 30.000.000,00, sem que qualquer investimento fosse realizado pelo proprietário. A área remanescente da propriedade ainda se encontra em "pousio social".

⁶ Para uma análise mais específica do papel dos agentes imobiliários no processo da estruturação do espaço urbano, ver: CAMPOS (1989), MELAZZO (1993), RIBEIRO (1979), trabalhos nos quais nos baseamos para discutir a questão.

Nesse sentido, está embutida a idéia de moldar a cidade ou determinado espaço às necessidades do capital imobiliário, contudo, é através da prática dos vários agentes envolvidos no processo de produção, apropriação e consumo do espaço urbano, que surge um espaço adaptado à reprodução das relações econômicas, sociais e econômicas, sociais e ideológicas necessárias à reprodução do capital, cuja dinâmica de valorização, implica na transformação do espaço, utilizando-se de elementos do entorno e apropriando-se de valores produzidos socialmente, alterando, assim, o espaço urbano em seu conjunto.

No processo de valorização das diferentes localizações e imóveis, o mercado imobiliário acaba por contribuir no processo de transformação da estrutura interna da cidade, modificando os padrões de uso do solo urbano e estabelecendo tendências de ocupação, através das mudanças ocorridas no significado de morar bem.

CAMPOS (1989:134) expressa-se acerca desta questão, ao afirmar que:

"quando as famílias adquirem um imóvel, estão tendo acesso a uma forma de consumo do espaço que é definida tanto pela materialidade do imóvel, quanto pelos atributos simbólicos, sociais, culturais (grifo nosso) e naturais, que sua localização produz".

Com a implantação do Parque do Povo são produzidos valores que acabam por intervir na escolha de determinado local para moradia, alterando não apenas o perfil da área como o espaço urbano como um todo. São destruídos padrões antigos de ocupação e uso, enquanto os novos são introduzidos, refletindo e determinando o processo de destruição, produção de novas formas, o que por sua vez interfere nos eixos de ocupação no interior da cidade, na medida em que exerce atração sobre uma parcela da demanda (que vai sendo deslocada/atraída) disposta a pagar pelos atributos da nova localização, redefinindo a diferenciação no interior da cidade. Ocorrendo nas palavras de POSSAS: "... a influência do passado sobre o presente, do presente sobre o futuro e do "futuro" (esperado) sobre o presente" (Citado por MELAZZO, 1993:34).

A nova paisagem e os novos usos viabilizados pela implantação do Parque do Povo propiciam o acesso por aqueles com poder aquisitivo que permite fazer opção por boas localidades o que inclusive garante a apreensão de alugueis mais elevados, aumentando a especulação acerca destes preços em função daqueles que possuem interesse em residir na área, por tal, estão dispostos a pagar.

Em função dessa dinâmica, o preço do solo urbano encontra-se em constante processo de transformação, o que torna o mercado imobiliário essencialmente especulativo, na medida em que almeja apropriar-se de parte da renda gerada por esse processo.

Novas formas de expansão e reprodução do espaço urbano (que estão ligadas à dinâmica de produção/destruição das formas urbanas), acabam por acentuar os níveis de segregação no interior da cidade.

A inovação de determinada parcela do espaço visa, antes de mais nada, exercer uma influência sobre a decisão da demanda, atraindo-a e, através desse mecanismo extrair sobrelucros. Ou seja, a criação de novas formas ou usos articula-se com a destruição de antigas formas e, através desta dinâmica dialética, visa a apropriação de parcelas cada vez maiores de rendas e lucros.

À medida em que se amplia a transformação do espaço ou sua inovação através da ação dos agentes públicos e privados, há uma tendência à modernização da cidade e à implantação de um padrão "urbano" de ocupação. Mas, contraditoriamente, essa ação condiciona fatores de diversificação, uma vez que a diferenciação espacial é condição essencial para o processo de re(produção) do espaço urbano em seu conjunto.

Ao discutir esta questão, MELAZZO (1993:80) assim se coloca:

"... passa a influenciar, diretamente, as condições de produção e utilização da cidade como um todo, na medida em que, altera as localizações relativas e as condições de acessibilidade, modifica os atributos de bairros e áreas, através da intensificação dos usos e mudanças funcionais, bem como altera os preços relativos de terrenos e imóveis edificados. A cada momento alteram-se, relativamente, as áreas piores e as melhores localizadas no interior da cidade".

Com a alteração de elementos valorizados por uma classe social específica, geram-se lucros extras a partir da localização. Em outras palavras: "A localização da habitação tem importância decisiva no seu consumo, pois ela possibilitará ao ocupante maior ou menor, melhor ou pior acesso a uma série de valores de uso urbano" (RIBEIRO, 1979:20).

Dessa forma, as relações simbólicas ou ideológicas de determinada parcela do espaço, são incorporadas no processo de manipulação, não só do espaço, mas sobretudo, dos valores da demanda, promovendo diferenciações espaciais, sendo ainda uma maneira peculiar de segregar o espaço urbano. Neste sentido, a segregação sócio-espacial vem a ser importante para o capital incorporador, constituindo-se portanto, sua base de sustentação, reforçando o conflito entre interesse e necessidade, aspirações e desejos.

HARVEY (1980:86) discorre acerca da relatividade do conceito de necessidade, apontando-nos que: "As necessidades não são constantes porque elas são categorias da consciência humana e desde que a sociedade se transforma, a consciência da necessidade transforma-se também".

Podemos dizer que a necessidade sustenta o espaço mercadoria, não implicando apenas na satisfação de necessidades absolutas, mas, sobretudo, nos valores criados pelo consumo.

Neste contexto, a estruturação do espaço urbano é expressão dos interesses, necessidades, aspirações e desejos das classes sociais e, principalmente, de seus segmentos

que possuem meios de fazer valer seus interesses. Em outras palavras, a cidade é "resultado" concreto do confronto ou divergência de interesses. Assim, a produção do "...ambiente construído tem que ser encarada no contexto de uma luta sobre toda uma maneira de viver e de ser" (HARVEY, 1982: 18).

Em função da expectativa/demanda que se criou em torno das áreas adjacentes ao Parque do Povo, observamos, após decorridos alguns anos de sua implantação, uma nova configuração sócio-espacial que se processou através da destruição de velhas formas e que veio atender ao mercado residencial dos segmentos sociais de maior poder aquisitivo, mudando a tendência ocupacional, resultando ainda numa "valorização" de áreas adjacentes. Essa dinâmica acabou por alterar, segundo BELTRÃO SPOSITO (1983:16), "... o eixo de maior demanda de lotes e de status social, dos loteamentos localizados a grosso modo ao norte da avenida Washington Luiz, para aqueles localizados ao longo do Parque do Povo".

A estruturação interna da cidade está portanto dada, de forma a garantir/dar sustentação à reprodução do setor imobiliário.

Devido ao processo de transformação constante do espaço urbano, vários bairros acabaram por perder o status de bairros residenciais de alto padrão e deixam de ser procurados pela parcela de maior poder aquisitivo. Em Presidente Prudente, por exemplo: o bairro do Bosque e até mesmo, o próprio centro.

SINGER (1980:88) coloca-nos que toda vez que o poder público intervém em uma zona qualquer da cidade, através da alocação de serviços de qualquer tipo, há um desvio para esta área de uma demanda de moradores ou empresas que anteriormente (pela falta de tais serviços) preferiam outras localizações, havendo uma "valorização" do solo, pois tal demanda pode pagar um preço maior pelo seu uso.

É ainda o mesmo autor quem afirma que, a ocupação do espaço urbano, passa a ser mediada pela posse de uma "renda monetária". Todavia, a lógica do modo capitalista de produção não assegura o mínimo de condições necessárias para que parcela significativa da população tenha "... recursos para realmente habitar a cidade, o que significa mais do que permanecer fisicamente dentro dela" (p. 89). Deixa claro que a implantação de infra-estrutura desempenha um importante papel no processo de "valorização" do solo urbano, acabando muitas vezes por definir no espaço, traços nitidamente segregadores.

Essa segregação faz-se presente, num primeiro plano, a partir do momento em que fica visivelmente clara (em nossa área de pesquisa) a demanda a que se destinaram os loteamentos Jardins João Paulo II e Marupiara.

A faixa de poder aquisitivo dos moradores desses loteamentos, por exemplo, acaba por definir as características do local de moradia, sendo que nos Jardins João Paulo II e Marupiara, no que se refere à relação de propriedade com outros imóveis, uma parcela significativa dos moradores entrevistados já possuía imóveis próprios. Essa realidade aponta

para o fato de que essa demanda pode fazer opções, evidenciando sua capacidade de se deslocar no interior da cidade, apropriando-se sucessivamente de suas melhores localizações

Os eixos de ocupação seletiva no interior da cidade, ainda que resultem também do processo de produção social, resultam de mecanismos adotados por proprietários fundiários e promotores imobiliários, com o intuito de ampliar seu leque de negócios e extrair daí rendas e lucros extras. Contudo, vale reforçar que essa dinâmica é respaldada pela intervenção do poder público, uma vez que ao realizar uma obra dessa natureza, acabou por valorizar a área, que passa a ser ocupada por segmentos sociais de poder aquisitivo e prestígio político. O padrão ocupacional diferenciado é um reflexo do nível sócio-econômico da população residente.

É importante reiterar que a diferenciação de padrão observado entre os loteamentos estudados (Jardim João Paulo II, Jardim Marupiara, Vilas Malaman e Tabajara), deve-se ao contexto em que foram lançados, ou seja, os Jardins João Paulo II e Marupiara foram implantados em um momento em que a área passava a contar com os benefícios alocados pelo poder público, através da implantação do Parque do Povo, enquanto os outros dois loteamentos surgiram quando a área não contava com qualquer tipo de infra-estrutura, equipamentos e serviços urbanos.

O depoimento de uma antiga moradora da Vila Tabajara resgata de forma bastante clara o processo de mudança ocupacional pela qual vem passando o loteamento. Quando questionada acerca do motivo que a levou a morar neste loteamento em décadas passadas, a mesma coloca:

"Era um dos lugares mais baratos da cidade, foi onde pude comprar na época, aqui era um lugar de pessoas pobres, não se via rico morando aqui. Aqui não tinha nada, não tinha asfalto, não tinha esgoto. Agora está muito mudado, está virando um bairro de rico, pobre já não pode morar aqui. Acho que o Parque do Povo foi o grande responsável por esta mudança".

Vale chamar a atenção para o fato de que 60% dos moradores da Vila Tabajara e 41% da Vila Malaman, apontam o aumento do número de construções de residências de padrão mais elevado, como sendo a mudança mais significativa pela qual vêm passando os loteamentos nos últimos anos.

O início de um processo de verticalização já se faz notar na Vila Tabajara, com a presença de dois edifícios, um construído na década de 80 (Edifício Sevilha) com quatro pavimentos, e outro que em 1994 encontrava-se em fase de acabamento (Edifício Dahiane) com vinte pavimentos e de padrão mais elevado que o primeiro. O mesmo processo observa-se no Jardim Marupiara onde está em construção o Edifício San Marcos, com previsão para 19 pavimentos. Esses são indicativos do interesse do setor imobiliário, nesta área da cidade, em

outras palavras, a aplicação do capital na certeza do retorno lucrativo é ainda uma maneira de maximizar o uso do solo e a ocupação e, portanto, a renda extraída e os lucros, ampliando os negócios deste setor.

Sobre a questão, BELTRÃO SPOSITO (1991) coloca-nos que através da verticalização multiplica-se (desdobrando-se quantos forem os números de pavimentos), via incorporação, um território diminuto, chamando ainda a atenção para o fato de que esse processo não ocorre em qualquer ponto da cidade, mas sim, em áreas onde se possa realizar uma renda de monopólio.

Ou ainda para SOUZA (1989): "... a verticalização "segue" a valorização dos terrenos, ou seja, a verticalização aparece em áreas bem equipadas em infra-estrutura e acessibilidade" (Citado por BELTRÃO SPOSITO, 1991: 347).

A presença de edifícios de apartamentos faz com que uma nova demanda, com características específicas, passe a ocupar a área, num movimento concomitante à saída de grupos que caracterizaram sua ocupação inicial. Reforçando a produção de novas formas/novos usos e conseqüente destruição de velhas formas/velhos usos.

O Parque do Povo acabou por estimular ainda, os investimentos privados não apenas no nível de mercado residencial, mas também no que diz respeito à abertura de estabelecimentos comerciais e de prestação de serviços que já se fazem presentes de forma bastante expressiva ao longo da Avenida 51 de maio e principalmente da 14 de setembro, demonstrando que, os investimentos privados, apesar de surgirem em decorrência do processo de transformação/inação pelo qual passou/vem passando a área tornam-se concomitantemente um dos fatores determinantes da reprodução desse espaço, ou seja, acabam por reforçar sua condição de espaço privilegiado, estimulando ainda o interesse por áreas adjacentes.

A área pode ser vista como via de comunicação (no nível do lazer, circulação, comércio etc.) e nesse sentido apresenta várias faces. A própria presença do comércio é um indicador da mudança de finalidade, demonstrando que não existe um uso funcional exclusivo do Parque.

Essa homogeneidade funcional faz-se notar ainda em outro plano. Quando analisamos os usuários⁷ dessa área de lazer, observamos que, apesar de ser vista por muitos como uma área que atende à população de toda a cidade, pressupondo um uso social equilibrado, apenas 13,3% dos freqüentadores entrevistados deslocam-se de bairros periféricos ou distantes do Parque para sua utilização como área de lazer. Os demais 86,7% são provenientes de áreas centrais ou próximas ao Parque. Apesar da proximidade, 30% destes chegam ao Parque de automóvel particular.

⁷ Essa análise se baseia no levantamento de dados realizado por RIBAS (1993) que em seu estudo, enfoca aspectos do lazer em Presidente Prudente.

Ressaltamos, como uma forma de caracterizar a "clientela" ou demanda que se dirige ao Parque, que 61% dos usuários entrevistados possuem profissão definida ou qualificada, e 58.3% possuem imóvel próprio.

Foi possível constatar ainda, nos bairros estudados, que embora o número relativo de pessoas destaque a importância do Parque do Povo enquanto opção de lazer (sendo esta uma das principais vantagens de sua proximidade), 38.8% dos moradores dos Jardim João Paulo II, 50º do Marupiaira, 23.3% da Vila Malaman e 27.5% da Tabajara, não freqüentam o Parque.

Destacamos também que significativo número dos proprietários de imóveis pesquisados, ressaltam a vantagem do Parque do Povo enquanto instrumento de valorização da área e conseqüentemente da sua propriedade, pois funciona como ponto de referência e enquanto "cartão postal" da cidade. O lazer, que foi colocado como a principal justificativa para iniciar a reurbanização da área, tem então um papel secundário para estes proprietários. Lembramos, ainda, que muitos dos moradores lembram o fato da área ser freqüentada por "gente de todo tipo" como sua principal desvantagem.

Esses fatos reforçam o uso seletivo desse espaço, deixando claro que as ações impetradas pelo poder público, promoveram condições diferenciadas de apropriação e consumo do espaço urbano

Referências Bibliográficas

- 01 ANDRADE, Manuel C. de. **Poder político e produção do espaço**. Recife: Massangana, 1984
- 02 BELTRÃO SPOSITO, Maria Encarnação. **O chão arranha o céu: A lógica da (re)produção monopolista da cidade**. São Paulo: F.F.L.C.H./USP, 1991.
- 03 _____. **O "chão" em Presidente Prudente: a lógica da expansão territorial urbana**. Rio Claro: IGCE/UNESP, 1983.
- 04 CAMPOS, Pedro A. **A incerteza e a inovação na estruturação urbana: elementos da dinâmica imobiliária**. In Encontro Nacional da ANPUR, 3, 1989, Águas de São Pedro. Anais.
- 05 CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.
- 06 GOTTDIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano**. São Paulo: EDUSP, 1993.
- 07 HARVEY, David. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: HUCITEC, 1980.
- 08 _____. **O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas**. **Espaço e Debates**. São Paulo: n° 6, 1982.
- 09 LOJKINE, Jean. **O estado capitalista e a questão urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 1981.

- 10 MELAZZO, Everaldo S. **Mercado imobiliário. expansão territorial e transformações intra-urbanas: O caso de Presidente Prudente SP.** Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, 1993.
- 11 RIBAS, Rosana A. **O lazer em Presidente Prudente: uma contribuição ao estudo do tempo livre.** Presidente Prudente: FCT/UNESP, 1993
- 12 RIBEIRO, L. C. de Queiroz. Espaço urbano, mercado de terras e produção da habitação. *In: Solo Urbano.* São Paulo: Zahar, 1989. p. 29-48.
- 13 _____. Notas sobre a renda da terra urbana. **Chão - Revista de Arquitetura**, Rio de Janeiro: V. 5, p. 18-23, 1979
- 14 SANTOS, Milton. **Por uma geografia nova.** São Paulo: HUCITEC, 1978.
- 15 SINGER Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. **Boletim Paulista de Geografia.** São Paulo: nº 57, p. 77-92, 1980.
- 16 SOUZA, Maria Adélia de. Produção e apropriação do espaço metropolitano. A avenida Paulista em São Paulo. *In: SANTOS M., SOUZA, M. A. (org.) A construção do espaço.* São Paulo: Nobel, 1986, p. 135-49.