

Vazios urbanos: notas sobre a escassez social do imóvel urbano

Gabriella Beltrame*

Resumo

Este trabalho busca analisar as condições de produção e de reprodução do fenômeno dos vazios urbanos inseridos e persistentes na malha urbana de nossas cidades. O texto discute, particularmente, uma resultante desse fenômeno, a escassez social do imóvel urbano, adotando como objeto empírico a cidade de Ipatinga, Minas Gerais. Tomamos como referência a cidade enquanto prática socioespacial em que mercadoria, cidade e especulação estão agregadas em um mesmo campo discursivo, favorecedor de vazios urbanos, e a consequente escassez do imóvel urbano e seus impactos sociais.

Palavras-chave

Vazios urbanos. Especulação imobiliária. Mercadoria.

Abstract

This paper seeks to analyze the conditions of production and reproduction of the phenomenon of urban voids inserted in the urban and persistent in our cities. The paper discusses, in particular, a resultant of this phenomenon, the scarcity of urban property, adopting as empirical object the city of Ipatinga, Minas Gerais. We refer to the city as a socio-space practice in which merchandise, city and speculation are aggregated into the same discursive field, favoring the urban voids and consequent scarcity of urban property and its social impacts.

Keywords

Urban voids. Property speculation. Commodity.

* Doutoranda em Ciências Sociais pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais (Belo Horizonte/Brasil). E-mail: gacrodriques@yahoo.com.br.

Introdução

A cidade é produto da prática socioespacial, da vida material acumulada historicamente, que se realiza concretamente na qualidade de relações espaciais, como nos informa Carlos (2007). Na tecitura das relações que produzem e reproduzem a cidade e seu espaço, é oportuna e ainda não amplamente refletido, considerando sua complexidade e expressiva presença, a análise acerca dos vazios urbanos na busca por aclarar suas origens e sua permanência, considerando o contexto capitalista de (re) construção permanente da cidade, debruçando-se, particularmente, sobre uma resultante desse fenômeno, a escassez social do imóvel urbano.

Os vazios urbanos como fenômeno plural e representados de maneira fragmentada pela literatura – o que bem ilustra seus diversos significados, escalas e seu próprio dinamismo – demandam, portanto, uma análise articulada dos vários fatores que se intercalam em sua configuração considerando as especificidades dos processos de urbanização.

Longe de esgotar o conjunto de reflexões concernentes aos vazios urbanos, este artigo tratará de uma dimensão da análise do fenômeno relativa à sua utilização como reserva imobiliária especulativa capaz de construir a escassez social da terra-moradia urbana. Primeiramente, traremos algumas abordagens teóricas do fenômeno que expõem sua complexidade, aliando-nos àquelas que o caracterizam como reserva especulativa frente a uma demanda não provida por terra-moradia. Num segundo momento, argumentaremos que a produção da cidade e do espaço urbano como mercadorias por variados agentes, entre eles o Estado e o capital, que têm na cidade sua “matéria-prima”, facilita a formação e a permanência dos vazios urbanos, instrumentos especulativos capazes de cercar o acesso à localização na cidade ao contribuir para a construção da escassez social do imóvel urbano, mercantilizada pela especulação em face de um produto peculiar e indispensável: terra-moradia.

Por fim, trataremos de nosso objeto empírico: a cidade de Ipatinga, Minas Gerais, “excelente laboratório”, conforme nos aponta Costa (1991), para o entendimento do que o autor chama de problema urbano do Brasil por trazer em seu bojo, mais agudas e céleres, as interfaces entre trabalho, capital, Estado e produção da cidade. Desse modo, consideramos esse objeto adequado para ilustrar os múltiplos estatutos e escalas do fenômeno, desde extensos vazios compostos por glebas periféricas, vazios centrais a vazios

de imóveis edificados, especialmente verticalizados – acompanhando a mudança de paradigma desse fenômeno, bem como capaz de exemplificar a articulação entre os agentes produtores do espaço, trazendo, ao fim, os resultados dos vazios urbanos com fins especulativos sobre a esfera de acesso à terra-moradia urbana. Atentaremos, especificamente, para o período compreendido entre o início da urbanização do município, década de 1960, e a consolidação desse processo na década de 1980, tentando alcançar o processo atual de produção da cidade, na busca por evidenciar as condições de produção e de reprodução dos vazios urbanos existentes e persistentes alocados em sua malha urbana com rebatimento na escassez social do imóvel urbano e seus impactos sociais tão ressentidos.

Vazios urbanos: fenômeno plural

Como apontam Portas (2000), Magalhães (2005), Borde (2012), as tratativas acerca dos vazios urbanos percorrem discursos fragmentados, representados por diferentes vertentes analíticas, o que vem ressaltar a complexidade do fenômeno. A própria diversidade de nomenclaturas afeitas ao tema evidencia sua multiplicidade de escalas, significados, causas e tratativas teóricas: *terrain vague*, *friches urbaines* em francês, *tierras vacantes* em espanhol, *wastelands*, *derelict area*, *expectant lands* em inglês, constituindo, portanto, um termo polissêmico, relacionado com as peculiaridades dos processos de urbanização de cada cidade. Desta feita, como defende Fialová (BORDE, 2012), a análise dos vazios urbanos deve se pautar pela compreensão de suas especificidades históricas e locais.

A expressão “vazios urbanos” remete ao sentido de ausência, ausências de múltiplas ordens associando-se, a princípio, às discontinuidades, a espaços residuais no tecido urbano, atribuídos ao processo capitalista permanente de construção e reconstrução da cidade, espacializando, como afirma Borde (2012), as contradições desse processo. Remete, ademais, a um incômodo, associado às expectativas e às possibilidades de um espaço desprovido de conteúdo social.

Expressando sua multiplicidade de significados, os vazios urbanos abrangem desde a inexistência de construção, à não ocupação, à desocupação, à decadência, ao não uso e ao subaproveitamento dos espaços, sejam eles terrenos ou edificações considerados como urbanos. Deste modo, abarcar-se, na literatura contemporânea, por vazios urbanos, não apenas terrenos

desocupados em suas mais variadas escalas como também estruturas obsoletas, edificações subutilizadas ou ociosas.

Rememorando a literatura acerca do tema, Borde (2012) aponta que Solà-Morales, ao analisar os vazios urbanos decorrentes de estruturas obsoletas, indica que esses espaços constituem *locus* de identidade, liberdade e de memória para os habitantes da cidade frente à trama eficiente e produtiva da cidade. Esse viés é compartilhado por Lynch (2007), que acrescenta serem esses espaços locais de potencialidade onde “coisas novas começam”. Nessa perspectiva, os vazios urbanos dialogam com diferentes experiências de tempo e espaço. Esses panoramas teóricos evidenciam o caráter de potência dos vazios urbanos, no entanto, esse caráter futuro denuncia, quando defrontado com necessidades prementes como a por terra-moradia, a realidade presente desses espaços: ausência de conteúdo social, em especial quando intencionalmente deixados na condição de ociosidade. Acerca dessa realidade, desse incômodo, dessa ausência de conteúdo social, centraremos nossas análises na tentativa de explicitar as relações entre vazios urbanos, tratados como reserva imobiliária especulativa, e escassez social do imóvel urbano.

Como fenômeno multifacetado, os vazios urbanos podem estar localizados tanto em áreas centrais como em áreas periféricas. Os vazios centrais, fenômeno associado às sociedades pós-industriais (MEDEIROS, 2007), são relacionados pela literatura a um processo de esvaziamento e de decadência das áreas centrais de médias e grandes cidades, resultantes de espaços abandonados por indústrias obsoletas, ferrovias, portos, por moradores, originados, ademais, de impactos de projetos de urbanização, sendo, marcadamente, áreas desfuncionalizadas do tecido urbano (BORDE, 2006). Por sua vez, os vazios existentes em áreas periféricas usualmente originam-se de processos de parcelamento e são destinadas à expansão urbana.

Os vazios localizados em áreas centrais, associados ao esvaziamento decorrente da obsolescência e da decadência de áreas tanto comerciais quanto industriais, infraestruturais e residenciais, predominam nas cidades contemporâneas de médio e grande porte. Baudrillard citado por Vaz & Silveira (1999) comenta que as constantes alterações capitalistas envolvendo investimento desenfreado e mais rápido desinvestimento levam esses vazios a existir seja em decorrência de crises, seja como resultado de especulação.

Ponderem-se, neste ponto da análise, as observações de Villaça (2011) acerca do significado de “centro”. Para o autor, as elites impõem, com o seu deslocamento, a mudança de centralidade, determinando a decadência do

que antes considerava “centro”, deixando-o aos mais pobres. Villaça censura a associação de vazio, de decadência, a um centro que, abandonado pela elite, agora é tomado pela maioria. Desta feita, a análise dos vazios urbanos centrais ligados à decadência exige considerável acuidade para que vazios urbanos não estejam associados a e não sejam sinônimos de lugares não mais ocupados pela elite. O vazio, ou mais adequadamente, o vazio da elite, não deve remeter obrigatoriamente nas análises à desocupação e ao não uso de um espaço urbano. Essa tratativa incompleta do fenômeno, porém comum, especialmente como justificadoras dos processos de gentrificação de áreas centrais recorrentemente, constitui alvo de críticas (LEITE, 2002; CARMAN, 2005; PEREIRA, 2011).

O binômio investimento desenfreado e veloz desinvestimento indicado por Baudrillard acarretam duas ordens de vazios urbanos: novos imóveis edificadas e retidos à espera de valorização, visto que seus proprietários possuem condições econômicas para tal, como o exemplo dos promotores imobiliários estruturais que abordaremos no próximo item; e um rastro de imóveis edificadas abandonados como testemunham os centros “velhos” de nossas grandes metrópoles vitimados pelas novas centralidades. Esses vazios, frise-se, edificadas, seriam, conforme pesquisa da Fundação João Pinheiro (2005), capazes de suprir o déficit habitacional brasileiro. Apenas na área central de São Paulo, os imóveis residenciais vagos representam 12%, enquanto os comerciais são da ordem de 20% (CARDOSO, 2006) evidenciando a pungência do fenômeno do vazio urbano e a alteração de seu paradigma: de vastas áreas de terras desocupadas e dotadas de infraestruturas nas décadas de 1970 e 1980 para imóveis edificadas, em especial verticalizados, e menores terrenos na contemporaneidade, em particular, para as grandes cidades.

Acerca dos vazios periféricos eles são uma marca do que Costa (1995) denomina urbanização periférica fragmentada. Ícones da urbanização das cidades brasileiras nas décadas de 1970 e 1980, esses espaços constituem áreas intencionalmente deixadas sem comercialização e/ou edificação com fins especulativos. Cardoso (2006) aponta que para as grandes cidades, após certo patamar de expansão periférica, inicia-se a ocupação desses vazios estocados no tecido urbano, contudo, o preenchimento dessas áreas não tem significado a ocupação destinada à moradia popular, apresentando-se com um padrão de ocupação pelo mercado com construção de alto padrão em parte associada ao processo de urbanização dispersa, referido por Reis (2006), que expressa a diversidade de ocupação do espaço urbano em

suas áreas centrais e periféricas. Corroborar a hipótese de que esses vazios periféricos foram e são estratégia de valorização imobiliária.

Todavia, embora esse mecanismo de reserva especulativa tenha perdido sua expressividade nas nossas metrópoles e grandes cidades contemporaneamente, não se deve menosprezá-lo para as tratativas a respeito de cidades planejadas e para aquelas que vivenciam uma célere urbanização, decorrente de empreendimentos e investimentos capitalistas de grande porte. Mesmo para as grandes cidades, os vazios urbanos periféricos surgem associados a promotores imobiliários que se inserem no rastro, ou à frente, das obras infraestruturais promovidas pelo Estado na busca de valorização imobiliária.

A esse respeito, Borde (2006:08) considera vazios urbanos aqueles “terrenos localizados em áreas providas de infraestrutura que não realizam plenamente a sua função social e econômica, seja porque estão ocupados por uma estrutura sem uso ou atividade, seja porque estão de fato desocupados, vazios”. Essa definição evidencia a iniquidade do fenômeno frente à expansão da periferia ou ao superadensamento de áreas centrais, ambas carentes, desprovidas de “cidade” embora de maneira não homogênea, como preceitua Marques (2005), enquanto persistem vazios infraestruturados que estão aquém de suas potencialidades sociais. Vazios centrais e periféricos somam-se, assim, no tecido urbano, constituindo um ponto de inflexão.

Clichevsky (2000) considera os vazios urbanos como resultantes das dinâmicas das cidades, um produto do mercado de terras, das políticas dos agentes públicos e das formas de ação dos agentes privados destacando, assim, as multicausalidades do fenômeno. O autor ressalta que os vazios, centrais ou periféricos, influenciam as formas e a direção de crescimento das cidades, deixando áreas vazias intersticiais, que, quando intencionalmente ociosas – objeto de especulação – promovem uma ocupação urbana por “saltos” no intuito de uma apropriação privada dos benefícios produzidos socialmente.

Em que pese a pluralidade do fenômeno ilustrada pelos apontamentos teóricos elencados, será sob a perspectiva em que vazios urbanos associam-se à ausência intencional de uso, de destinação, quando constituem, portanto, reserva imobiliária especulativa, sobre a qual discorreremos nos próximos itens, relacionando-os à escassez construída do imóvel urbano e evidenciando suas consequências sociais na consideração de que a cidade é socialmente construída e tratada, contemporaneamente, como mercadoria. Embora reconheçamos que esse panorama não esgota o leque de análises possíveis

sobre o fenômeno multidimensional dos vazios urbanos, acreditamos ser o mais adequado para a análise de nosso objeto empírico, a cidade de Ipatinga/MG, pautando-nos na advertência de Fialová (BORDE, 2012) de que a análise dos vazios urbanos perpassa pela compreensão das especificidades históricas e locais nas quais se insere.

Vazios urbanos: cidade, mercadoria, especulação

A consideração de que a cidade é socialmente construída leva-nos à percepção da multiplicidade de “mãos” que a produzem.

Na produção dos plurais cenários urbanos, diversos atores contracenam; contudo, na construção dos vazios urbanos alguns se destacam: o Estado e os capitais que agem no urbano, sejam eles os capitais produtores do ambiente construído, cuja cidade é “matéria-prima e produto de seus circuitos de valorização” (MARQUES, 2005:09), ou capitais que usam o espaço urbano como substrato. No que tange ao nosso objeto empírico, Estado e capital atuarão de forma articulada na produção e na manutenção dos vazios urbanos como buscaremos evidenciar em nossa tratativa.

O Estado, como destaca Borde (2012), tem uma relevante atuação na formação e também na manutenção dos vazios urbanos não apenas como proprietário de muitos desses vazios, mas também no exercício de suas funções reguladora e interventora sobre o território da cidade. Ao regular a produção e o uso do urbano, o Estado pode minimizar ou manter privilégios, integrando ou excluindo parte significativa da cidade aos benefícios da urbanização por meio da legislação urbana. Ao intervir no urbano, o Estado pode, como resultado de investimentos e obras públicas, elevar os valores imobiliários, restringindo e impedindo o acesso ao mercado imobiliário. Ademais, de maneira ainda mais direta, o Estado possibilita a formação de vazios ao promover grandes intervenções urbanas. Contudo, o Estado também poderia contribuir para coibir a formação e mitigar os vazios existentes produzindo políticas ativas.

Por detrás do surgimento dos espaços de uma cidade, existe, portanto, um sistema de agentes sociais e econômicos voltados à produção do meio ambiente construído, que procura influir no funcionamento do mercado, no valor dos imóveis, nas decisões sobre os investimentos públicos e privados (FIX, 2007). Envolvem-se, conforme nos aponta Harvey (1982), no “processo

de criar novos valores de uso para outros, a fim de realizar valores de troca para si próprios”.

Ressalte-se a capacidade de alguns desses agentes de direcionarem o “futuro” da expansão de uma cidade, capazes de interferirem na primazia de obras públicas, dos créditos públicos e, assim, na reorganização da cidade: “A especulação imobiliária estrutural, nos termos de Molotch, tem suas bases não no investimento na propriedade *per se*, mas na capacidade de influenciar as estruturas socioespaciais futuras que determinam o valor da propriedade”. (FIX, 2007:27).

A especulação imobiliária apresenta-se, assim, como o resultado das formas pelas quais se realiza a acumulação do capital na produção imobiliária: “Não é possível separar a valorização da terra da valorização capitalista no meio urbano. Capital e propriedade fundem-se na produção da cidade” (SANTOS, 1994:22). Nesse sentido Rolnik (1997) afirma “Quem controla a terra urbana, controla a cidade”, a propriedade apresenta-se como um instrumento para o exercício do poder sobre o espaço.

Embora um produto socialmente construído, o espaço da cidade engendrado em uma lógica de apropriação privada e produzido como mercadoria tem seu acesso submetido à mediação do mercado imobiliário:

No plano do lugar, a contradição entre o processo de produção social do espaço e sua apropriação privada afeta a vida cotidiana, porque, em uma sociedade fundada na troca, a apropriação do espaço – ele próprio produzido enquanto mercadoria – liga-se, cada vez mais, à forma mercadoria e, conseqüentemente, seu acesso se realiza no mercado imobiliário. (CARLOS, 2007:26).

A passagem do processo de consumo no espaço para consumo do espaço condiciona a cidade à condição de mercadoria, um produto imobiliário, usualmente caro, restrito e monopolizado, cujas relações de propriedade forjam os limites do uso. A cidade, reenquadrada na categoria de mercadoria, dissociada da noção de obra, será objeto mercantil, habitada por consumidores, consumidores também de espaço. Como objeto de consumo, terá suas regras de comercialização ditadas pelo mercado, o que impedirá a muitos o acesso à mesma.

O setor imobiliário, segundo Fix (2007), passará por uma profunda mercantilização, ou seja, a terra e os imóveis transacionados como mercadorias em coerência com “a lógica do mercado fundiário capitalista, restrito,

especulativo, discriminatório e com investimento público concentrado”. (MARICATO, 1996:65-66).

O tratamento da cidade como mercadoria, vendável e exposta no mercado para compra e venda, favorecerá a especulação sobre o espaço urbano, favorecerá, especialmente para os objetivos deste trabalho, o não uso de parcelas desse espaço, alicerçado em expectativas especulativas de valorização futura.

O imóvel urbano tratado como mercadoria, produto de luxo, é ofertado em um mercado imobiliário privado destinado a apenas 30% da população brasileira, conforme nos aponta Maricato (2005). São poucos em nosso país que podem pagar um preço mais elevado pelo uso do espaço, expondo a desigualdade e a segregação urbana que o preço do imóvel produz.

Áreas bem localizadas, dotadas de amenidades e equipamentos urbanos, são destinadas ao uso de *status*. Por outro lado a região periférica, não porque distante do centro, mas por não ser dotada de amenidades e infraestrutura, destina-se ao setor popular, perpetuando ocupações, moradias, áreas precárias, carentes em sua heterogeneidade, do mínimo de “cidade”. No entanto, os setores valorizados pelo capital imobiliário também migram. Áreas serão consideradas como saturadas, conforme nos aponta Fix (2007), com uso desvalorizado, gerando vazios urbanos decorrentes da decadência e da desfuncionalidade de certos espaços, e novas expansões serão requisitadas e/ou impostas pela “máquina imobiliária do crescimento”, exigindo-se um constante processo de expansão urbana, preferível, pelo mercado, ao processo de refazer a cidade, exigindo do poder público que suporte reproduzir toda uma infraestrutura urbana de tempos em tempos. Situação que nos remete à ponderação de Harvey:

O desenvolvimento capitalista precisa superar o delicado equilíbrio entre preservar o valor dos investimentos passados de capital na construção do ambiente e destruir esses investimentos para abrir espaço novo para a acumulação (HARVEY, 2006:54).

Essa expansão não ocorre de forma favorável à população das áreas, alvo da nova atenção do mercado imobiliário e do Poder Público, compelida, pelo interesse imobiliário e pela valorização das terras, a se dispersarem pela cidade, normalmente para locais ainda menos dotados de equipamentos urbanos e distantes dos locais de trabalho e de convivência.

A reserva especulativa, o vazio urbano, aparece, assim, como óbice à acessibilidade territorial, condicionando parcela representativa de pessoas

a viverem às margens do direito à cidade, enquanto, como indicado por Maricato (2005), um patrimônio concentrado nas áreas mais servidas de infraestrutura e serviços permanece ocioso.

Vazios urbanos enquanto reserva especulativa

As cidades brasileiras agigantaram-se em um processo quase contínuo de expansão e de estímulo à expansão de sua área sobre as terras da “franja urbana”, acompanhando a industrialização do país, mobilizadora de enormes contingentes de pessoas, o que refletiu em um crescimento de demanda por terra urbanizada, acompanhado pela especulação imobiliária e suas consequências: encarecimento da moradia, periferização dos assentamentos, vazios urbanos, ociosidade de infraestrutura, encarecimento dos transportes e uma forte segregação espacial, já apontada por diversos autores como Santos (1994), Maricato (2005), Marques (2005), e vivenciada no dia a dia de nossas cidades.

Contemporaneamente, em particular para nossas grandes cidades, o modelo centro infraestruturado *versus* periferia carente tem se relativizado devido à diversidade de ocupação dos espaços urbanos em suas áreas centrais e periféricas, havendo maior proximidade territorial de setores socialmente antagônicos, o que não reflete proximidade social, nem igualdade de acesso a infraestruturas como bem relatam nossas favelas e cortiços incrustados em áreas centrais ou condomínios fechados localizados nas periferias.

Nesses contextos dinâmicos, os vazios urbanos são historicamente vinculados aos processos de especulação, contudo, vazios urbanos e especulação ganham novos contornos em uma, como explicita Carlos (2007), “nova urbanidade” permeada pela mercadoria.

Nessa cidade-mercadoria, cujos espaços estão mercantilizados pela “genialidade dos investidores imobiliários” (ZUKIN, 2000:81), os vazios urbanos emergem como instrumento especulativo, uma reserva especulativa, e também como expressão de poder. Expressão de poder de consequências ferozes, ao impor o paradoxo: vazio urbano *versus* escassez de imóvel urbano.

A reserva especulativa de imóveis tem origem no direito de propriedade privada, no uso e gozo conforme os interesses privados do proprietário, parcamente limitados, englobando não só a estocagem de imóvel sem edificação que aguarda valorização como também o estoque de imóvel

edificado, cujo valor para venda ou locação, estipulado em patamares elevados, seleciona a clientela e, portanto, segrega. Tem sua ocorrência, então, ligada ao tratamento dispensado ao imóvel: mercadoria, interessante para o proprietário, seu valor de troca e não o de uso.

Harvey evidencia o caráter peculiar do imóvel, muito utilizado por seus proprietários: “não requer ser mantido em ordem para continuar com seu potencial de uso” (1982:136), não requer, por conseguinte, benfeitorias e destinação para se conservar como mercadoria.

Fix (2007) alerta para mais um aspecto peculiar do imóvel que emergiu com grande força nos últimos anos, trata-se da transformação pela qual o imóvel passa na atualidade, tornando-se um bem móvel: “imóvel-móvel”, um negócio, um bem de representativa liquidez, ocorrendo um “deslocamento entre o valor do imóvel e sua base real, próprio de um capital do tipo fictício” (FIX, 2007:15). Liberto da alcunha de bem de raiz, valioso, porém de difícil disposição, a transformação do imóvel em mercadoria completa-se, “configurando um novo padrão de especulação imobiliária”. Em sentido similar, Gonçalves (2002) destaca o papel de duplo ativo, que leva o imóvel a ser tão almejado: ser, a um só tempo, ativo na produção e um ativo líquido, utilizado como reserva de capital.

O vazio urbano, como espaço destinado à especulação, alia os interesses especulativos dos proprietários imobiliários à “necessidade de estocagem de terra por parte dos capitais ligados à produção imobiliária” (GONÇALVES, 2002:41), superdimensionando o espaço urbano, exigindo constantes investimentos públicos que acabam por aumentar a valorização dessas áreas.

A existência e a permanência de vazios urbanos favorece uma lógica de valorização que é capaz de prover a si mesmo: vazios urbanos impactam na oferta de imóveis frente a uma demanda crescente, favorecendo o lançamento de loteamentos periféricos que valorizam as áreas estocadas e propiciam a instalação de novas reservas especulativas nesses recém-lançados empreendimentos.

Destaque-se, como apontado por Singer (FIX, 2007), a disposição do proprietário especulador a aguardar certo período, que pode ser muito longo, até que alterações na estrutura urbana sobrevenham valorizando ainda mais suas propriedades. Essa espera impede que a oferta regule os preços do mercado de terras. Valendo-se da expressão de Santos (2007), é como se o espaço urbano “minguasse”, escasseasse com a opção dos proprietários em

deixar suas propriedades ociosas, nutridos da expectativa de apropriação da valorização imobiliária.

Sob um contexto que agrega em um mesmo campo discursivo cidade, mercadoria e especulação, mercado e investidores reservarão, estrategicamente, para si vazios estocados dentro da malha urbana, edificados ou não como anteriormente ressaltado. Essa retenção se configura uma estratégia de valorização, de manutenção do patrimônio, como explicita Gonçalves (2002), e de expressão de poder, fortalecedora da escassez da terra-moradia urbanizada, ao não ofertar no mercado o potencial imobiliário disponível.

A reserva especulativa de imóveis urbanos surge, pois, limitando a oferta de terra urbanizada/urbanizável e de moradia diante de uma demanda crescente que esbarra na escassez construída, “estratégia de valorização do capital altamente difundida no Brasil” (GONÇALVES, 2002:01). A terra, como recurso natural não reproduzível e não produzido, aliado à propriedade privada, confere-lhe um caráter escasso (HARVEY, 1982; SANTOS, 1994). Escassez corroborada com a prática da especulação que a mercantiliza:

(...) a especulação atua de forma nociva ao reproduzir a escassez e preservar os vazios urbanos e as terras rurais improdutivas garantindo, assim, que a terra continue concentrada e que o mercado legal de terras no Brasil continue altamente excludente (GONÇALVES, 2002:122).

Não se produz terra urbana conforme bem nos aponta Harvey (1982); todavia, como já explicitado, a cidade e seu espaço são produzidos e reproduzidos como mercadorias reproduzíveis (CARLOS, 2007). A cidade e o espaço urbano são cotidianamente alvos de ação de agentes sociais e econômicos que buscam apropriá-los e alterá-los conforme suas determinações, sendo que essa busca divisa suas fronteiras no caráter fixo da terra urbanizada. São essas fronteiras de difícil transposição para aqueles incapazes de fazer frente econômica ao mercado imobiliário.

Ademais, a estrutura fundiária de nossas cidades, historicamente concentrada e monopolizada nas mãos de poucos proprietários, ou ao menos que reivindicam para si este *status*, propiciou a existência de vazios urbanos, visto que dificultou a liberação e a apropriação do estoque ao não permitir o estabelecimento de preços de concorrência, o que reforça o interesse do proprietário em manter sua reserva especulativa.

Harvey (1982), retratando a cidade como ambiente construído, demonstra que o acesso aos serviços urbanos será referencial distintivo, “a territorialização é produto do trabalho humano”, sendo seu preço regulado pela acessibilidade de serviços e possibilidade de auferir renda. Conforme ressalva Harvey, o imóvel urbano é uma mercadoria peculiar. Sua localização fixa atribui privilégios de monopólio ao agente que tem o direito de determinar o uso nessa localização. Acrescente-se a essa conjuntura outra peculiaridade do imóvel: sua imprescindibilidade, mesmo em uma era de fluxos, de relações virtuais, a base física permanece como requisito inegável da existência do homem: ocupamos espaço e dele necessitamos. Essa conjuntura, aliada a uma realidade de propriedade privada, restringe, fortemente, o acesso ao espaço urbano.

Considerando o contexto em que cidade-mercadoria, especulação, capital e Estado articulam-se para a construção dos vazios urbanos, introduzimos nosso objeto empírico, a cidade de Ipatinga/MG, que traz em seu bojo, mais agudas e céleres, as interfaces entre trabalho, capital, Estado e produção da cidade. Desse modo é um objeto adequado para ilustrar os múltiplos estatutos e escalas do fenômeno, desde extensos vazios compostos por glebas periféricas, vazios centrais a vazios de imóveis edificadas, especialmente verticalizados – acompanhando a mudança de paradigma desse fenômeno, bem como capaz de exemplificar a articulação entre os agentes produtores do espaço, explicitando, ao fim, os resultados dos vazios urbanos com fins especulativos sobre o acesso à terra-moradia urbana.

Vazios urbanos: dialogando com Ipatinga

Ipatinga¹ integra o núcleo metropolitano do Vale do Aço² juntamente com as cidades de Coronel Fabriciano, Timóteo e Santana do Paraíso. Possui

¹ Os dados e o histórico contidos nesta seção acerca de Ipatinga são resultados de pesquisa para a elaboração da dissertação de mestrado da autora, defendida em novembro de 2010, sob a orientação da Dra. Maura Pardini Bicudo Vêras, no Programa de Estudos Pós-graduados em Ciências Sociais/PUC-SP.

² A Região Metropolitana do Vale do Aço foi instituída pela Lei Complementar (LC) à Constituição Mineira de número 51 de 30 de dezembro de 1998, alterada pela LC 122/12. Além dos municípios de Coronel Fabriciano, Ipatinga, Timóteo e Santana do Paraíso, que integram o núcleo metropolitano, outros 24 foram considerados como pertencentes ao colar metropolitano.

aproximadamente 239.468 habitantes (IBGE, 2010) em uma área total de 166,0 km². Figura como exemplar de cidade construída para atender às necessidades da grande empresa siderúrgica, Usiminas, uma cidade-empresa³, distante 220 km da capital mineira.

Ipatinga emancipou-se em 29 de abril de 1964; no entanto, o início de sua história urbana data da década de 50, quando são iniciadas as obras de construção da siderúrgica.

Como *lôcus* fabricado, a cidade refletirá o fato de ser planejada, fruto da necessidade de viabilizar o empreendimento siderúrgico. Trará em seu bojo a dicotomia entre o planejado e o real, sujeita, também, a uma dupla segregação, como apontado por Costa (1991): uma “artificial”, entre a cidade-fechada e a cidade-aberta, outra entre o centro e a periferia da cidade-aberta. Por cidade-fechada referimo-nos ao núcleo habitacional fabricado pelo grande capital industrial, destinando a expressão cidade-aberta ao núcleo urbano que se origina em torno, e em decorrência da grande indústria, mas que não se encontra diretamente ligado à empresa.

A cidade-aberta de Ipatinga, fora dos domínios imobiliários da usina, mas submetida a um mercado de terras que se forma concomitantemente à construção da siderúrgica, é marcada pelas especificidades de produção do espaço de uma cidade-aberta dentro de uma cidade-empresa, representando a alternativa daqueles não atendidos pelos planos habitacionais da Usiminas.

A cidade-aberta seria, pois, o lugar dos não contemplados pela moradia oferecida pela empresa siderúrgica e estaria sob o jugo de um mercado imobiliário caro, concentrado e monopolizado, que controlaria o acesso ao estoque de terra urbanizada/urbanizável da cidade como uma “camisa de força”, utilizando a expressão de Costa (1991). Nesta empreitada se confundiria com o poder público municipal ou a ele aliar-se-ia para a atração de investidores, alocação de obras públicas, retenção de glebas e imóveis edificadas visando à valorização imobiliária e à propagação da cidade, como “lugar de futuro” propício a investimentos, em uma dinâmica que se estende pelo processo de (re)produção da cidade.

A propriedade concentrada de áreas propícias à expansão da cidade nas mãos de cinco grandes proprietários, que juntos detinham uma área que hoje

³ Ipatinga, considerada por Piquet (1998) uma cidade-empresa, terminologia destinada, segundo Pereira (2008), às cidades criadas por empresas que as comandam e controlam por meio de relações de trabalho e sociais, tipicamente centradas na disciplina fabril e na sua extensão ao controle da vida fora da fábrica.

corresponde à quase totalidade da área urbana da cidade de Ipatinga, sendo a Usiminas a maior detentora de terras, será capaz de gerar “escassez” do imóvel urbano nos termos sustentados por Harvey (1982) e Santos (2007). O controle sobre o seu estoque, a liberação e a comercialização submetiam-se aos interesses desses proprietários, sendo a Usiminas seu principal expoente. Esse controle se estendia sobre os segmentos da população que se apropriaria do estoque: no caso da Usiminas, seus funcionários, conforme a estratificação funcional que estabeleceu. No caso dos proprietários, o controle era realizado por intermédio do valor do imóvel.

O grande fluxo migratório em direção a Ipatinga, decorrente da oferta de empregos por parte da usina e da expulsão da população rural, ocasionada, em parte, pela aquisição de grandes áreas pelas principais empresas da região, foi oriundo, principalmente, dos municípios vizinhos e de suas áreas rurais e resultou em um crescimento populacional significativo: de 4.185 habitantes, em 1960, Ipatinga passou a contar com 44.780 em 1970 e com cerca de 100 mil em 1975 (FJP, 1978), o que pressionava não só a demanda por moradia como a demanda por equipamentos urbanos essenciais.

Munidos das intenções bem identificadas por Lefèbvre (2008), Harvey (1982) e Fix (2007), os grandes proprietários fundiários de Ipatinga buscaram o uso mais remunerado possível de sua propriedade que, no caso, seria a transformação da terra rural em urbana: o que antes era vendido em hectare passaria a ser vendido em metros quadrados.

Esse processo de transformação da terra rural em urbana chamou a atenção de Costa (1995) pela rapidez com que ocorreu em Ipatinga: em apenas 20 anos, a contar do início da construção da usina em 1958, quase a totalidade da área que viria a ser a cidade-aberta nos anos 2000 já havia sido parcelada.

O parcelamento não significou a efetiva ocupação da integralidade das áreas, ao contrário, o que se identificava em Ipatinga era uma ocupação dispersa (FJP, 1978) e fragmentada.

Os grandes proprietários da região, embora com o intuito de agregar o maior valor a suas terras, até mesmo adquirindo suas propriedades já com o intuito de parcelamento, detinham pouco conhecimento sobre parcelamento, comercialização e financiamento de lotes urbanos, uma vez que suas origens remetem às atividades rurais. Nessa empreitada contaram com a parceria de promotores imobiliários que se dirigiram para a cidade, especialmente para esse fim.

Como indicado por Harvey (1982), interessados em criar valor de uso para outros e valor de troca para si, os promotores imobiliários contribuíram para criar, também, a cidade-aberta de Ipatinga. Em um verdadeiro processo de “construir a cidade”, esses promotores, aliados a proprietários fundiários, poder público municipal e à empresa siderúrgica propagarão Ipatinga como uma cidade de futuro em uma aliança que, embora reunisse intenções diversas, unia agentes produtores do espaço urbano para propiciar que cada qual alcançasse o objetivo que o movia. Promotores imobiliários e proprietários de terra interessavam-se na apropriação de uma renda, a maior possível, da terra; a indústria buscava desonerar-se de seu déficit habitacional e servir-se da dinâmica da cidade-aberta; a municipalidade, confundida com os próprios agentes anteriores, atuava como um *croupier* (FIX, 2007) para mediar e propiciar o “jogo”.

Nas três décadas que se seguiram à implantação da Usiminas, as administrações municipais, de modo geral, comportaram-se como uma extensão dessa empresa e das forças econômicas que detinham o controle do mercado imobiliário na cidade (FJP, 1998; PEREIRA, 2008). A prefeitura esteve, desde a emancipação do município, em mãos sucessivas de políticos ligados à empresa ou às duas famílias de tradicionais proprietários de terras na região.

Os loteamentos realizados na cidade-aberta eram vendidos, portanto, com uma publicidade que colocava em evidência a lucratividade do investimento. Parcelas significativas das glebas foram vendidas, para investidores e não tanto para operários e setores econômicos que ocupariam efetivamente a área. Tratava-se, pois, de empreendimentos especulativos cujos compradores foram, por excelência, pessoas que encaravam a terra como mercadoria. Maricato (2005:03) aponta a existência, no Brasil, de uma “cultura de concentração de terras e imóveis como forma de riqueza e de poder, que leva à formação desse mercado fundiário e imobiliário altamente especulativo e excludente”, um meio adequado, pois, não só de conservar a riqueza, mas também de acrescê-la.

Pode-se considerar, pois, que havia, basicamente, duas categorias de compradores: demandantes de terrenos para uso e demandantes de terrenos para especulação.

Compradores com o intuito de especular propiciaram que diversos terrenos permanecessem retidos por anos em áreas consideradas como nobres na cidade que, ao lado do “estoque estratégico”, realizado pelos loteadores, resultou em vazios dentro da malha urbana de Ipatinga.

As compras de caráter especulativo deram-se muito mais intensamente em vetores que sofreram grandes investimentos públicos, sendo que esses investidores não só se anteciparam a eles como os direcionaram, o que nos remete à ponderação de Fix: “Restará novamente ao Estado o papel de financiar a expansão da infraestrutura, de modo que viabilize a comercialização do estoque de espaços vazios, além do novo ciclo de produção imobiliária (...)” (FIX, 2007:97). Esse novo ciclo, movido pelo rápido investimento e mais rápido desinvestimento a que se refere Baudrillard, também abriga novos vazios, especialmente, na contemporaneidade, vazios edificados.

Ipatinga: vazios urbanos e seus efeitos

A ocupação urbana de Ipatinga apresentou uma característica identificada pela FJP (1978): a dispersão espacial dos assentamentos, gerada pelo controle do estoque da terra urbana nas mãos de poucos proprietários, dotados de uma lógica de atuação, tendente à especulação, que facilitava essa configuração espacial dispersa.

A ocupação da cidade-aberta deu-se no sentido periferia-centro (FJP, 1978; FJP, 1998), o que corresponde a dizer: periferia- bairros planejados pela usina, em função de uma estratégia de estoque. As áreas intermediárias, de planície e relativamente distante dos leitos d'água, mas próximas do Centro e dos bairros da empresa Usiminas, serviram como reserva estratégica, visando à comercialização futura, quando já mais bem valorizadas pela infraestrutura instalada, pelas ocupações próximas e pela pressão da demanda.

Só era vendida, pois, uma parte dos lotes estrategicamente situados dentro do loteamento, sendo outras parcelas reservadas para vendas futuras, a preços mais elevados, “incentivando a periferização cada vez mais distante, dado que lá a compra de uma parcela de terra ainda era viável para camadas mais pauperizadas da população” (PASTERNAK, 2009:06). Trata-se de estratégia em que, segundo a Plambel (1978), o loteador/investidor procura apropriar das mais-valias geradas pela ocupação dos loteamentos.

Essa lógica se autoalimenta, como já ressaltado: vazios intermediários geram escassez de oferta de terreno urbano que, diante de uma grande demanda, pressiona o lançamento e a ocupação de loteamentos periféricos, o que valoriza as áreas intermediárias e propicia a formação de novos vazios nos novos empreendimentos.

Essa conformação espacial acarretou um processo de ocupação que vem ocorrendo de forma gradual, através de uma lógica de crescimento que a

FJP (1998) denominará “crescimento por agregação de periferias”: núcleos de ocupação mais antiga serão gradualmente agregados a núcleos que somente na década de 90 e nos anos 2000 terão sua ocupação iniciada ou desenvolvida.

Processo de expansão da cidade que se deu de forma descontínua no sentido periferia para o centro, esse sentido de crescimento é identificado, também, no crescimento urbano de Belo Horizonte e de Brasília e parece ser, conforme apontado pela Plambel (1978), inerente às cidades planejadas.

Já no final da década de 70, grande parte da área urbana hoje existente se encontrava parcelada. No entanto, mais do que o intenso aumento da população na cidade-aberta, o que se deve ressaltar, como expõe Costa (1995), é a vigorosa expansão da área urbana parcelada, o que acarretará uma ocupação dispersa, de baixa densidade e com vários vazios intermediários estrategicamente retidos, contrapondo-se à ocupação de áreas inadequadas para moradia, áreas ambientalmente frágeis como beiras dos córregos, encostas íngremes e deslizantes, distantes do local de trabalho e de consumo.

A área urbana do município de Ipatinga no ano de 1978, que tanto assombrou a pesquisadora Costa (1995), comportaria, segundo estimativa da FJP (1978), um contingente de 380 mil pessoas com uma densidade de 100 hab/ha⁴; todavia abrigava, no ano de 1977, 118 mil habitantes. O cálculo de 100 hab/ha realizado pelo FJP levou em conta um lote de 360m², comportando apenas uma moradia unifamiliar por lote, o que leva a inferir que o quantitativo de pessoas que a cidade comportaria seria bem maior, caso fossem mesclados moradias multifamiliares e lotes com metragem menor.

Com uma área ocupada por 118 mil habitantes que comportaria 380 mil pessoas, a administração pública foi obrigada a prover, embora precariamente e desigualmente, serviços públicos de uma cidade capaz de comportar 380 mil pessoas apenas com os recursos fornecidos pelos seus 118 mil habitantes, resultando em um entrave para a provisão de serviços que reclamam importância 3,2 vezes maior.

⁴ Esse valor foi calculado pela FJP considerando-se o nível coerente com os padrões dos assentamentos residenciais da região à época: para cada hectare foi tomada uma área “ocupável” de 60% – 40% representam uma reserva para equipamentos, áreas verdes e vias –, com um parcelamento em lotes de 360 m², significando um total de 17 lotes por hectare. Considerando um domicílio por lote e a família média de 5,6 habitantes por domicílio (FJP, 1978:43).

A área de ocupação urbana do município tendeu, assim, a apresentar uma expansão desnecessária em decorrência da reserva especulativa. Deste modo, criavam-se zonas periféricas cada vez mais extensas e rarefeitas, sem continuidade e com densidade que se tornava antieconômica para a implantação dos equipamentos urbanos necessários.

A estrutura fundiária urbana concentrada representou sérios obstáculos ao funcionamento do mercado de terras, à medida que as terras disponíveis para ocupação foram retidas por pequena parcela da população. Essa situação gerou o que Gonçalves (2002) denomina mercantilização da escassez, dificultando o estabelecimento no mercado, de preços de concorrência, o que tornava ainda mais rígida a disposição de seus titulares em mantê-las retidas. Além de favorecer a aceleração do ritmo de crescimento dos preços, essa situação gerou a presença de terras ociosas e relativamente bem equipadas, localização periférica da população mais pobre, sendo que “a ocupação de encostas e fundos de vale tem sido a alternativa encontrada pela população de baixa renda para residir na cidade” (COSTA, 1995:107).

Tratou-se, assim, de um mercado imobiliário restrito que busca a valorização de seus negócios, interferindo na localização de investimentos públicos ou os aguardando, pois são detentores de capacidade econômica para arcar com o ônus de ver vazio seu imóvel. Beneficiam-se com alianças com o poder público, com a inexistência de legislação pertinente ou com a omissão executiva em aplicá-la, quando existente. Apoiam-se em uma zona de atração empregatícia, no “dinamismo conferido pela usina”, agregando um alto valor aos imóveis, o que selecionará e cercará a acessibilidade ao espaço urbano adequado a muitos, incapazes de fazer frente econômica a esse mercado, “prisioneiros”, então, de áreas carentes, quer periféricas, quer centrais. Persiste, desta feita, uma dinâmica imobiliária que tem na cidade uma mercadoria cujo valor de troca sobrepõe-se aos interesses de uma grande parcela da população, alijada de um acesso equânime à cidade.

Ainda sobre o estoque de terrenos urbanos, destacamos os exemplos da retenção nos bairros Canaã, Bethânia, Cidade Nobre e Iguacu. Segundo dados fornecidos pela Prefeitura Municipal de Ipatinga⁵ em 27 de junho de 2006, o bairro Canaã possuía 308 lotes vagos, Iguacu contava com 595, Cidade Nobre com 503 e Bethânia com 704, totalizando os quatro bairros

⁵ Prefeitura Municipal de Ipatinga. Secretaria Municipal de Fazenda. Certidão 177/2006. Emissão em 27/06/2006.

um volume catalogado de 2.110 lotes vagos. Os citados bairros correspondem atualmente a áreas de visível expansão, tanto no que se refere à expansão comercial quanto à residencial. Tome-se como referência o acelerado processo de verticalização do bairro Cidade Nobre, detentora de alto valor agregado à terra urbana.

Contrapondo-se a esses dados, a pesquisa da Fundação João Pinheiro (FJP, 2005), denominada Déficit Habitacional no Brasil, revela que havia em Ipatinga um déficit habitacional de 4.639 domicílios urbanos, o que correspondia a 8,35% dos domicílios. Todavia, verificou-se a existência de 6.619 domicílios vagos ou 10,4% do total, havendo superávit de 1.980 domicílios, o que nos remete à ponderação de Maricato realizada em 2005: “ganha mais importância, nos centros urbanos, o número de imóveis edificadas vazios”, que em Ipatinga supriria o déficit habitacional apurado pela FJP, ilustrando a mudança de paradigma acerca dos vazios urbanos: de extensos terrenos vazios para imóveis edificadas ociosos.

A baixa acessibilidade ou mesmo os custos elevados induziam e induzem a não utilização de parte do estoque de domicílio, em contraposição à superocupação de outra parcela mais compatível com as possibilidades do que com as necessidades dos usuários. Proprietários dos domicílios vagos, segundo o delegado do CRECI em entrevista a esta pesquisadora informou, “suportam o prejuízo de tê-los fechados para encontrar o valor que desejam ganhar, sendo que muitos são também poupança”.

Todavia, segundo informações do Departamento de Habitação da Prefeitura de Ipatinga, esse índice de déficit habitacional parece estar aquém do quantitativo registrado pela Prefeitura, visto que havia 15 mil famílias, no ano de 2010, cadastradas no Programa “Minha Casa Minha Vida” do governo federal à espera de aquisição de moradia no município.

A pesquisa sobre o Déficit Habitacional no Brasil da FJP ainda aponta que, no ano de 2000, 10.836 domicílios do município, 19,5% do estoque, apresentam carência de infraestrutura, estando localizados em áreas precárias em termos urbanísticos, onde redes de água e esgoto, sistemas de coleta de lixo e iluminação pública não se encontram implantados. Outros 4.807 domicílios, 8,65% do quantitativo, foram considerados em aglomerados subnormais, isto é, possuidores de características que os aproximam do conceito de favela.

A Fundação João Pinheiro ainda aponta que 6,14% dos domicílios situados em Ipatinga, o que representa 3.411, apresentam inadequação fundiária, que se traduz na situação de famílias que possuem moradias próprias

construídas em terrenos pertencentes a outrem. Esse tipo de inadequação reflete as dificuldades das famílias em conseguir um terreno ou lote para construção da casa própria, o que é viabilizado através da subdivisão de áreas pertencentes a parentes, em geral, muitas vezes, fracionando ilegalmente áreas não parceláveis, o que aumenta as taxas de ocupação dos terrenos.

No processo especulativo mais recente verificado na cidade de Ipatinga, especialmente da última década, os lotes, até então estocados, são edificados para dar a Ipatinga uma feição verticalizada. Imóveis terão seu valor estipulado em preços restritivos, comercializados para investidores da capital mineira ou da própria Ipatinga que buscam, após, vendê-los com uma significativa margem de lucro ou estocá-los, edificados, mas vazios, esperando o momento mais propício de comercialização. Villaça, ciente desse novo viés de vazios urbanos, de estoque de imóveis edificados, nos aponta que, atualmente, “especial atenção deve ser dada à regulamentação da utilização de edifícios subutilizados ou não utilizados, mais do que a terrenos, glebas ou lotes” (2005:28).

No decorrer da urbanização de Ipatinga, áreas ociosas permaneceram estrategicamente retidas em localizações planas com destinação “nobre”, atribuída pelos planos de crescimento da cidade. Investidores adquiriram terra em Ipatinga como poupança, deixando-as ociosas até que surgisse a valorização esperada, possivelmente advinda a partir do final da década de 1990, quando a ociosidade dos terrenos passa a dar lugar à verticalidade dos apartamentos. Muitos deles se tornaram investimentos lucrativos para seus adquirentes, tornaram-se, também, imóveis edificados vagos, engrossando a fileira das estatísticas que apontam para o crescimento desse tipo de reserva especulativa no Brasil, ao passo que o déficit habitacional no município permanece alto.

Com preços restritivos e envolta em um burburinho de que o espaço urbano da cidade esgotou-se, a cidade valoriza-se e atrai cada vez mais investidores para o mercado imobiliário. Verticaliza-se e se expande para os municípios vizinhos, surgindo rapidamente novos loteamentos, porém localizados nos municípios vizinhos⁶, em propriedades de famílias tradicionais de Ipatinga, e onde pode ser observado um novo ciclo de reserva especulativa de imóveis.

⁶ Foram identificados dez loteamentos lançados na cidade de Santana do Paraíso, limítrofes a Ipatinga, sendo o mais antigo iniciado no fim da década de 1990. Somente os loteamentos Jardim Vitória, Cidade Nova, Residencial Bethânia I e II e Cidade Verde lançaram no mercado, nos últimos 12 anos, 4.711 lotes de uso residencial, em sua maioria, capazes de comportar 23.555 mil pessoas, considerando apenas moradias unifamiliares de cinco pessoas em cada, contrapondo-se com uma população de apenas 18.121 habitantes no ano de 2010 (IBGE, 2010) de Santana do Paraíso, cidade em que os mesmos se localizam.

À guisa de considerações

Considerada como produto da prática socioespacial sob um contexto capitalista que determina sua (re)construção permanente, a cidade e seu espaço urbano estarão agregados no campo semântico em que também figurarão mercadoria e especulação.

A tratativa da cidade como mercadoria, um produto vendável e exposto no mercado, favorecerá a formação do fenômeno dos vazios urbanos presentes e persistentes na malha urbana de nossas cidades, ícones de uma reserva especulativa de consequências sociais perversas ao “criar” a escassez social do imóvel urbano frente a uma crescente demanda.

As abordagens teóricas referentes aos vazios urbanos percorrem diferentes e múltiplas escalas de significados no contexto do processo de urbanização capitalista de cada cidade, evidenciando sua complexidade e multicausalidade. Para nosso objeto empírico, embora reconheçamos que não esgote o leque de análises acerca do fenômeno do vazio urbano, o consideramos como reserva imobiliária especulativa, uma origem da escassez social do imóvel urbano.

Essas linhas gerais propiciaram a análise dos vazios urbanos para o nosso objeto proposto, a cidade de Ipatinga que temos em conta como objeto adequado por trazer em seu bojo, mais céleres e agudas, as interfaces entre trabalho, capital, Estado e produção da cidade; capaz de ilustrar os múltiplos estatutos e as escalas do fenômeno, desde extensos vazios compostos por glebas periféricas, vazios centrais a vazios de imóveis edificadas, particularmente verticalizados – acompanhando a mudança de paradigma desse fenômeno, assim como capaz de exemplificar a articulação entre os agentes produtores do espaço, evidenciando os resultados dos vazios urbanos com fins especulativos sobre o acesso à terra-moradia urbana.

Frente a uma história de expansão urbana, marcadamente controlada pela propriedade fundiária e influenciada pela presença do grande capital industrial e pela zona de atração demográfica que este criará, e que o mercado imobiliário acirrará, desenvolveram-se, em Ipatinga, duas realidades urbanas bem distintas. Uma a da cidade particular da Usiminas, rigidamente controlada por esta; outra, cuidadosamente controlada pelo mercado imobiliário, que agia, para utilizar a expressão de Maricato (2005), em um “total *laissez-faire*”. O cenário é propício para a reserva especulativa de terras e de imóveis edificadas urbanos vazios que, para a citada autora, é um dos motivos da carência habitacional e dos preços inacessíveis da moradia no Brasil.

Apercepção da cidade, transformada em mercadoria, ajuda a compreender como o mercado de terras reproduz uma estrutura concentrada de poder e de terra.

O valor de troca se destacará em relação ao valor de uso em uma região promovida como “Vale de Aço”, pulsante. A terra urbana de Ipatinga seria parcelada com admirável rapidez, o que, no entanto, não significaria sua ocupação imediata para moradia ou para fins produtivos. Como investimento, tratada como mercadoria, verificar-se-á o “não uso” da cidade, o não uso dos imóveis urbanos guardados, retidos para que a pujança prometida sobreviesse e aumentasse os lucros dos proprietários, constituindo espaços vazios na malha urbana do município destinados à especulação.

A concentração da propriedade da terra que proporcionava um controle sobre a disposição e a apropriação do estoque de imóveis urbanos, aliada a um panorama de reserva especulativa de imóveis, aguardando valorização, favoreceu a “construção” da escassez da terra urbana em Ipatinga e suas consequências ainda mais agravadas, tendo em vista a proximidade de oportunidades de emprego e a crescente demanda por terra urbanizável, servindo à estipulação de altos valores pela localização em Ipatinga. Essa demanda foi atraída pela publicidade tanto do mercado de terras em busca de clientes quanto da empresa que necessitava de reserva de mão de obra.

A escassez de terra urbana, então construída pela reserva especulativa de imóveis urbanos, que a mercantiliza como estratégia de valorização, superdimensiona cidade, torna-a dispersa, polinucleada, exigindo investimentos contínuos e dispendiosos do poder público para atender às demandas de infraestrutura e impedindo que a oferta regule os preços, cerceando o acesso à terra-moradia. Isso faz com que o lugar da população pobre em Ipatinga seja a periferia da cidade-aberta, apinhada nos morros, em torno de córregos, assumindo os ônus provenientes de sua incapacidade econômica, frente a um mercado imobiliário que se confunde com o poder público em uma dinâmica que se estendeu pelo processo de (re)produção da cidade. Dessa maneira, contribui para que as camadas populares estejam cada vez mais “destinadas” às áreas que, no momento, não são atrativas ao capital imobiliário.

Referências

- BORDE, Andréa de Lacerda Pessoa
(2012) "Vazios Urbanos: avaliação histórica e perspectivas contemporâneas". *XIV Encontro Nacional da ANPUR*. Anais Disponível em: www.anpur.org.br/revista/rbeur/index.php/shcu/article/.../1061/1036. Acesso em 17 de maio de 2013.
- (2006) *Vazios urbanos: perspectivas contemporâneas*. Tese de doutorado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro.
- CARDOSO, Adauto Lucio
(2006) *Vazios urbanos e função social da propriedade*. Disponível em: http://www.fase.org.br/v2/admin/anexos/acervo/1_adauto.pdf. Acesso em 06 de setembro de 2013.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri
(2007) *O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade*. São Paulo: FFLCH.
- CARMÁN, María
(2005) "El barrio del Abasto, o la invención de un lugar noble". *RUNA XXV*, p. 79-96. Disponível em: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=180820990004>. Acesso em 14 de março de 2013.
- CLICHEVSKY, Nora
(2000) "Vazios urbanos nas cidades latino-americanas. Vazios e o planejamento das cidades". *Cadernos de Urbanismo*, n. 2. Disponível em: <http://www.rio.rj.gov.br/smu>. Acesso em 17 de maio de 2013.
- COSTA, Geraldo Magela
(1991) "Teoria, pesquisa, problemas e planejamento urbanos no Brasil". *Análise & Conjuntura*, Belo Horizonte v. 6, n. 1, p. 48-58.
- COSTA, Heloísa Soares de Moura
(1995) *Vale do Aço: da produção da cidade moderna sob a grande indústria à diversificação do meio-ambiente urbano*. Tese de Doutorado. Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional, Universidade Federal de Minas Gerais.
- FIX, Mariana
(2007) *São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem*. São Paulo: Boitempo.
- FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO - FJP
(2005) *Déficit habitacional no Brasil*. Fundação João Pinheiro, Centro de Estatística e Informações. Belo Horizonte.
- (1998) *Ocupação e uso do solo na cidade de Ipatinga: diagnóstico e diretrizes básicas*. Belo Horizonte: FJP.
- (1978) *Plano de desenvolvimento integrado do aglomerado urbano do Vale do Aço- Habitação. Plano de Uso e Ocupação*. Belo Horizonte: FJP.
- GONÇALVES, Juliano Costa
(2002) *A especulação imobiliária na formação de loteamentos urbanos: um estudo de caso*. Dissertação de Mestrado. Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas.
- HARVEY, David
(2006) *A produção capitalista do espaço*. São Paulo: Annablume.
- (1982) *A justiça social e a cidade*. São Paulo: Hucitec.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE)
(2010) *Censo Demográfico 2010*. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/censo/>. Acesso em 21 de maio de 2013.
- LEFÊBVRE, Henri
(2008) *O direito à cidade*. São Paulo: Centauro.
- LEITE, Rogério Proença
(2002) "Contra-usos e espaço público: notas sobre a construção social dos lugares na Manguetown". *Revista Brasileira de Ciências Sociais*, vol. 17, n.49, p. 115-134. Disponível em: <http://www.scielo.br/pdf/rbcsoc/v17n49/a08v1749.pdf>. Acesso em 01 de abril de 2013.

- LYNCH, Kevin
(2007) *A boa forma da cidade*. Lisboa: Edições 70.
- MAGALHÃES Sérgio Ferraz
(2005) *Ruptura e contiguidade, a cidade na incerteza*. Tese de doutorado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro.
- MARICATO, Ermínia
(2005) *Questão fundiária urbana no Brasil e o Ministério das Cidades*. Disponível em: http://www.usp.br/fau/deprojeto/labhab/biblioteca/textos/maricato_questaofundiaria.pdf. Acesso em 14 de setembro de 2009.
- (1996) *Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade, violência*. São Paulo: Hucitec.
- MARQUES, Eduardo
(2005) "Elementos conceituais da segregação, da pobreza urbana e da ação do Estado". In: MARQUES, Eduardo & TORRES, Haroldo (Orgs). *São Paulo: segregação, pobreza e desigualdade sociais*. São Paulo: Editora Senac, p. 19-56.
- MEDEIROS, Ana Elisabete de Almeida
(2007) *Brasília, o Museu, a Biblioteca e o vazio urbano: elementos para reflexões*. Tese de doutorado. Universidade de Brasília.
- PASTERNAK, Suzana
(2009) *Loteamentos irregulares no Município de São Paulo: uma avaliação espacial urbanística*. Disponível em: http://www.observatoriodasmegropoles.ufrj.br/loteamentos_irregulares_pasternak.pdf. Acesso em 01 de maio de 2010.
- PEREIRA, Denise de Castro
(2008) *Empresa, cidade e cidadania: Construções e deslocamentos de lugares de poder*. Tese de Doutorado. Instituto de Filosofia e Ciências Sociais. Universidade Federal do Rio de Janeiro.
- PEREIRA, Patrícia
(2011). "Reconstruindo morfologia urbana: novas centralidades e as desigualdades urbanas nas cidades do sul da Europa" *Sociologia OnLine*. Disponível em: <http://revista.aps.pt/?cad=REV4dc1582d76418&tip o=TAR4b223cfff053b&art=ART4dc41fa0632eb>. Acesso em 17 de junho de 2013.
- PIQUET, Rosélia
(1998) *Cidade-Empresa: presença na paisagem urbana brasileira*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar.
- PLAMBEL
(1978) *O mercado da terra na região metropolitana*. Governo do Estado de Minas Gerais. Belo Horizonte.
- PORTAS, Nuno
(2000) "Do vazio ao cheio". Vazios e o planejamento das cidades. *Cadernos de Urbanismo*, n. 2. Disponível em: <http://www.rio.rj.gov.br/smu>. Acesso em 17 de maio de 2013.
- REIS, Nestor Goulart
(2006) *Notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano*. Via das Artes: São Paulo.
- ROLNIK, Raquel
(1997) *A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*. São Paulo: Studio Nobel.
- SANTOS, Milton
(2007) *O espaço do cidadão*. São Paulo: EDUSP.
- (1994) *A urbanização brasileira*. São Paulo: Hucitec.
- VAZ, Lilian Fessler & SILVEIRA, Carmem Beatriz
(1999) "Áreas centrais, projetos urbanísticos e vazios urbanos". *Revista Território*. Rio de Janeiro. ano IV, n 7, p. 51-66. jul./dez. Disponível em: www.revistaterritorio.com.br/pdf/07_5_vaz_silveira.pdf. Acesso em 02 de setembro de 2013.
- VILLAÇA, Flávio
(2011) "São Paulo: segregação urbana e desigualdade". *Estudos Avançados*. 2011, vol.25, n.71, p. 37-58. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.1590/S0103-40142011000100004>. Acesso em 20 jun. 2013.

(2005) *As ilusões do Plano Diretor*. São Paulo.
Disponível em: www.usp.br/fau/fau/galeria/paginas/index.html. Acesso em 11 de maio de 2010.

ZUKIN, Sharon

(2000) "Paisagens Urbanas pós-modernas: mapeando cultura e poder." In: ARANTES, Antônio Augusto (org.). *Espaço da diferença*. Campinas: Papyrus, p 80-103.

Recebido em

setembro de 2013

Aprovado em

outubro de 2013