

CIDADES X LOTEAMENTOS: O MERCADO DE TERRAS NAS PEQUENAS CIDADES DO RIO GRANDE DO NORTE

RESUMO

Este artigo discute parcelamento do solo em pequenas cidades, como alternativa encontrada pelos proprietários de terras em áreas urbanas para realizarem a renda da terra em cidades do Rio Grande do Norte. Entende-se a cidade como uma construção social que historicamente vem se desenvolvendo e se adequando aos anseios da população. Nesse contexto, o desenvolvimento econômico, somado a distribuição de renda e a busca por uma melhor qualidade de vida da população vêm contribuindo para que tenhamos a atual realidade urbana no Estado. Metodologicamente, foi feito pesquisas e consulta em acervos bibliográficos, análise de informações de sites na internet, teses e dissertações. Mesmo pequenas estes centros urbanos possibilitam a reprodução da vida, sobrevivência e permanência de seus cidadãos na cidade. Todavia esse processo existente em cidades potiguares vem contribuindo para que tenhamos um aumento da mancha urbana, uma vez que, os referidos loteamentos promovem o crescimento do tecido urbano nestas cidades.

Palavras-chave: pequena cidade. loteamentos. renda da terra.

ABSTRACT

This article discusses division of land in small towns, as an alternative found by landowners in urban areas to carry out the rent of land in the cities of Rio Grande do Norte. It is understood the city as a social construct that historically has been developing and adapting to popular expectations. In this context, economic development, added to income distribution and the search for a better quality of life of the population have contributed so that we have the current urban reality in the state. Methodologically, there have been research and consultation in library collections, information analysis of sites on the internet, theses and dissertations. Even these small urban centers enables the reproduction of life, survival and permanence of their city dwellers in the city. However this existing process potiguares cities has contributed so that we have an increase in urban sprawl, since these allotments promote the growth of the urban fabric in these cities.

Keywords: small towns. subdivisions. land rent.

RESUMEN

Este artículo aborda la división de la tierra en las ciudades pequeñas, como una alternativa encontrada por los propietarios de tierras en las zonas urbanas para realizar la renta de la tierra en las ciudades de Río Grande do Norte. Se entiende la ciudad como una construcción social que históricamente se ha venido desarrollando y adaptando a las expectativas populares. En este contexto, el desarrollo económico, sumado a la distribución del ingreso y la búsqueda de una mejor calidad de vida de la población han contribuido de manera que tenemos de la realidad urbana actual en el estado. Metodológicamente, se han realizado investigaciones y consultas en las colecciones de la biblioteca, el análisis de la información de los sitios en Internet, tesis y disertaciones. Incluso estos pequeños centros urbanos permite la reproducción de la vida, la supervivencia y permanencia de sus habitantes de la ciudad de la ciudad. Sin embargo este proceso existentes potiguares ciudades ha contribuido de modo que tenemos un aumento en la expansión urbana, ya que estas asignaciones promueven el crecimiento del tejido urbano en estas ciudades.

Palabras clave: pequeño pueblo. asignaciones. renta de la tierra.

FRANCISCO ARACILDO DE MOURA

Mestrando em Geografia –
PPGE/UFRN
aracildomoura@yahoo.com.br

ADEMIR ARAÚJO DA COSTA

Professor Doutor – PPGE/UFRN
ojuarademir@gmail.com

INTRODUÇÃO

Este trabalho teve como objetivo analisar o crescimento que vem ocorrendo nas pequenas cidades do Rio Grande do Norte a partir do processo de parcelamento do solo. Para tanto, fez-se necessário fazermos uma breve discursão sobre a cidade, a pequena cidade e os loteamentos para entender como a renda da terra se configura nesse processo, ao mesmo tempo em que, a terra ao ser loteada contribui para a expansão do tecido urbano.

O crescimento dessas cidades tendo como fator os loteamentos, vem acompanhado por problemas para quem adquire os lotes no que diz respeito a legalização da área loteada, infraestrutura presente etc., para a cidade, estes loteamentos trazem um novo arranjo para o tecido urbano e contribuem para uma melhor organização, uma vez que, a área loteada, mesmo quando não obedecem os padrões da legislação, apresenta um certo ordenamento como a abertura das vias de acesso e ruas, tamanho dos lotes, quadras etc. uniformizando o espaço compreendido pelo loteamento. No entanto, a realidade em que o mercado de terras nas pequenas cidades do Estado estar inserido e como a cada dia vem ocorrendo a sua intensificação, nos revela que este processo não pode ser negligenciado pela ciência geográfica.

Iniciamos a discussão abordando o conceito de cidade para que possamos compreender o que de fato a caracteriza, na sequência aparecem às pequenas cidades, visando entender sua estruturação para que compreendamos o processo de parcelamento do solo e como o mercado de terras tem se fortalecido e, vem contribuindo para a realização da renda da terra e expansão da mancha urbana nestas cidades.

CONSIDERAÇÕES SOBRE A CIDADE

A cidade como produto social, remonta a tempos distantes. Desde a sua origem a cidade e o campo mantem fortes relações de complementariedade a partir de relações: sociais, econômicas, políticas, culturais, administrativas, dentre outras. Para Carlos (2007, p. 11):

A cidade, enquanto construção humana é um produto histórico-social e nesta dimensão aparece como trabalho materializado, acumulado ao longo do processo histórico de uma série de gerações. Expressão e significação da vida humana, obra e produto, processo histórico cumulativo, a cidade contém e revela ações passadas, ao mesmo tempo em que o futuro, que se constrói nas tramas do presente – o que nos coloca diante da impossibilidade de pensar a cidade separada da sociedade e do momento histórico analisado.

É possível perceber que, desde o início a cidade surge como um local que apresenta a capacidade de ser um espaço de possibilidades e mesmo apresentando faces diferentes, é capaz de concentrar em único espaço pessoas de distintas classes, é o local do contato direto entre os indivíduos. A cidade promove o encontro entre passado e presente, sendo resultado de esforços e trabalhos realizados para se legitimarem no espaço enquanto forma que se concretiza através da legitimação política e jurídica do espaço. No entanto, é na cidade que as desigualdades se intensificam, pois, mesmo sendo um espaço de possibilidades, nem todos desfrutam das mesmas ou tem condições iguais para consumir a cidade em sua plenitude.

Sendo a cidade um produto histórico-social, (re)construído, para se materializar no espaço muitos elementos contribuíram dando a dimensão e os aspectos que hoje a sustentam, tornando-a cada vez mais competitiva no mundo globalizado.

Ao longo do tempo, vários são os processos sociais, econômicos, populacionais, políticas sociais etc, que têm contribuído para que as cidades ganhem novos arranjos espaciais e se reconfigurem de acordo com as necessidades vivenciadas no período. Para Alegre (1970 apud SOARES; MELO 2009, p.18):

Uma cidade é uma aglomeração delimitada, permanente, mais ou menos considerável e densa, em grande parte ou totalmente independente de seu sítio para sua subsistência, implicando uma vida ativa de relações e traduzindo em seu aspecto geral um alto grau de organização.

A cidade é caracterizada, principalmente, pelas relações estabelecidas em seu interior e pelas relações que detém com outros centros urbanos. Tem como condição primordial ser independente jurídica, política e administrativamente. Sua densidade se dá não só pela quantidade de casas, equipamentos públicos ou pessoas que ali habitam, mas, pelo volume e intensidade das relações que esta mantém com outros centros urbanos.

A capacidade que este centro apresenta de manter em seu interior seus moradores, suprindo-os dos elementos essenciais, dotando-o internamente com serviços, comércios e equipamentos de primeira ordem, indispensáveis à vida, o torna cidade. É o grau de relações de seus indivíduos e sua articulação entre as partes o fator decisivo para que haja uma cidade. De acordo com Silva, Gomes e Silva (2009, p. 44) “[...] a cidade pode ser entendida como um espaço que se estrutura a partir de relações econômicas, sociais, políticas e culturais, que nela estão inseridos”. Estas relações podem ser entendidas como sendo de trocas de produtos e mercadorias, entre pessoas e seus modos de vida, com os mais diferentes lugares e meios de produção.

Entre os fatores que contribuíram para a crescente evolução da cidade, destaca-se o capitalismo que foi e continua sendo um grande impulsionador e artesão da construção da malha urbana em todos os níveis de hierarquia e funções. É impossível pensar a cidade sem mencionar o papel que o capital teve e tem em sua estruturação. Sob a égide do capitalismo, a cidade tem demonstrado grande capacidade de inventar e se reinventar, sempre se adequando e se moldando às necessidades impostas por e a partir do desejo de expansão do próprio capital.

Compreendemos que o capital vem favorecendo o processo de urbanização, tendo em vista que este encontra nos grandes, médios e até pequenos centros urbanos, condições ideais a sua reprodução e acumulação. No entanto, é nas maiores cidades que se encontram grandes mercados consumidores de bens duráveis e não duráveis e que o capital encontra as melhores condições para se reproduzir, somado a fatores como: mão-de-obra barata e abundante, profissionais qualificados e mercado consumidor em maior potencialidade, redes de transporte, comunicação, energia, dentre outros.

Ao mesmo tempo em que o capital gera uma grande dinamicidade para as grandes cidades, também contribui para o crescimento da malha urbana de suas intermediações, para o aumento nos centros urbanos, o que acarreta grandes problemas sociais, tais como, desabrigados, desempregados, pessoas ocupando áreas de risco, problemas em áreas infraestruturantes como a saúde, educação e segurança pública, dentre outros.

No entanto, a cidade ainda é vista como um lugar privilegiado no tocante a atender às necessidades básicas dos indivíduos como alimentação, assistência de saúde e educação, etc. e num intervalo de tempo menor, uma vez que, quase sempre o que precisamos, é possível de encontrar na cidade. Carlos (2007, p. 30-31) coloca que: “Há, portanto, uma complexidade de relações, pois, para o indivíduo, a cidade é o lugar do desejo de um conjunto de coações que inibem os desejos, e nesta direção a vida na cidade explora o possível”.

Por mais que a cidade seja favorável ao acesso a determinados bens e serviços, órgãos privados ou públicos, ainda assim haverá algo que o seu morador não poderá usufruir ou se apropriar, tais como: clubes, parques, estabelecimentos comerciais, dentre outros, onde o seu acesso não é favorável a todos, seja por questões econômicas, distância, relações de poder ou até mesmo por não se ter o hábito de frequentá-los.

As diferentes formas de apropriação existente no espaço da cidade faz com que aqueles que apresentam maior poder aquisitivo se apropriam dos melhores lugares, densos de

infraestrutura e que favorecem uma qualidade de vida mais satisfatória. No entanto, para aqueles que apresentam condições financeiras menos abastadas, restam os lugares sem estrutura física adequada, onde predomina a ausência de equipamentos de bens e serviços e, principalmente do poder público. São as adversidades encontradas para se manter na cidade, independente de sua ordem, esta lógica estar presente entre todos os centros urbano.

Esta categoria de cidades, mesmo tornando-se cada vez mais competitiva no mercado regional e ganhando novos arranjos, principalmente a partir da inserção de políticas sociais, ainda não são capazes de satisfazer todos os níveis de necessidade de sua população, mantendo quase sempre certa dependência a centros maiores, onde exista a oferta de serviços especializados principalmente ligados a saúde, a educação e econômicos.

EM TELA: A PEQUENA CIDADE

Considerando as múltiplas relações existentes na cidade, esta pode ser entendida como algo complexo. Compreender a cidade, o que a caracteriza e os fatores que a definem como pequenas e sua importância na hierarquia urbana, no contexto da urbanização, é preponderante para que entendamos o papel que estas cidades assumem no cenário atual e as relações que estas mantêm com diferentes centros. Para Ferreira (2009, p. 70), “A cidade é a reprodução do que é a sociedade. Ela é construída e reinventada cotidianamente por seus habitantes, conscientes dessa realidade diferenciada: a realidade urbana”.

Compreendemos serem as relações presentes na sociedade, o modo de vida, hábitos e costumes dimensionam o urbano em um dado espaço. É a capacidade de estar se reinventando, passando por transformações, se adequando e se adaptando às necessidades e anseios de seus moradores, moldadas principalmente por sua gestão, que a cidade se (re)configura em seu espaço temporal. Independente de hierarquia e posição que ocupa na rede urbana, a cidade representa ação, seja pelo fluxo de pessoas, seja pelas trocas de mercadorias e serviços que ocorrem em seu interior. No que se refere à pequena cidade, Gonçalves (2005, p. 73) assim se manifesta:

Consideramos, portanto, as cidades pequenas como uma dimensão socioespacial concreta, um aglomerado de pessoas que reflete as condições de vida da sociedade organizada, onde há uma relativa concentração de estabelecimentos e uma base institucional, apresentando, portanto, funções urbanas. Podemos considerá-las como pequenas, principalmente, em função das suas dimensões espaciais e do número de habitantes (girando em torno de 20.000 habitantes), entre outros aspectos.

No Brasil, há uma tendência na utilização de dados quantitativos para se definir uma cidade pequena. Entretanto, toda sede político-administrativa de um município é considerada cidade.

No interior de um adensamento populacional há um conjunto de elementos que vão dizer da existência de uma cidade. Entre os quais podemos elencar a quantidade de estabelecimentos comerciais; os serviços oferecidos à população são o mais básico possível; prédios públicos, administração, dentre outros. No entanto, não podemos negar a importância que esta representa para a malha urbana, para as políticas sociais e principalmente para a política partidária do Estado.

Vale fazer a ressalva que, quase sempre essas cidades sobreviveram e se sustentam a partir dos repasses que recebem das diferentes esferas de governo e de alguns poucos impostos que são destinados aos municípios. Não podemos negligenciar a importância que as pequenas cidades vêm ganhando, tendo em vista as melhorias para sua população a partir das políticas públicas que vem sendo desenvolvidas e de gestões mais atuantes por parte dos governantes, o que reflete em alguns casos nos serviços e bens presentes em sua circunscrição.

Abramovay (2000 apud GONÇALVES, 2005, p. 19) sinaliza que: “O patamar de 20.000 habitantes é um parâmetro frequentemente utilizado em organizações internacionais para classificar uma cidade como pequena”. À luz do exposto fica claro ser o dado numérico de 20.000 habitantes, um fator que pode ser utilizado para classificar se uma cidade é ou não considerada pequena.

Mesmo estando no mais baixo nível no que concerne à atividade urbana, a pequena cidade além de satisfazer as necessidades básicas de sua população, pode ser capaz de abastecer o seu entorno, ou seja, a sua área rural e em determinados casos, cidades vizinhas que estão nos limites de sua influência.

Para Medeiros (2005), as pequenas cidades apresentam grande relevância principalmente para a economia local o que faz destas um mercado consumidor, que se firma como centro capaz de oferecer condições de permanência da população em uma dada área. Medeiros (2005, p. 44) nos coloca que:

[...], apresentam um nível urbano elementar, mas que assumem importância para o seu entorno imediato, municípios vizinhos, vilas e zona rural, na medida em que proporcionam a integração das economias urbana e rural, provendo esta último o acesso a serviços, à circulação, distribuição e ao consumo, que em sua maior parte é realizado localmente. Porém, apesar da pouca concentração de atividades produtivas e reduzida capacidade de geração de renda, apresentam possibilidades de integrarem-se ao sistema econômico do país, seja pela disponibilidade de mão-de-obra barata, atraindo determinadas atividades produtivas, e/ou apenas como mercado consumidor.

Mesmo sendo uma pequena cidade, é naquele espaço que se processam as trocas comerciais entre moradores da zona rural com os residentes da zona urbana. O mercado local quase sempre é abastecido com mercadorias advindas da atividade primária como: milho, feijão, derivados de mandioca, batata doce etc. que são produzidos nas intermediações dessas cidades, quando não há produção, esses produtos chegam até os consumidores locais a partir de produtores de cidades vizinhas, promovendo a troca de relações e integração entre as pequenas cidades.

Nesse aspecto, a economia local mantém relação entre as diferentes escalas da economia.

É importante ressaltar que as pequenas cidades estão presentes em todo o território brasileiro e como revelam os dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), em 2010, havia uma “[...] maioria absoluta (73%) de municípios pequenos, de até 20 mil habitantes [...]”. Soares e Melo (2009, p. 14) complementam essa informação, mostrando que: “Os núcleos com até 20 mil habitantes, mesmo com uma participação inferior em relação aos demais, no total da população brasileira e apresentando queda no crescimento anual, compõem o maior número no País, [...]”.

Por ser grande a quantidade de cidades consideradas pequenas, não podemos negar a sua existência, nem tampouco, negligenciar sua importância no tocante à urbanização, como se estas fizessem parte de outro Brasil. Estas cidades de fato existem e fazem parte de uma rede urbana que tem em seu conteúdo, significados e perspectivas para sua população.

Cotidianamente estas cidades fazem parte da rede urbana brasileira, pois em maior ou menor grau há sua integração com diferentes categorias de cidades. Ferreira (2009, p. 72), ao discutir o cotidiano das pequenas cidades, coloca que:

As pequenas cidades se encontram submetidas a uma lógica de espaço-tempo diferenciada, estando num tempo “devagar”, “lento” e “preguiçoso”, que se opõe ao tempo metropolitano, cuja motivação ocorre articulada à quantidade de serviços prestados, à informação, à publicidade e principalmente, ao espetáculo.

Segundo a autora (2000), nas cidades pequenas, o ritmo do tempo parece passar mais lentamente, o dia parece ser maior possivelmente por não oferecer muito o que fazer ou opções que mostrem uma fluidez mais acelerada que venha dar dinamicidade a sua condição de cidade, espaço habitável, organizado, onde as relações presentes caracterizam uma vida social latente e relevante para a manutenção e permanência de sua população.

Mesmo estas cidades configurando-se como pequenas, cada uma delas mantém em seu interior características próprias, internas, intrinsecamente ligadas a sua forma de organização.

No tocante a maneira como se dá o arranjo urbano referente a órgãos públicos, traçado das ruas e sua maneira de organização nas pequenas cidades do Rio Grande do Norte, quase tudo é muito parecido. Neste sentido, Silva, Gomes e Silva, (2009, p. 204) alertam que:

[...] as pequenas cidades, mesmo contando com um código de obras, estão sendo produzidas de forma muito aleatória e desordenada, sem orientação técnica ou legal que garanta uma melhor qualidade de vida à população e, principalmente, o cumprimento da função social da propriedade da terra nesses espaços.

Vale ressaltar que, em algumas pequenas cidades, mesmo contando com leis e códigos que regem o ordenamento territorial, maioria destas negligenciam sua real finalidade, seja por falta de uma fiscalização adequada por parte do poder público, o que contribui para que as áreas urbanas apresentem crescimento de maneira aleatória e desordenada, seja pelo desconhecimento dos próprios gestores que, em alguns casos não compreendem e desconhecem o teor de tais leis.

É notório o despreparo das pessoas responsáveis pelos órgãos competentes para executarem as ações previstas nos códigos de obra de cada cidade. No entanto, a falta de pessoal qualificado, que domine os mínimos conhecimentos a cerca de planejamento urbano e seu ordenamento, dentro dos quadros de funcionários do município, pode ser um fator que possivelmente interfere na contextualização de políticas relacionadas ao urbano nessas cidades.

A realidade presente no contexto urbano do Estado do Rio Grande do Norte não difere do que encontramos em nível de Brasil. Neste processo, as pequenas cidades se redefinem e ocupam o seu espaço no mundo cada vez mais urbanizado. Silva, Gomes e Silva (2009, p. 62) expõem que “O Rio Grande do Norte conta com 167 centros urbanos, isto é, cidades ou sedes municipais, dentre as quais, 155 possuem menos de 20.000 habitantes, o equivalente a 92,6% dos centros urbanos do Estado”.

De acordo com esse pensamento, compreendemos quão expressiva é a pequena cidade para a consolidação da malha urbana estadual, tendo em vista que nesses centros menores ocorre a oferta de serviços básicos a manutenção e permanência dos cidadãos, contribuindo para o crescimento social e econômico do Estado. Por outro lado, mesmo tendo um percentual tão elevado de cidades consideradas pequenas no Rio Grande do Norte, o mercado de terras encontra condições para se firmar e cresce em larga escala nestas cidades a partir do parcelamento do solo.

LOTEAMENTOS: NOVOS ESPAÇOS NO URBANO x RENDA DA TERRA

A cidade é o local onde as relações sociais se evidenciam de maneira mais intensa. Essas relações permitem a apropriação do espaço urbano e contribuem para que haja o interesse por habitar a cidade, visando melhores condições de vida, sobrevivência e permanência. Os loteamentos são vistos como uma alternativa para os que buscam residir na

cidade e que ainda não detém sua parcela de terra para construir, como também para realizar a renda da terra por parte dos detentores de sua posse e ainda como investimento financeiro para alguns que resolvem empregar o seu dinheiro adquirindo terras.

Esse tipo de empreendimento geralmente é apresentado por seus idealizadores com a proposta de ser um lugar novo para se construir e fixar moradia ou como um meio para realizar um investimento financeiro. Assim, poderá ser entendido como uma alternativa de reprodução do capital, principalmente por que os loteamentos surgem com o objetivo de realizar a renda da terra.

De acordo com Oliveira (1990, p. 73): “A renda da terra é [...] um lucro extraordinário, suplementar, permanente, que ocorre tanto no campo como na cidade. [...]. Sendo a renda da terra um lucro extraordinário permanente, ela é portanto produto do trabalho excedente”. Independente de qualquer fator, adversidade ou benfeitoria a terra já constitui como uma renda para quem a detém, ou seja, já é renda monopolizável pelo seu detentor. Logo, quem adquire uma terra, está adquirindo o direito de fazer uso de sua renda. Para Harvey (2013, p. 432), “Como a terra é monopolizável e alienável, ela pode ser arrendada ou vendida como uma mercadoria”.

A terra, transformada em mercadoria confere a quem detém o seu monopólio, ou seja, o direito de uso e de troca, a possibilidade de negociar sua posse da maneira que lhe proporcionar uma maior rentabilidade. Por este viés, os loteamentos são percebidos como a maneira ideal para a obtenção de um valor diferenciado a partir do desmembramento de parcelas menores do lote maior, transformando e comercializando de fato a terra como mercadoria, onde seu preço é determinado pelo valor de mercado e não como um produto social.

No entanto, esses loteamentos devem seguir a regulamentação de lei específica. No Brasil, a Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, em seu Artigo 2º, §1º: “Considera Loteamento como a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes”.

Para que um loteamento se concretize, faz-se necessário que sejam obedecidos alguns pontos considerados indispensáveis à viabilização do empreendimento, tornando-o habitável, e que venha favorecer a fixação de pessoas em seu interior. Entretanto, devemos considerar que, dependendo do tamanho do loteamento, futuramente, este pode vir a ser considerado um novo bairro para a cidade. Inicialmente, o loteamento pode ser visto como um apêndice da cidade que, a partir de investimentos e ações de infraestrutura e melhorias na área, tanto por parte do poder público como da sociedade local, é absorvido pela área urbana.

De acordo com o capítulo II da Lei que rege o parcelamento do solo urbano, para se efetivar um loteamento devem ser obedecidos alguns requisitos urbanísticos, como:

I – as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem.”(NR)

II – os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando a legislação estadual ou municipal determinar maiores exigências, ou quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III – ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória uma reserva **non aedificandi** destinada a equipamentos urbanos;

IV – as vias de loteamentos deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmoniza-se com a topografia local.

§ 1.º A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divide o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação

do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento.”(NR)

§ 2.º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, saúde, lazer e similares.

Art. 5.º. O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa **non aedificandi** destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo único. Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

De acordo com o exposto, as exigências elencadas devem ser atendidas para caracterizar uma área como um loteamento urbano, respeitando os espaços que devem ou não ser construídas e os espaços destinados a áreas de uso coletivo, os quais todos devem ter direito de usufruir. Mesmo o loteamento sendo da iniciativa privada, o poder público deve exigir a sua parte no lote para que possa fazer uso, conforme prescreve a lei, e trazer melhorias para os moradores.

É preciso considerar que, ao surgir um loteamento em uma dada cidade, conseqüentemente, essa área será edificada e aumentará o número de habitantes do núcleo urbano. Por este viés, ocorre o acréscimo do número de pessoas fazendo uso da cidade. Para seus habitantes, é imprescindível a existência de infraestrutura, tais como equipamentos de saúde, educação e lazer que possam viabilizar o crescimento desses espaços e, assim, proporcionar o surgimento de áreas que despertem o interesse de alguém em adquiri-las. Entretanto, cada cidade apresenta suas particularidades, com dinâmica que as moldam de acordo com o interesse dos promotores do espaço urbano. Para Corrêa (2003, p. 12):

[...] a ação desses agentes se faz dentro de um marco jurídico que regula atuação deles. Este marco não é neutro, refletindo o interesse dominante de um dos agentes [...] ainda que possa haver diferenciações nas estratégias dos três primeiros agentes, bem como conflitos entre eles, há entretanto denominadores comuns que os unem: um deles é a apropriação de uma renda da terra.

Analisando a ação dos referidos agentes e, ainda considerando o pensamento de Corrêa (2003, p. 12), os agentes, promotores e modeladores do espaço urbano: “[...] são os seguintes: os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; o Estado e os grupos excluídos”. Esses agentes se apropriam da terra, para dela fazerem uso da maneira que a consideram mais adequada e que lhes trará melhores resultados, ou seja, maiores lucros com a renda da terra. Há um interesse que perpassa o simples fato de transformar a terra em uso coletivo, o de acumular capital. De acordo Harvey, em sua obra *Os Limites do Capital* (2013, p. 444): “A monetização das rendas feudais abre a possibilidade para o arrendamento da terra em troca de pagamentos em dinheiro, finalmente, para a compra e venda da terra como uma mercadoria. O capital de base urbana pode penetrar na zona rural e transformar as relações sociais ali”.

Os agentes promotores do espaço estão diretamente conectados com o mercado imobiliário, sua preocupação maior se dá por anseios em obterem o maior lucro possível com a renda da terra. O arrendamento da terra em troca de dinheiro ocorre pelo modo de produção onde, o dinheiro paga pela terra mercadoria e a mercadoria gera a renda dinheiro, o que ocorre com o excedente produzido pelo arrendamento da terra.

Para este capital, não importa diretamente onde está a terra, suas ações ultrapassam fronteiras e chegam a diferentes lugares. Está presente tanto na área urbana, quanto na zona rural, desde que exista a possibilidade de geração de renda a partir do uso da terra. Como o autor coloca, esse processo de realizar a renda da terra surge ainda no feudalismo, a partir do momento em que começam a fazer o aproveitamento da terra como fonte de lucro, passando

por diferentes transformações até chegarmos ao estágio que hoje se encontra para se fazer a realização da renda da terra.

A ocupação de determinadas áreas a partir de loteamentos, tendem a obedecer a certo padrão de ordem urbanística, tais como: ruas calçadas, tamanho dos lotes, divisão em quadras, com o objetivo de que todos possam fazer parte de uma teia social e as relações aconteçam de forma harmônica. A cidade passa a ser consumida de acordo com as demandas e interesse de quem a procura para ali realizar suas necessidades: habitação, comércio, lazer, e outros. Carlos (1994a, p. 46) expõe que:

Do ponto de vista do morador, enquanto consumidor, a cidade é meio de consumo coletivo (bens e serviços) para a reprodução da vida dos homens. É o lócus da habitação e tudo que o habitar implica na sociedade atual: escolas, assistência médica, transporte, água, luz, esgoto, telefone, atividades culturais e lazer, ócio, compras, etc.

Os serviços encontrados na cidade e a sua facilidade de acesso também contribuem para que haja a diversificação de fenômenos de natureza social, econômica, política, entre outros. O acesso a esses serviços encontrados na cidade, também gera a divisão de classes e as desigualdades se apresentam claramente. O uso e a ocupação do solo urbano somado ao fator da especulação imobiliária se refletem como resultado da divisão de classes, pois, a tendência é que a sociedade se organize de acordo com o seu poder aquisitivo, ou seja, aqueles que apresentam melhores condições financeiras ocupam os melhores espaços da cidade e, os que não apresentam tais condições, ocupam os espaços que tem valores inferiores, mais condizentes com a sua realidade econômica. Para Carlos (1994a, p. 46 - 47):

O uso do solo urbano será disputado pelos vários segmentos da sociedade de forma diferenciada, gerando conflitos entre indivíduos e usos. Esses conflitos serão orientados pelo mercado, mediador fundamental das relações que se estabelecem na sociedade capitalista, produzindo um conjunto limitado de escolhas e condições de vida.

São essas disputas que definem o preço de cada metro quadrado de terra dentro da cidade. O mercado é altamente seletivo. Só adquire um lote aquelas pessoas que realmente apresentam condições financeiras para tal.

A cidade é por si só contraditória. Apresenta todos os espaços necessários a manutenção e permanência de seus moradores (mesmo que seja o mínimo). Por outro lado, nem todos os moradores terão condições reais de desfrutar do que ela os oferece, seja pela falta de conhecimento ou pela condição social. A localização do cidadão pode ser determinante para que possa fazer uso dos bens, serviços e oportunidades oferecidos na cidade, como itens de lazer, saúde, educação, etc. Para Ribeiro (1997, p. 72, 73):

A localização será decisiva para a fixação dos preços e condições diferenciais de comercialização da moradia. Por outro lado a terra tem um papel particular para a construção habitacional, uma vez que, sendo uma produção de *bens imóveis*, a cada processo produtivo é necessário novo solo.

A localização do loteamento quase sempre fica dentro da cidade, se não em área muito próxima. Nesse caso, a proximidade com a cidade é fator determinante no que concerne ao preço do solo, uma vez que, quase sempre os lotes serão destinados à construção de moradias residenciais e é comum que se busque o melhor lugar para se morar. A terra adquirida em um loteamento muitas vezes é concebida como a oportunidade de um espaço para construir a moradia, é o local para fixação da família na cidade. Quanto mais perto for a localização do lote junto a determinados equipamentos, relacionados à saúde, segurança, educação ou grandes empreendimentos como *shoppings centers*, universidades, áreas de lazer,

condomínios, clubes recreativos, mais terá valor diferenciado na escala espacial da cidade. Considerando a localização como um fator que pode ou não trazer vantagens para a área loteada, Harvey (2013, p. 400) adverte que:

... as vantagens de localização para determinados lotes de terra pode ser alterada pela ação humana. Isso significa que a ação do próprio capital (particularmente mediante o investimento em transportes e comunicações) pode criar relações espaciais. Os atributos espaciais dos valores de uso podem então ser levados de volta ao reino da análise com qualidades socialmente criadas e, por isso, como um tema ajustado e apropriado para uma investigação plena em relação à operação da lei do valor.

Sabemos que, os equipamentos existentes em determinados espaços, caracteriza-os e dita às formas como e por quem esses ambientes serão adquiridos. Assim, a terra embora não seja uma mercadoria, no modo capitalista de produção, tem um preço a se pagar para se fazer uso desta (OLIVEIRA, 1990) e, este, quase sempre, se adequa a necessidade do seu proprietário, a pessoa que detém a sua posse.

No entanto, quando a terra não apresenta as condições exigidas ou não é toda de infraestrutura que gere uma maior valorização em sua área, o próprio capital age sobre esse espaço transformando e dotando-o de fixos e fluxos para extrair o maior excedente possível daquela parcela de terra. Neste sentido, o mesmo autor coloca que: “A terra fértil, porem má situada, pode ser abandonada por uma terra menos fértil, mas com uma localização mais favorável” (HARVEY, 2013, 440).

Assim, o mercado tem suas nuances de se apropriar de uma determinada área e gerar sua valorização, uma vez que, pode transforma-la para atender seus interesses. Por este viés, a localização de um loteamento será primordial para adquirir maior ou menor renda extraída da terra comercializada. Para Harvey (2013, p. 448):

... a terra é tratada como um simples bem financeiro que é comprado e vendido segundo a renda que ele produz, como todas essas formas de capital fictício, o que é negociado é um direito sobre as receitas futuras, o que significa um direito sobre os lucros futuros do uso da terra ou, mais diretamente, um direito sobre o trabalho futuro.

Fatores como localização e a presença de equipamentos de infraestrutura, como citado anteriormente, em uma área urbana pode ser determinante no que concerne o seu uso, preço de comercialização e as formas de ocupação da terra disponível. Ao se adquirir um lote, o comprador, de fato, adquire a concessão e o direito de poder realizar a renda capitalizada daquela parcela de terra (OLIVEIRA, 1990), o que pode vir a ganhar um adicional por sua valorização ou a partir da implantação de bens, plantações de lavouras, dentre outros, produzidos em seu interior. É a renda futura gerada pela terra que o comprador estará pagando a quem se propõe a parcelar a terra na forma de loteamentos, tendo em vista que, a terra não é uma mercadoria, mas, foi colocada na condição de mercadoria para capitalizar a sua renda. Vale salientar que ao se comprar uma parcela de terras, o comprador não compra a terra em si, mas, ao adquirir a terra, simultaneamente se adquire uma renda.

Considerando os fatores que contribuem para que o solo urbano seja impresso maior ou menor valor, ou seja, se valorize ou não, Ribeiro (1997, p. 128, 129), nos informa que: “[...] o preço do solo urbano é um reflexo da disputa entre os agentes capitalistas para realizar o uso mais rentável da cidade. [...] o preço do solo é determinado pelo agente que puder realizar o maior faturamento com o seu uso”. Carlos (1994b, p. 158), ao discutir as maneiras de consumo do solo urbano, corrobora com o exposto ao dizer que: “O uso do solo é dinâmico, uma vez que o modo de ocupação é histórico. Ao longo do processo de reprodução urbana os usos se redefinem, transformando a fisionomia da cidade e o cotidiano das pessoas”.

O processo de parcelamento do solo urbano, na forma de loteamento é a reprodução do espaço; é a cidade se dinamizando, apresentando novos modos de ocupação, onde o agente capitalista ao perceber essa dinâmica, visualiza na área uma oportunidade de obter lucro com a terra.

Para que haja o parcelamento do solo urbano se faz necessário obedecer à legislação que regula tal ação, devendo-se observar alguns pré-requisitos necessários a serem postos em prática até que o parcelamento se concretize em um loteamento urbano. De acordo com a nova lei de loteamentos urbanos (1980, p. 9):

Ocorre, porém, que as Municipalidades do interior, em sua quase totalidade, não dispõem de legislação urbanística, e, diante desta omissão, aprovam todo e qualquer loteamento sem os mínimos requisitos técnicos e estéticos desejáveis, e sem a manifestação das autoridades sanitárias e militares na parte que lhes interessa. O resultado é essa verdadeira orgia de loteamentos que vem provocando uma fictícia valorização imobiliária e um desastroso desordenamento das cidades, tornando improdutivas imensas áreas rurais, convertidas da noite para o dia em terrenos loteados, desservidos de qualquer melhoramento público e sem qualquer condição de conforto urbano.

Percebemos que o parcelamento do solo urbano nas cidades interioranas vem ocorrendo sem a observância dos pré-requisitos contidos na legislação pertinente a finalidade do loteamento. Assim, não há uma fiscalização propriamente dita a partir dos órgãos competentes e, os loteamentos são abertos em qualquer área da cidade. Como alguns loteamentos não apresentam os mínimos requisitos necessários a sua implantação, poderão ocasionar determinados problemas para seus adquirentes, uma vez que itens indispensáveis, tais como o acesso água, a energia elétrica e as principais vias da cidade ao estarem ausentes, podem comprometer no momento de colocar o loteamento a venda.

A falta de controle e até mesmo o desconhecimento da legislação específica, principalmente nos municípios do interior, faz com que estejamos assistindo, nos últimos anos, a proliferação de loteamentos em praticamente todas as cidades norte-rio-grandense. Como esses loteamentos acabam provocando a expansão da mancha urbana, eles existem a partir dos anseios e ação de determinados grupos ou pessoas que visam à realização plena da renda da terra.

Para Carlos (1994b, p. 153): “Os loteamentos populares são vendidos, quase sempre, sem quaisquer dos itens de infraestrutura, como por exemplo, água, luz, esgoto, arruamento, guia ou sarjeta; às vezes só com a marcação dos lotes [...]”. Ainda para a mesma autora (1994b, p. 22), “[...] todo pedaço de terra para a reprodução da vida deve ser comprado ou alugado, com a finalidade de construção de moradia”. Esses atores sociais, tanto o cidadão comum, a iniciativa privada quanto o poder público, fazem e refazem a produção do espaço, principalmente pela capacidade de reprodução presente no capital, que encontra no espaço urbano o local apropriado para obter um maior lucro.

Neste sentido, a cidade vai ganhando forma e funções de acordo com a necessidade impostas ou criada pelo homem e seus interesses. É essa ocupação que dinamiza a cidade e dá forma a áreas até então sem significado, tendo em vista que o urbano é o resultado de uma ação, é uma construção social, que se dá a partir da junção entre homem/capital/interesses. Esses três elementos reproduzem os espaços urbanos, moldando-os de acordo com as conveniências e interesses dos que ali habitam.

Portanto, o parcelamento do solo urbano sob a forma de loteamento, é uma maneira encontrada para se realizar a renda da terra da maneira mais adequada encontrada por seus proprietários. No momento em que é requerido um espaço a mais para acomodar as pessoas e estas terem seu lugar próprio, o capital encontra uma oportunidade para se reproduzir. Por outro lado, os loteamentos permitem que as cidades cresçam com um mínimo de ordenamento e organização, buscando padronizar o espaço urbano. É essa nova dinâmica gerada pela

comercialização e transformação da terra em mercadoria presente nos pequenos municípios potiguar que vem marcando a dinâmica urbana e está presente em todas as cidades do Rio Grande do Norte

CONCLUSÕES

Ao longo da história a cidade passou por inúmeras transformações e melhorias fundamentais a sobrevivência e permanência da população em seu interior. A população a molda de acordo com os anseios e necessidades vivenciados em cada período da história. Transformações estas, impulsionadas principalmente em decorrência do uso da técnica e consequentemente do processo de industrialização que tem como principal agente o modo capitalista de produção.

Com o advento e inovações advindas de melhorias nos meios de transportes e comunicações, as pequenas cidades se inserem de fato no contexto urbano, uma vez que estes fatores trouxeram avanços e aproximaram (não no quesito distância física, mas, no fator tempo) as pequenas cidades dos grandes centros urbanos. As pequenas cidades entram num *hall* de lugares onde é capaz de satisfazer as necessidades primeiras de seus cidadãos, ao mesmo tempo em que contribuem para que haja o aumento na densidade dos fluxos, espraiamento da mancha urbana do Estado e maior integração entre todos os pontos que compõe o tecido urbano do Rio Grande do Norte e quiçá em todas as escalas que possibilitem pensar a cidade.

É importante frisar que, o processo de parcelamento do solo pelo qual passam as pequenas cidades potiguares está inserido na lógica do capital, a qual a terra é vista como uma maneira de apropriação e realização plena da renda, seja a partir de seu excedente gerado em seu interior, seja a renda gerada pelo direito do uso da terra, tendo em vista que, o detentor de uma terra não detém um bem em si, mas uma renda que pode ser realizada.

Portanto, os loteamentos vêm contribuindo significativamente para que estas cidades passem por um processo de ampliação em sua área, pois, estes loteamentos provocam a ampliação do tecido urbano local. No entanto, esse aumento da área urbana pode contribuir para a geração de especulação, elevando-se o preço a ser pago para se ter acesso a terra e até mesmo ser um fator impeditivo para aqueles que não desfrutam de uma quantidade significativa de dinheiro conseguir adquirir uma parcela de terra na cidade. Por este viés, o poder público de cada cidade deve atentar para problemas dessa natureza, onde a própria população não terá condições de fazer uso da cidade como moradia, pelo alto valor a ser pago por uma parcela de terra urbana.

Sabe-se que, ao mesmo tempo ações relacionadas ao ordenamento territorial, infraestrutura e de organização interna torna-se cada vez mais necessária para que estas cidades se apresentem como um espaço adequado para se viver. A busca desenfreada para a realização plena da renda da terra, a baixo ou sem nenhum custo, está levando os proprietários a parcelarem suas terras e colocarem a venda no mercado sob a forma de loteamentos para acumular capital pelo direito de uso que estes desfrutam ao deterem o monopólio da terra. Esta é a lógica a que estão submetidas às pequenas cidades do Rio Grande do Norte a partir da realização da renda da terra, tendo como motor impulsionador o parcelamento do solo sob a forma de loteamentos de terras.

REFERÊNCIAS

- BRASIL. Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979. Brasília, 1979.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A cidade**. 2. ed. São Paulo: Contexto, 1994a. (Coleção repensando a Geografia)
- _____. **A (re) produção do espaço urbano**. São Paulo: Universidade de São Paulo, 1994b.
- _____. **O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade**. São Paulo: Labur Edições, 2007.
- CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 2003.
- FERREIRA, Larissa da Silva. Pequenas cidades e cotidiano. In: SILVA, Anieres Barbosa da; GOMES, Rita de Cássia da Conceição; SILVA, Valdenildo Pedro da. (orgs). **Pequenas cidades: uma abordagem geográfica**. Natal: EDUFRN, 2009. p. 69-87.
- GONÇALVES, Francisco Ednardo. **Cidades pequenas grandes problemas: perfil urbano do Agreste Potiguar**. 2005. 173 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2005.
- IBGE. **Perfil administrativo de todos os municípios brasileiros**. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/1704munic.shtm>> Acesso em: 02 jan. 2012.
- _____. **Censo demográfico 2010**. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/população/censo2010/default.shtm>> Acesso em: 02 jan. 2012.
- HARVEY, David. **Os limites do capital**. São Paulo: Boitempo, 2013.
- MEDEIROS, Maria Suelly da Silva. **A produção do espaço das pequenas cidades do Seridó Potiguar**. 2005. 152 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2005.
- OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino de. **Modo capitalista de produção e agricultura**. 3ª ed. Série Princípios. São Paulo: Atica, 1990.
- RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção de moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.
- Pequenas cidades: lugares geográficos do Rio Grande do Norte. In: _____(Orgs). **Pequenas cidades: uma abordagem geográfica**. Natal: EDUFRN, 2009. p. 59-68.
- SILVA, Anieres Barbosa da; GOMES, Rita de Cássia da Conceição; SILVA, Valdenildo Pedro da. Por uma concepção conceptual: as pequenas cidades em tela. In: **Pequenas cidades: uma abordagem geográfica**. Natal: EDUFRN, 2009. p. 43-58.
- SOARES, Beatriz Ribeiro; MELO, Nágela Aparecida de. Revisando o tema da pequena cidade: uma busca de caminhos metodológicos. In: SILVA, Anieres Barbosa da; GOMES, Rita de Cássia da Conceição; SILVA, Valdenildo Pedro da. (orgs). **Pequenas cidades: uma abordagem geográfica**. Natal: EDUFRN, 2009. p. 13-41.