



UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
CURSO DE MESTRADO EM GEOGRAFIA



FRANCIELY SANTOS CUNHA

**A PRODUÇÃO CAPITALISTA NO/DO ESPAÇO RURAL-
URBANO: O CASO DO POVOADO FLECHAS EM
ITABAIANA/SERGIPE**

Cidade Universitária Professor José Aloísio de Campos
São Cristóvão/SE
2022

FRANCIELY SANTOS CUNHA

**A PRODUÇÃO CAPITALISTA NO/DO ESPAÇO RURAL-
URBANO: O CASO DO POVOADO FLECHAS EM
ITABAIANA/SERGIPE**

Dissertação de mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Sergipe (UFS), como requisito parcial para a obtenção do título de Mestre em Geografia.

Linha de Pesquisa: Produção do espaço agrário

Orientadora: Prof^a. Dr^a Alexandrina Luz Conceição.

Cidade Universitária Professor José Aloísio de Campos

São Cristóvão/SE

2022

**FICHA CATALOGRÁFICA ELABORADA PELA BIBLIOTECA CENTRAL
UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE**

C972p Cunha, Franciely Santos
A produção capitalista no/do espaço rural-urbano : o caso do povoado Flechas em Itabaiana/Sergipe / Franciely Santos Cunha ; orientadora Alexandrina Luz Conceição. – São Cristóvão, SE, 2022.
109 f. : il.

Dissertação (mestrado em Geografia) – Universidade Federal de Sergipe, 2022.

1. Geografia humana. 2. Geografia econômica. 3. Mercado imobiliário - Itabaiana (SE). 4. Espaço em economia. I. Conceição, Alexandrina Luz, orient. II. Título.

CDU 911.3:332.7(813.7)

FRANCIELY SANTOS CUNHA

**A PRODUÇÃO CAPITALISTA NO/DO ESPAÇO RURAL-URBANO: O
CASO DO POVOADO FLECHAS EM ITABAIANA/SERGIPE**

Dissertação de mestrado apresentada ao Programa de
Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de
Sergipe (UFS), como requisito parcial para a obtenção do
título de Mestre em Geografia

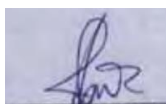
Banca Examinadora:



Prof^a. Dr^a. Alexandrina Luz Conceição
PPGEO/UFS (Presidente da Comissão Julgadora)



Prof. Dr. Jânio Roberto Diniz dos Santos
PPGEO/UFSB (Examinador Externo)



Prof. Dr. Janio Laurentino de Jesus Santos
PPGEO/UFSB (Examinador Externo)

Aprovado em: 30/06/2022

Cidade Universitária Professor José Aloísio de Campos
São Cristóvão/SE
2022

Dedico este trabalho e tudo que ele representa,
às pessoas que sempre torceram por mim, em
especial, à minha mãe, Helenilde, meu amor
maior.

AGRADECIMENTOS

Eis que é chegada a hora de dedicar um tempo para agradecer àquelas pessoas que, de alguma maneira, estiveram presentes, vibraram comigo em cada conquista e me acolheram nos momentos de angústia, dividindo comigo as alegrias, os medos e as incertezas nestes últimos dois anos.

À minha mãe, Helenilde, minha melhor amiga, que me deu a vida e me ensina a vivê-la com dignidade. Que sonha comigo os meus sonhos e vibra a cada conquista.

Ao meu irmão, Franklin, por ser meu porto seguro, por todo incentivo, paciência e carinho. Por compreender minhas angústias, por me acompanhar em trabalhos de campo, por revisar a escrita desta dissertação.

Ao meu pai, Francisco, ao meu irmão, Kauan e ao meu esposo, Rafael, por confiarem em mim e estarem sempre torcendo para que eu alcance meus objetivos.

À minha professora, orientadora e amiga, Alexandrina Luz Conceição, por ter aceitado o desafio em orientar esta pesquisa. A você, Alexandrina, minha eterna gratidão pelos ensinamentos, diálogos e orientações que levarei por toda minha vida. Sua sensibilidade humana trouxe mais leveza na construção desta pesquisa. Felizes são aqueles que têm o prazer de te conhecer e conviver com você.

À professora Marleide Maria Santos Sérgio, que participou da minha banca de qualificação, pela disponibilidade e atenção ao meu trabalho.

À professora Fabrícia de Oliveira Santos, que participou da minha banca de qualificação e me acompanha desde a graduação. Agradeço por toda dedicação, paciência, contribuições, humanidade, amizade e admiração mútua. Uma amiga para todas as horas, sempre preocupada não só com o desenvolvimento desta dissertação, mas com a vida pessoal. Obrigada por tudo que fizestes e fazes por mim durante todos esses anos.

Aos professores Jânio Roberto Diniz dos Santos e Janio Laurentino de Jesus Santos, por aceitarem participar da minha banca de defesa e serem tão solícitos e atenciosos com meu trabalho.

Aos integrantes e amigos do Grupo de Estudos Formação Territorial de Itabaiana (GEFTI/UFS), especialmente, Ageu, Daniel, Fabrícia, Francielle, João Pedro, Juliana e Mislene, pelos diálogos e por sempre me motivarem para que, diante das dificuldades, eu não desistisse, fazendo-me enxergar novos horizontes.

Aos amigos Ageu Farias, João Pedro Celestino e Juliana Lima, que me ajudaram no registro e coleta de dados quando foi necessário ir a campo. Agradeço a companhia e a amizade sincera.

À professora Ana Consuelo Fontenele, pelo auxílio na pesquisa documental, essencial para o desenvolvimento desta pesquisa.

Aos integrantes do Grupo de Pesquisa Estado, Capital, Trabalho e as Políticas de Reordenamento Territorial (GPECT/UFS), especialmente, Leandro Reis e Victor Cardoso, que compartilharam comigo alguns momentos nesta jornada.

À amiga Joyce Almeida, por dividir comigo as alegrias e as angústias da pós-graduação.

Aos camponeses e às camponesas que, gentilmente, me receberam, conversaram comigo e muito contribuíram para uma melhor compreensão da realidade estudada no Povoado Flechas em Itabaiana/SE, enriquecendo o conteúdo deste trabalho.

Aos moradores e às moradoras do Loteamento Santa Mônica, por serem tão solícitos e contribuírem significativamente para o avanço desta dissertação.

À Fundação de Apoio à Pesquisa e à Inovação Tecnológica do Estado de Sergipe (FAPITEC) e à Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES), e à classe trabalhadora, que de forma direta e indireta subsidiaram meu trabalho.

Por fim, expresso neste trabalho meu desejo por uma sociedade mais justa, digna e humanitária.

Por que foi que cegamos? Penso que não cegamos, penso que estamos cegos. Cegos que veem, cegos que vendo, não veem.

José Saramago – Ensaio sobre a cegueira

RESUMO

A presente Dissertação tem como tema o estudo do processo de produção do espaço no modo de produção capitalista, através da articulação entre o mercado imobiliário e o capital financeiro em áreas periurbanas. Nesse contexto, em sua lógica de acumulação e ampliação do lucro, o modo capitalista de produção necessita criar novos espaços, bem como adaptar e recriar espaços já existentes. A análise capitalista marxista sob a tríade: proprietários fundiários, incorporadores imobiliários e Estado na produção do espaço aponta para a transformação da cidade como negócio. Em seu processo de expansão, o capital faz uso de diferentes estratégias de ação. Em áreas rurais-urbanas, uma das formas encontradas pelo capital para continuar se reproduzindo é através da atuação do capital financeiro imobiliário, consequentemente, a especulação imobiliária promovida em áreas rurais altera as relações sociais e promove a alienação dos sujeitos na produção do espaço. A partir dessa perspectiva, o presente estudo tem como objetivo geral analisar o processo de expansão do capital financeiro imobiliário em áreas rurais-urbanas, tendo como área de estudo o Povoado Flechas em Itabaiana/SE. Nas áreas limítrofes ao referido Povoado, constatou-se nos últimos anos o lançamento e implantação dos Loteamentos Santa Mônica I e II. Tal empreendimento estabelece uma relação dialética no espaço rural-urbano, fomentada pelo processo de acumulação do capital. Para atingir o objetivo proposto optou-se pelo método materialismo histórico e dialético, que possibilita compreender como as contradições inerentes ao modo de produção capitalista se materializam na produção do espaço. Como procedimentos metodológicos, utilizamos a pesquisa bibliográfica, pesquisa documental, trabalhos de campo e registros fotográficos. As transformações produzidas no espaço garantem a lógica de acumulação de capital, permitindo a continuidade do modo de produção capitalista, caracterizado por contradições e desigualdades impostas tanto ao campo como a cidade.

Palavras-chave: Produção do espaço; Capital financeiro imobiliário; Estado; Espaço rural-urbano.

ABSTRACT

The present dissertation has as its theme the study of the space production process in the capitalist mode of production, through the articulation between the real estate market and financial capital in peri-urban areas. In this context, in its logic of accumulation and expansion of profit, the capitalist mode of production needs to create new spaces, as well as adapt and recreate existing spaces. The Marxist capitalist analysis under the triad: landowners, real estate developers and the State in the production of space points to the transformation of the city as a business. In its expansion process, capital makes use of different action strategies. In rural-urban areas, one of the ways found by capital to continue reproducing itself is through the action of real estate finance capital, consequently, real estate speculation promoted in rural areas alters social relations and promotes the alienation of subjects in the production of space. From this perspective, the present study has the general objective of analyzing the process of expansion of real estate financial capital in rural-urban areas, having as its study area the Povoado Flechas in Itabaiana/SE. In the areas bordering the aforementioned Village, the launch and implementation of Santa Mônica I and II. Subdivisions has been observed in recent years. Such an enterprise establishes a dialectical relationship in the rural-urban space, fostered by the process of capital accumulation. To achieve the proposed objective, the historical and dialectical materialism method was chosen, which makes it possible to understand how the inherent contradictions of the capitalist mode of production materialize in the production of space. As methodological procedures, we used bibliographic research, documental research, fieldwork and photographic records. The transformations produced in space guarantee the logic of capital accumulation, allowing the continuity of the capitalist mode of production, characterized by contradictions and inequalities imposed both on the countryside and on the city.

Keywords: Production of space; Real estate finance capital; State; Rural-urban space.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

FIGURA 01: Mapa de localização do município de Itabaiana/SE.....	48
FIGURA 02: Da esquerda para direita: casas residenciais; a Igreja Matriz Santo Antônio e Almas; a casa paroquial com o jenipapeiro à frente.....	50
FIGURA 03: Rua do Cisco, hoje Rua Treze de maio, no início do século XX.....	51
FIGURA 04: Rua da Vitória, atual Rua General Siqueira, primeiros anos do século XX.....	51
FIGURA 05: Mapa Urbano de Itabaiana/SE por bairros.....	55
FIGURA 06: Itabaiana/SE: evolução da mancha urbana (1996 – 2020).....	56
FIGURA 07: Área de localização dos loteamentos Santa Mônica I e II em Itabaiana/SE – 2019.....	62
FIGURA 08: Praça principal do Loteamento Santa Mônica II – 2022.....	63
FIGURA 09: Terrenos destinados à criação de gado nos limites do Povoado Flechas em Itabaiana/SE – 2022.....	64
FIGURA 10: Casas padronizadas no Loteamento Santa Mônica II – 2022.....	65
FIGURA 11: Casas em processo de construção no loteamento Santa Mônica II – 2022.....	66
FIGURA 12: <i>Slogan</i> utilizado pela construtora e incorporadora Santa Mônica LTDA– 2022	68
FIGURA 13: Propriedade rural cercada por muro – 2022.....	69
FIGURA 14: Propriedade rural cercada por muro – 2022.....	69
FIGURA 15: Área limítrofe – Povoado Flechas e Loteamento Santa Mônica II – 2022.....	82
FIGURA 16: Área limítrofe – Povoado Flechas e Loteamento Santa Mônica II – 2022.....	82
FIGURA 17: Propriedade rural camponesa localizada no Povoado Flechas em Itabaiana/SE..	83
FIGURA 18: Berçário localizado no Loteamento Santa Mônica.....	90
FIGURA 19: Mercearia localizada no Loteamento Santa Mônica.....	90
FIGURA 20: Espaço de festas localizado no Loteamento Santa Mônica.....	91
FIGURA 21: Loja de roupas localizada no Loteamento Santa Mônica.....	91

LISTA DE TABELA

TABELA 01: Itabaiana/SE: população urbana x população rural.....	53
---	----

LISTA DE SIGLAS E ABREVIACÕES

ADEMA – ADMINISTRAÇÃO ESTADUAL DO MEIO AMBIENTE
BNH – BANCO NACIONAL DE HABITAÇÃO
CEF – CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
FCP – FUNDAÇÃO CASA POPULAR
IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA
ITR – IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL
IPTU – IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO
KM – QUILOMETRO
PAC – PROGRAMA DE ACELERAÇÃO DO CRESCIMENTO
PMCMV – PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA
SFH – SISTEMA FINANCEIRO HABITACIONAL
SFI – SISTEMA DE FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO
UESB – UNIVERSIDADE ESTADUAL DO SUDOESTE DA BAHIA
UFPB – UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA
UFS – UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE
UNESP – UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA
USP – UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	13
2 A PRODUÇÃO CAPITALISTA DO ESPAÇO.....	23
2.1 O Estado-Capital no processo de produção do espaço.....	31
2.2 O Capital financeiro imobiliário na produção do espaço	36
2.3 O mercado imobiliário	41
3 AS TRANSFORMAÇÕES ESPACIAIS DO MUNICÍPIO DE ITABAIANA/SE	46
3.1 A geografia histórica da produção do espaço urbano itabaianense.....	49
3.2 A renda da terra urbana e o mercado imobiliário	57
3.3 A conversão da terra rural em urbana e a formação dos Loteamentos Santa Mônica I e II.....	61
4 O ESPAÇO COMO MERCADORIA E A CIDADE COMO PRODUTO ALIENADO DA PRODUÇÃO DO CAPITAL	72
4.1 Novas lógicas de apropriação	75
4.2 As relações sociais e a alienação dos sujeitos na produção do espaço urbano	80
4.3 O campo na cidade e a cidade no campo	86
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	93
REFERÊNCIAS	98
APÊNDICES	104

1 INTRODUÇÃO

A oposição entre a cidade e o campo começa com a transição da barbárie à civilização, da organização tribal ao Estado, da localidade à nação e persiste através de toda história da civilização até nossos dias.
Karl Marx e Friedrich Engels

Historicamente, as relações entre o espaço rural e o espaço urbano têm sofrido inúmeras transformações associadas às mudanças nos diferentes modos de produção, em particular sob o capitalismo, nos redirecionamentos do capital. As cidades e seus perímetros urbanos expandem-se constantemente, tornando-se cada vez mais difícil delimitar onde termina a cidade e onde começa o campo. Assim, a histórica contradição campo x cidade, longe de ser aniquilada, se intensifica.

O campo, comumente associado ao lugar da produção agrícola, passa a ser transformado em objeto de desejo e de lucro, no qual a sociedade capitalista, em seu desenvolvimento contraditório, atua amplamente, expandindo a cidade sobre o campo. Isso ocorre, pois, a reestruturação capitalista, na década de 1970, caracterizada pela integração mundial e ascensão do mercado financeiro na economia, ocasionou na eclosão da urbanização como negócio para reprodução capitalista, aprofundando a lógica da mercadoria na produção da cidade. Carlos (2019, p. 39) expõe que “Neste momento, o espaço ganha um sentido diverso dos momentos anteriores da história de sua produção, uma vez que, agora, sua reprodução ganha centralidade no processo de acumulação”.

Nesse sentido, ocorre uma passagem do predominante capital industrial produtivo para o dominante capital financeiro que produz o espaço como mercadoria, como condição de sua realização (CARLOS, 2019). Nessa conjuntura, o espaço rural-urbano apresenta excessivas transformações em suas estruturas, em virtude de numerosas estratégias utilizadas por diferentes agentes envolvidos, objetivando intensificar e expandir a produção e o consumo do espaço. Dentre essas estratégias, destacam-se o lançamento de novos produtos imobiliários, localizados, geralmente, em áreas periurbanas, promovendo uma diferenciação espacial para a promoção de bairros da cidade e uma participação cada vez maior do Estado no controle do espaço.

A extensão do capitalismo imprime uma nova velocidade às mudanças no espaço urbano apoiada numa aliança entre os setores econômicos e o Estado, que, por sua vez, assume importância fundamental na organização de um espaço voltado prioritariamente às exigências da reprodução econômica (CARLOS, 2019, p. 30).

Sob o capitalismo e, em sua busca incessante pela acumulação de capital, o espaço tem sido transformado reiteradamente, adquirindo, sobretudo nas últimas duas décadas, uma nova dinâmica na articulação do capital financeiro ao mercado imobiliário. Por ser a terra um bem imóvel, o sistema de crédito torna-se fundamental para a circulação desse capital imobiliário. Assim, as instituições financeiras, apoiadas no Estado, criaram alternativas de financiamento

que permitissem o aumento do consumo pela população das mais variadas classes sociais, criando investimentos a longo prazo, que são pagos mensalmente, por meio da aplicação de juros.

Como resultado da facilidade de comercialização de bens imóveis, viabilizados pelo capital financeiro, aumentaram-se a quantidade e o valor de novos empreendimentos imobiliários, especialmente em áreas periurbanas, produzindo um novo padrão socioespacial nessas áreas, que se tornam alvo da ação do modo capitalista de produção, no qual a lógica da especulação e da acumulação se sobressaem aos interesses reais da população.

O espaço produzido sob a orientação da lógica capitalista apresenta um conflito brutal, que se funda na contradição entre o espaço para uso (espaço apropriado para realização da vida) e aquele produzido sob o signo do valor de troca submetido ao processo de valorização, como condição de realização da acumulação. Nesta última condição sintetiza-se na forma mercadoria (CARLOS, 2019, p. 37).

No contexto de conversão do espaço em mercadoria, destacamos o município de Itabaiana/SE, localizado no nordeste brasileiro a aproximadamente 54 Km de distância da capital do estado, Aracaju. Esse município vem apresentando, desde a década de 1990, um aumento vertiginoso no número da sua população urbana, impulsionando, por conseguinte, a expansão da mancha urbana sobre áreas rurais e a valorização fundiária.

O recorte espacial desta pesquisa concentra-se no espaço periurbano do Povoado Flechas em Itabaiana/SE, que, a partir da década de 2010, vem apresentando mudanças econômicas, sociais e ambientais decorrentes da construção dos Loteamentos Santa Mônica I e II em suas áreas limítrofes. Ressaltamos que os mencionados loteamentos atendem em geral aos trabalhadores e trabalhadoras do setor terciário: comércio e serviços.

O despertar inicial para esta pesquisa justifica-se na observação das contínuas e aceleradas transformações na paisagem e no uso do solo no espaço periurbano do povoado Flechas. Assim, necessitava encontrar respostas para os questionamentos que foram surgindo e à medida que se adentrava nessa realidade a busca por novas respostas ganhava novos impulsos, surgindo novas incertezas e mais inquietações.

Nesse sentido, à luz das recentes transformações promovidas no regime de acumulação capitalista e seus rebatimentos na produção do espaço, especialmente em áreas periurbanas, esta dissertação parte das seguintes questões: Quais as alterações socioespaciais no Povoado Flechas em Itabaiana/SE e qual a relação existente entre o Capital e o Estado no processo de produção do espaço periurbano? E, através delas: De que forma essas transformações repercutem nas relações sociais e na alienação dos sujeitos na produção do espaço?

A proposta de pesquisa aqui defendida parte da premissa que as áreas rurais, transformadas em espaços periurbanos sofrem excessivas alterações a partir da atuação de grupos imobiliários locais e do poder público para a valorização e a consolidação de novas áreas residenciais. Assim, a localização se converte em uma mercadoria cada vez mais estimada, caracterizada por elementos abstratos, concebidos por intermédio de ações, discursos e interesses de agentes urbanos.

Desse modo, foi definido como objetivo geral desta pesquisa analisar o processo de expansão do capital financeiro imobiliário em áreas rurais-urbanas, tendo como área de estudo o povoado Flechas em Itabaiana/SE. Os objetivos específicos delineados para esta pesquisa:

- Investigar as mudanças no uso e do solo no Povoado Flechas;
- Apresentar a produção e expansão imobiliária nos limites do Povoado Flechas;
- Analisar o papel da fetichização dos sujeitos na produção do espaço urbano.

Compreendendo que campo e cidade formam uma unidade dialética, marcada por contradições, mas essencial para o desenvolvimento do modo de produção capitalista, considera que esses espaços são produzidos para garantir as condições necessárias para o desenvolvimento e a materialização do ciclo do capital.

Com base em tal afirmação, o estudo/análise/pesquisa de campo que compõem o todo desta Dissertação, está sustentado no método do materialismo histórico-dialético, que possibilita compreender como as contradições inerentes ao modo de produção capitalista se materializam na produção do espaço. Nas palavras de Netto (2011, p. 22) “o método de pesquisa que propicia o conhecimento teórico, partindo da aparência, visa alcançar a essência do objeto”.

O materialismo histórico dialético, método de interpretação da realidade desenvolvido por Karl Marx, oferece uma forma particular de análise a partir das observações do movimento e contrariedade do mundo, dos homens e de suas relações históricas. Nessa perspectiva, esta pesquisa parte da negação da neutralidade científica e afirma o método enquanto caminho que guia e revela os resultados da mesma. É o método de pesquisa que direciona desde a escolha do tema, neste contexto o processo de produção do espaço no modo de produção capitalista, através da articulação entre o mercado imobiliário e o capital financeiro, o levantamento de material bibliográfico de livros, revistas, teses e dissertações, artigos, documentos que estejam associados a uma leitura da realidade empírica do município de Itabaiana/SE, especialmente das áreas de expansão da cidade e, por fim, pesquisa de campo com os sujeitos envolvidos no movimento de produção e reprodução do espaço do referido município. Gil (2008, p. 08) define método científico “Como o conjunto de procedimentos intelectuais e técnicos adotados para se

atingir o conhecimento”. Enquanto método, o conhecimento dialético norteia esta pesquisa, pois

A dialética fornece as bases para uma interpretação dinâmica e totalizante da realidade, já que estabelece que os fatos sociais não podem ser entendidos quando considerados isoladamente, abstraídos de suas influências políticas, econômicas, culturais etc. Por outro lado, como a dialética privilegia as mudanças qualitativas, opõe-se naturalmente a qualquer modo de pensar em que a ordem quantitativa se torne norma. (GIL, 2008, p. 14).

Assim sendo, o passo inicial para desvelar a produção do espaço na lógica de acumulação capitalista partiu da observação, do instantâneo dessa realidade, ou seja, da sua aparência imediata, essa aparência percebida como primeira impressão do que está na essência, fundamental para as reflexões iniciais. A análise da realidade através da concepção dialética é indispensável para a edificação de um estudo que se compromete a transcender os limites do aparente, para encontrar a essência que define a produção espacial em áreas limítrofes ao campo e as relações estabelecidas neste processo.

No primeiro momento, a realidade foi analisada a partir do concreto, do processo histórico, principalmente no que se refere à produção capitalista no espaço rural e urbano. Nossa pretensão não foi idealizar esses espaços, mas compreendê-los em sua unidade/totalidade explicando como esses espaços são produzidos, sob o capitalismo, a partir das contradições que fazem parte desse processo no decurso do tempo histórico.

Para apreender a totalidade foi essencial analisar as transformações que nos permitem explicar as ideologias criadas para fortalecer a ideia de superioridade da cidade em relação ao campo, e como a dialetização em torno da relação entre esses dois espaços possibilita o processo de acumulação de capital. Conceição (2014, p. 28) afirma que “[...] o espaço é um produto histórico”, e que

Em um mesmo espaço, coabitam tempos diferentes, tempos tecnológicos em diferentes ritmos e coexistências nos lugares, o que resulta em espaço(s) geográfico(s) complexo(s) e carregado(s) de heranças e de novas possibilidades (CONCEIÇÃO, 2014, p. 28).

A complexidade que envolve campo e cidade é visível e, por isso, torna-se essencial compreender as relações sociais e a dinâmica que se estabelecem sob o modo de produção capitalista, com a finalidade de assegurar a acumulação do capital. Campo e cidade são produtos do processo histórico constituídos por elementos decorrentes desse processo. Carregam em si as ideologias que são apreendidas na maneira como esses espaços são compreendidos no dia a dia, diferenças que não são decorrentes das características naturais que distinguem campo e

cidade, mas particularidades que revelam o espaço produzido socialmente, sob o capitalismo, de forma desigual, e que materializam no espaço as contradições desse processo. Ressalta-se que isso não ocorre sem a participação do Estado, que assegura a manutenção das estruturas desiguais no modo de produção capitalista.

O desenvolvimento desta dissertação resulta de um período de estudo e análise das singularidades da realidade que possibilitaram desenvolver uma explicação de como o espaço é produzido sob o capitalismo, considerando as contradições existentes nesse processo, averiguando como a sociedade produz o que necessita e se apropria do que lhe convém em virtude dos interesses estruturantes da maneira como está organizada. No modo de produção capitalista, as contradições necessárias para realização do ciclo do capital estão materializadas no espaço desigual/combinado e podem ser vistas tanto nas estruturas quanto nas relações sociais de produção.

Dessa forma, o conceito/categoria geográfica da análise desta pesquisa é o espaço. A partir da categoria totalidade é possível desvelar as contradições, conflitos e interesses que perpassam o movimento de produção do espaço rural-urbano sob a égide do capital financeiro imobiliário. A compreensão teórica foi ancorada na percepção de como a produção capitalista constrói/destrói espaços, ora promovendo valor, ora desvalorizando paisagens com a finalidade de manter em funcionamento as engrenagens do modo de produção vigente, assim como a atuação do Estado que “[...] desenvolve estratégias que orientam e asseguram a reprodução das relações do espaço inteiro” (CARLOS, 2001, p. 30).

Assim, o rigor do método é essencial para explicar o objeto de pesquisa. De acordo com Lefebvre (1991, p. 238) “[...] o método dialético busca captar a ligação, a unidade, o movimento que engendra os contraditórios, que os opõe, que faz com que se choquem, que os quebra ou os supera”. O mesmo autor afirma também que as leis da dialética estabelecem uma análise do movimento. O movimento real, por sua vez, provoca: surgimento e choque de contradições, saltos qualitativos, continuidade e descontinuidade, superação.

O estudo ora apresentado foi desenvolvido a partir de uma base teórica/ conceitual que subsidiou a discussão desenvolvida ao longo da dissertação. Para tanto, foram realizadas pesquisas bibliográficas que abrangessem a temática e contribuíssem na construção da pesquisa. Nesse processo, iniciamos pelo levantamento de teses e dissertações no Repositório Institucional da Universidade Federal de Sergipe (UFS), em seguida buscamos teses e dissertações em repositórios de outras instituições, como na Universidade de São Paulo (USP), Universidade Federal da Paraíba (UFPB), Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia (UESB) e Universidade Estadual Paulista (UNESP), dentre outras, que, associadas ao acervo de livros

pessoal e ao da orientadora, professora Doutora Alexandrina Luz Conceição, possibilitaram encontrar uma ampla literatura que enriqueceu a construção da análise teórica e conceitual que sustentam a argumentação desenvolvida na presente dissertação.

Utilizamos, ainda, artigos publicados em diversos periódicos, como: *Geopauta*, *Scientia Plena*, *Revista de Economia Política*, *Mercator*, *Economia e Sociedade*, *Geonordeste*, *Revista Movimentos Sociais e Dinâmicas Espaciais*, *Caminhos da Geografia*, permitindo a análise de referências bibliográficas que auxiliassem na construção da dissertação.

É importante destacar que a presente Dissertação foi desenvolvida durante o período da Pandemia Covid-19, acarretando alguns problemas durante a sua execução, tais como a impossibilidade de consultar material bibliográfico na Biblioteca Central da Universidade Federal de Sergipe e o adiamento das entrevistas e questionários realizados com moradores do Povoado Flechas e do Loteamento Santa Mônica, fundamentais para o desenvolvimento das análises dos capítulos 2 e 3. Apesar dos obstáculos enfrentados, mantivemos orientação contínua, intensificamos nosso debate teórico e acreditamos que os objetivos foram concluídos com êxito.

O levantamento da pesquisa bibliográfica proporcionou a edificação das bases para a análise dos principais temas apresentados na dissertação, tendo sido priorizadas leituras que contemplassem:

- A produção capitalista do espaço: Harvey (2005), Martins (2019), Carlos (2001; 2011; 2015; 2019).
- Estado e Capital no processo de produção do espaço: Gesteira (2017), Rodrigues (2012; 2019), Conceição (2013), Lima (2019), Chesnais (1996), Fix e Paulani (2019), Volochko (2007).
- A renda da terra urbana e o mercado imobiliário: Marx (2017), Ribeiro (2015), Botelho (2005), Andrade (2018).
- As transformações espaciais no município de Itabaiana/SE: Carvalho (1973), Carvalho e Costa (2012; 2021), Silva (2019), Bispo (2013).
- A relação campo-cidade e a cidade como negócio alienado da produção do capital: Williams (2011), Carlos (2007; 2008; 2015), Volochko (2015), Pádua (2015), Lefebvre (1999; 2001), Silva e Veiga (2019), Vale (2005), Moura (2016).

As leituras foram direcionadas para compreender questões que abrangessem os aspectos sociais, econômicos e políticos, isto significa que elas permitem a abrangência da totalidade fundamentado numa pesquisa qualitativa, uma vez que a finalidade é a análise da produção do

espaço no modo de produção capitalista, através da articulação entre o capital financeiro e o mercado imobiliário, conduzindo sempre a distinção entre a aparência e a essência dos fenômenos (MORAES e COSTA, 1984).

Realizou-se uma pesquisa documental, especificamente sobre a Lei que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano (BRASIL, 1979), o Plano Diretor do município de Itabaiana/SE (ITABAIANA, 2006) e documentos na Administração Estadual do Meio Ambiente (ADEMA) como processos de licença e instalação dos Loteamentos Santa Mônica e seus respectivos projetos, com a finalidade de obter suas datas de aprovação, área do empreendimento, número de lotes e outras informações pertinentes a esta pesquisa.

Efetuamos uma seleção de dados, mapa de localização e fotografias. Os dados estatísticos foram recolhidos no site do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e dizem respeito aos dados populacionais no município de Itabaiana/SE, o que possibilitou analisar as transformações demográficas e seus rebatimentos na organização e produção espacial, no referido município, desde a década de 1940. Os registros fotográficos e as imagens utilizadas no desenvolvimento das análises foram obtidos através de pesquisa de campo e em diferentes sites locais.

Com a finalidade de “estabelecer a realidade concreta do fenômeno” (TRIVIÑOS, 2013, p. 74), o estudo empírico foi realizado por meio de visitas a algumas propriedades rurais da área de estudo, a partir do qual as observações e as entrevistas nos auxiliaram a traçar um perfil das mesmas. As entrevistas realizadas objetivaram qualificar as propriedades do povoado estudado, sobretudo com relação ao tamanho dos terrenos e quem residia neles, à ocupação funcional do proprietário e à preocupação de seus donos no que concerne às vantagens e desvantagens da proximidade urbana. Aplicamos também questionários estruturados com os moradores dos Loteamentos Santa Mônica, objetivando compreender quais as razões que os levaram a optar pelos referidos locais.

Mediante a sistematização dos dados coletados e a análise dos mesmos à luz do referencial teórico, identificamos uma lógica especulativa por parte de pequenos grupos de proprietários fundiários nas áreas limítrofes ao Povoado Flechas. Isso ocorre porque os mesmos visam o aumento dos ganhos com a futura valorização de suas terras, além de constataremos também a atuação de um diversificado grupo de incorporadores imobiliários locais.

No decurso de toda pesquisa, foram essenciais os debates realizados com minha orientadora, Professora Alexandrina, que possibilitaram o aprofundamento das análises aqui desenvolvidas. Sendo assim, a presente dissertação está organizada em três capítulos, além desta Introdução e das considerações finais.

Nesta **Introdução**, apresentamos o objeto de pesquisa da dissertação e a forma como a análise foi desenvolvida, as questões de pesquisa e os objetivos que nortearam a discussão, mostrando a necessidade de uma investigação crítica, que possibilitou identificar aspectos para entender como os espaços rurais-urbanos são produzidos à luz do capitalismo.

No primeiro capítulo, denominado de “**A produção capitalista do espaço**”, analisamos como o espaço é (re)produzido, sob o capitalismo, baseado na leitura sobre a atuação de alguns agentes produtores do espaço, sejam eles promotores e incorporadores imobiliários ou proprietários fundiários, apoiados pela ação do Estado e do capital financeiro. Essa aliança pode ser percebida na produção do espaço através da união das ações entre o mercado imobiliário e o Estado que, por interesse ou omissão propicia as ações do mercado imobiliário. Esse, atua em áreas rurais-urbanas objetivando à reprodução da ordem sociometabólica do capital. Ressaltamos que a produção e reprodução do espaço apresenta particularidades no espaço rural e urbano e que a relação campo-cidade produzida no modo de produção capitalista garante a efetivação do ciclo do capital.

No segundo capítulo, intitulado de “**As transformações espaciais do município de Itabaiana/SE**”, apresentamos, inicialmente, um sucinto contexto histórico-geográfico do município, objetivando compreender as transformações espaciais ocorridas em Itabaiana/SE. Em seguida, considerando que o espaço urbano é uma valiosa mercadoria capitalista e tem nas transformações nos usos do solo o principal definidor da renda da terra urbana, realizamos uma leitura relacionada a renda da terra urbana e o mercado imobiliário para finalmente revelarmos a estratégia de converter terras rurais em urbanas, evidenciando a atuação dos agentes apresentados no primeiro capítulo, tomando como recorte espacial o Povoado Flechas em Itabaiana/SE a partir da construção dos Loteamentos Santa Mônica I e II em suas áreas limítrofes.

No terceiro capítulo, “**O espaço como mercadoria e a cidade como produto alienado da produção de capital**”, analisamos as novas lógicas de apropriação do espaço, em especial aquelas que se referem aos negócios realizados pelo setor imobiliário, aprofundando a lógica da rentabilidade ao capital e enfatizando a alienação do urbano como valor. Logo depois, discutimos acerca das relações sociais e o papel da fetichização dos sujeitos na produção do espaço urbano e como essa realidade se apresenta no Povoado Flechas em Itabaiana/SE, para, finalmente, refletirmos sobre a produção dos espaços periurbanos, locais que mesclam usos do solo rural e urbano, adquirindo uma dinâmica com particularidades próprias para essas áreas.

Por último, nas **considerações finais**, sintetizamos como as transformações produzidas no espaço garantem a lógica de acumulação do capital, permitindo a continuidade do modo

capitalista de produção, caracterizado por contradições e desigualdades impostas ao campo e a cidade, destacando a atuação do Estado como essencial para a manutenção e desenvolvimento do modo de produção capitalista.

2 A PRODUÇÃO CAPITALISTA DO ESPAÇO

Quanto mais o espaço é submetido a um processo de funcionalização, mais é passível de ser manipulado, limitando-se, com isso, as possibilidades de apropriação.
Ana Fani Alessandri Carlos

A produção do espaço, bem como as atividades nele desenvolvidas, estabelecem uma relação intrínseca transformadora da realidade social. Essa relação, no entanto, só pode ser assimilada ao longo do tempo histórico, haja vista que a essência do espaço se transforma, resultante das ações promovidas pelo sistema capitalista que, por sua vez, sobrevive num contínuo movimento de expansão e intensificação que ocorre no próprio espaço. Assim, objetivamos analisar, neste capítulo, como o espaço é (re)produzido, sob o capitalismo, baseados na leitura sobre a atuação de alguns agentes produtores do espaço, sejam eles promotores e incorporadores imobiliários ou proprietários fundiários, apoiados pela ação do Estado e do capital financeiro.

Martins (2019) enfatiza que o espaço que conhecemos hoje é resultante da “[...] absorção e controle realizado por uma determinada classe dominante que se modifica ao longo do tempo, de acordo com transformações políticas, sociais e econômicas” (MARTINS, 2019, p. 37). Ou seja, o processo de produção do espaço é cumulativo. Nas cidades tradicionais, o espaço funcionava como meio para a realização do consumo. Contudo, essa funcionalidade se transforma à medida em que o modo de produção capitalista se desenvolve, tornando o espaço via de reprodução das relações de produção.

Conforme as relações capitalistas de produção se desenvolviam, as cidades passam a desenvolver novos papéis. As mudanças na estrutura interna e o aumento da população urbana foram essenciais para entrelaçar a produção do espaço urbano ao processo de produção capitalista, visto que esse espaço concentrava cada vez mais as atividades sociais necessárias à manutenção e reprodução da força de trabalho. “O espaço urbano tornou-se um instrumento a ser mobilizado visando à valorização capitalista, tornando-se local da reprodução de determinados capitais como o industrial e o financeiro” (MARTINS, 2019, p. 38).

Ao analisar a obra de Marx, David Harvey (2005) reflete a respeito das contradições na relação entre o sistema capitalista e a produção do espaço urbano, uma vez que, embora o espaço urbano seja elemento essencial para produção de mais-valia, é também um capital fixo e imobilizado, tornando-se um empecilho para o pleno desenvolvimento do sistema. Assim:

A paisagem geográfica, abrangida pelo capital fixo e imobilizado, é tanto uma glória coroadada do desenvolvimento do capital passado, como uma prisão inibidora do progresso adicional da acumulação, pois a própria construção dessa paisagem é antitética em relação à “derrubada das barreiras espaciais” e, no fim, até à “anulação do espaço pelo tempo” Harvey (2005, p. 53).

Harvey (2005) enfatiza aspectos identificados por Marx no processo de circulação de capital. Para a expansão do sistema capitalista é necessário criar estratégias que possam

minimizar o tempo entre a produção e o consumo de mercadorias, ou seja, “anular o espaço pelo tempo”. Uma dessas estratégias é o investimento em sistemas de transporte e comunicação, além da criação de estruturas espaciais fixas e imóveis relativas aos meios de produção, circulação e consumo que estimulam a concentração de muitas atividades em centros urbanos ou com relativa proximidade, pois “qualquer redução no tempo de circulação aumenta a produção do excedente e intensifica o processo de acumulação. O aumento da “velocidade de circulação de capital” contribui para o processo de acumulação” Harvey (2005, p. 50).

Contudo, a medida em que o capital se desenvolve, expandindo seus mercados, tais estruturas tendem a ser desvalorizadas, destruídas ou transformadas de modo que possam se ajustar aos novos anseios do capital. É inegável que a construção e destruição do espaço no modo de produção capitalista, assumem a forma de mercadoria. Assim, o espaço “[...] passa a ser produzido e controlado no tempo e no espaço por determinados agentes a fim de se tornar ou se manter adequado para acumulação de capital” (MARTINS, 2019, p. 40).

No contexto do modo de produção capitalista, o espaço é produzido com fins de acumulação. Para tanto, é necessário transformar espaços já existentes e incluídos em sua lógica ou apoderar-se de espaços que, embora estejam submetidos ao modo de produção vigente, a ampliação dos lucros ainda não é realizada dentro de sua perspectiva. Para Harvey (2005, p. 149) “A capacidade de dominar o espaço implica na produção de espaço”.

Ainda que de formas diferentes no decurso do tempo, o espaço sempre esteve presente nos circuitos de valorização do capital através de estratégias geradas pela classe dominante. Botelho (2005, p. 08) explicita que esse fenômeno ocorre:

[...] seja pela simples mercantilização da terra, seja pelo seu parcelamento (pelo loteamento ou pela verticalização), ou, como mais recentemente, pela sua crescente inclusão nos circuitos de circulação do capital financeiro, tornando-se cada vez mais capital fictício.

Como produto desses processos, foi produzido um espaço abstrato que, nas palavras de Sodré e Martins (2016, p. 58), “Trata-se de um espaço intrinsecamente imiscuído com a capacidade do capitalismo de interpor a homogeneidade sem destruir completamente a diversidade precedente”, manipulado e alinhado pelo Estado e apropriado pelo mercado imobiliário e pelos bancos. A ascensão do capital financeiro, em meados do século XX, possibilita aprofundar a ideia de “cidade como negócio” (CARLOS, VOLOCHKO e ALVAREZ, 2015), considerada a viabilidade de mobilização assegurada pelo sistema

financeiro. Essa possibilidade permite que, no sistema capitalista, bens imóveis, como a terra, tornem-se móveis devido ao aumento da circulação do capital. Harvey (2005, p. 51) assinala que

O sistema de crédito possibilita a expansão geográfica do mercado por meio do estabelecimento da continuidade onde antes não existia continuidade alguma. A necessidade de anular o espaço pelo tempo pode, em parte, ser compensada pelo surgimento de um sistema de crédito.

A respeito do sistema de crédito, Martins (2019) enfatiza que, embora seja utilizado desde o século XIX, foi expandido recentemente por instituições financeiras apropriadas, a partir da oferta de financiamentos que atraem o aumento do consumo por parte da população, gerando investimentos de longo prazo que comprometem a renda dos mutuários. A autora salienta ainda que “O sistema financeiro atual encontra-se mais interligado mundialmente numa intensidade inédita” (MARTINS, 2019, p. 42). Não restam dúvidas que essas transformações comprometeram o processo de (re)produção do espaço urbano, originado na crise do modo de produção capitalista na década de 1970 com a decadência do modelo de acumulação fordista. Com a reestruturação produtiva, se aguçou o papel da produção do espaço urbano no processo de acumulação de capital. Nas palavras de Carlos (2019, p. 39) “Nesse momento, o espaço ganha um sentido diverso dos momentos anteriores da história de sua produção uma vez que, agora, sua reprodução ganha centralidade no processo de acumulação.” O predominante capital industrial produtor de mercadorias cede lugar à dominação do capital financeiro que produz o espaço como mercadoria.

As novas estratégias orientam e asseguram a reprodução das relações no espaço e, por meio delas, os interesses privados dos diversos setores econômicos da sociedade que veem na reprodução do espaço urbano, a condição de realização da reprodução econômica. (CARLOS, 2019, p. 39).

A reprodução dos espaços citadinos vai sendo produzida com a instalação da infraestrutura necessária ao desenvolvimento de cada atividade (turística e imobiliária, por exemplo) de modo a proporcionar lucros exorbitantes. Todavia, essa reprodução ocorre em contradição às necessidades e aos anseios da sociedade. Carlos (2019, p. 40) afirma que

[...] a sociedade que vai se constituindo como urbana não está destituída da barbárie – que se desenvolve no aprofundamento da produção do espaço determinada no âmbito das alianças de classe. Criação do tempo longo, realização de uma história acumulada, a produção do espaço (imaneente à reprodução da vida) é hoje, sob o capitalismo, uma fonte de privação sob o desenvolvimento sem limites do mundo da mercadoria, como forma de realização do processo de valorização. A desigualdade acentua-se.

Sob o capitalismo, o processo de (re)produção do espaço é constantemente marcado pelas contradições envolvendo a produção social e sua propriedade privada. A ascensão da política neoliberal pós-fordista viabilizou a retomada do poder e a crescente concentração de riqueza das classes dominantes, refletindo tanto na vida social como nas formas espaciais da cidade. As transformações verificadas recentemente na produção do espaço resultaram no afloramento econômico do mercado imobiliário “[...] que durante muito tempo desempenhou um papel compensatório e, mais recentemente, assumiu o papel de setor paralelo inserindo-se no circuito de produção-consumo” (MARTINS, 2019, p. 45).

A produção do espaço apresenta-se como produção da totalidade, em um movimento lógico dialético entre espaço e sociedade, no qual o espaço geográfico resulta das relações do homem com a natureza. Carlos (2011) afirma que o espaço é uma realidade prática que se estabelece no desenrolar da história como “condição, meio e produto da realidade da sociedade humana em toda a sua multiplicidade” (CARLOS, 2011, p. 11). Para a autora, além de produto social, o espaço é também condição para que as transformações sociais, políticas e econômicas se materializem no perpassar da história.

Nesse contexto, apropriando-se do espaço já existente, cada sociedade e cada modo de produção geram seu espaço de forma singular. Na sociedade capitalista, o movimento de produção do espaço assume um caráter particular, uma vez que a expansão do capitalismo institui uma contradição inerente no movimento de produção e reprodução do espaço. Esse, passa a ser reproduzido conforme as necessidades de acumulação e do lucro, tomando forma de mercadoria e condição essencial para a reprodução continuada do capital. Para Botelho (2005, p. 09):

O espaço é uma condição geral de existência e reprodução da sociedade. No modo de produção capitalista, ele é utilizado como meio de produção para a geração de mais-valia [...], sendo, nesse sentido, consumido produtivamente. O consumo produtivo sempre faz desaparecer uma realidade material ou natural – uma energia, uma força de trabalho, um instrumento, por exemplo, para transformar-se em valor adicionado à mercadoria.

A produção e reprodução do espaço apresentam particularidades no espaço rural e urbano. A relação campo-cidade produzida no modo de produção vigente garante a efetivação do ciclo do capital. As transformações materializadas no espaço ao longo do tempo atendem a

lógica que o capital impõe a cada momento distinto. Sobre o espaço rural e urbano, Lima (2019, p. 40) afirma:

Na sociedade capitalista, estes espaços são produzidos para garantir a acumulação cada vez mais intensa do capital, sendo adequados para este fim, apresentando características que evidenciam as desigualdades das quais é decorrente, o que auxilia a compreensão dos aspectos que os diferenciam, não simplesmente por suas estruturas físicas, mas por sua utilidade para a reprodução do modo de produção capitalista.

Williams (2011) assegura que o modo de produção vigente alterou as relações sociais existentes no campo e produziu/produz o espaço tal qual o conhecemos hoje. Desse modo, na sociedade capitalista, campo e cidade são produzidos com a finalidade de intensificar a capacidade de acumulação do capital.

O capitalismo, enquanto modo de produção, é o processo básico por trás da maior parte da história do campo e da cidade que conhecemos. Ao longo de séculos, seus impulsos econômicos abstratos, suas prioridades fundamentais no campo das relações sociais, seus critérios de crescimento, lucro e prejuízo vêm alterando nosso campo e criando os tipos de cidades que conhecemos. (WILLIAMS, 2011, p. 491).

A produção do espaço rural pode ser realizada das mais variadas formas, quer seja destruindo e reconstruindo estruturas físicas e/ou suprimindo povos e culturas que dependem e vivem da/na terra como condição de vida e reprodução social. Nesse espaço, a propriedade privada da terra pode ser caracterizada como uma barreira possível de ser superada facilmente, haja vista que a terra rural possui menor valorização que a terra urbana. Por sua vez, o capital encontra, no espaço urbano, empecilhos que limitam sua expansão espacial, quer seja pelo valor superior da terra urbana ou até mesmo por conta das estruturas físicas já produzidas, transformando o solo urbano numa “raridade” (CARLOS, 2001). Dessa forma:

O espaço, enquanto valor, entra no circuito da troca geral da sociedade (produção/repartição/distribuição) fazendo parte da reprodução da riqueza, constituindo-se em raridade. Por outro lado, vivemos, hoje, um momento do processo de reprodução em que a propriedade privada do solo urbano – condição da reprodução da cidade no capitalismo - passa a ser um limite à expansão econômica capitalista. Isto é, diante das necessidades impostas pela reprodução do capital, o espaço produzido socialmente - e tornado mercadoria, no processo histórico - é apropriado privativamente, criando limites a sua própria reprodução. Nesse momento, o espaço, produto da reprodução da sociedade, entra em contradição com as necessidades do desenvolvimento do próprio capital. (CARLOS, 2001).

Na medida em que o espaço se incorpora ao capital como meio de produção, esse vai sendo proporcionalmente privatizado, atendendo aos interesses do modo de produção vigente. Nesse ínterim, o consumo converte-se de valor-de-uso para valor-de-troca, considerando que para desfrutar das particularidades de determinada porção do espaço é necessário efetivar seu valor-de-troca.

Espaço e sociedade asseguram uma ligação intrínseca na qual a condição de existência humana necessita da produção de um espaço fundamental à sua materialização. Noutras palavras, a produção do espaço admite a atividade criadora do homem que domina e modifica a natureza em algo que lhe é útil. O espaço é produto e, dialeticamente, produtor da sociedade, na medida que intervém na reprodução dessa sociedade. Carlos (2011, p. 44) afirma que:

[...] o processo de produção do espaço tem como pressuposto a natureza, envolve um conjunto de elementos fundados na atividade humana produtora, transformadora, bem como na vontade e disposição, acasos e determinações, conhecimentos todos estes voltados à reprodução da sociedade.

Porém, é fundamental destacar que o acesso ao espaço enquanto determinante da realização da vida humana é regulado por meios da apropriação que determinam por quem e como esses espaços serão usufruídos. No modo de produção capitalista, as formas de apropriação concebidas estão fundamentadas na propriedade privada e no processo de valorização e acumulação do lucro, consequentemente, a paisagem do espaço de reprodução da vida é produzida sob a forma da segregação. Conforme Carlos (2011), a compreensão acerca da reprodução do espaço nos moldes capitalistas é essencial para entender os diversos níveis da realidade: o econômico, o político e o social. No nível econômico, o espaço surge como elemento produtivo que possibilita a reprodução do capital em seu processo de mundialização. Por seu turno, no nível político, o espaço apresenta-se enquanto produto das estratégias políticas e, em nível social, o espaço é revelado quando as estratégias econômicas e políticas entram em conflito com as necessidades de reprodução da vida.

Segundo Harvey (2005), o processo de feitura da cidade é produto e condição dos processos sociais de transformação em andamento na fase mais recente do desenvolvimento capitalista. “As contradições internas do capitalismo se expressam mediante a formação e a reformação incessantes de paisagens geográficas. Essa é a música pela qual a geografia histórica do capitalismo deve dançar sem cessar” Harvey (2005, p. 150).

Com o intuito de garantir a ampliação do lucro, o modo de produção capitalista avança em duas frentes distintas. A primeira está relacionada ao movimento de destruição e reconstrução de espaços fisicamente já produzidos. Entretanto, essa alternativa torna-se, muitas vezes, um impedimento no processo de expansão do capital, tendo em vista que a deterioração do espaço, ainda que planejado, caminha em passos lentos.

É importante mencionar que esses novos espaços adquirem novas funções que atendam aos anseios da reprodução do capital. O potencial paisagístico passa a ser demasiadamente explorado com a finalidade de valorização do espaço, adquirindo uma capacidade de fetichização da mercadoria. Historicamente, o espaço da cidade passa a ser produzido para estabelecer uma paisagem puramente mercadológica, apontando, portanto, a função da espacialidade na formação do fetichismo na sociedade capitalista. Dessa maneira, Carvalho e Costa (2012, p. 52) apontam que:

[...] a paisagem revela movimento, historicidade, natureza social e o modo pelo qual o capital reproduz o urbano continuamente. Sendo que essa reprodução se delimita em seu núcleo central e se transpõem em contrastes sociais, decorrentes da caracterização do urbano e do rural e da emergência de bairros isolados ligados a atrativos estatais ou privados.

Dessa forma, é importante observar que o capital irá atuar ferozmente em todo e qualquer local propício à sua acumulação, porém, muitas vezes as condições materiais existentes em determinadas áreas não são suficientes e/ou inexistentes, tornando necessário a criação de suportes que fomentem a integração de determinadas áreas na lógica de reprodução do capital. Gesteira (2017, p. 46) afirma que “A produção do espaço está incontestavelmente subordinada às demandas do capital, as quais, por sua vez, são quase sempre deferidas pelo Estado”.

O espaço, sobretudo o espaço urbano é essencial para a reprodução do modo de produção capitalista, posto que o Estado, por intermédio das ações do capital financeiro, tende a criar espaços que atendam à lógica da circulação do capital. Harvey (2005, p. 130), argumenta que, “[...] sob o capitalismo, a fonte permanente de preocupação envolve a criação das infraestruturas sociais e físicas que sustentam a circulação do capital”. Para o autor, algumas “organizações chave” devem ser desenvolvidas para sustentar a circulação de capital, dentre essas organizações, destaca-se o urbano.

Pode-se afirmar que ao tempo que o sistema capitalista se utiliza da urbanização como meio para sua reprodução, os espaços rural-urbano apresentam demasiadas transformações em suas estruturas. Estratégias de vendas de particularidades locais para o turismo, reintegração de

antigas áreas degradadas ao circuito de valorização de capital, lançamento de novos produtos imobiliários como loteamentos e condomínios fechados na franja da cidade, são exemplos das profundas transformações que vem ocorrendo no espaço sob o capitalismo. Para compreender essa dinâmica, é necessário analisar a atuação do setor imobiliário e sua aliança com o Estado-capital no processo de produção do espaço.

2.1 O Estado-Capital no processo de produção do espaço

A atuação do Estado revela-se imprescindível à expansão da acumulação de capital. Em suas análises, Marx (2017) já registrava a competência do modo de produção capitalista em dominar, organizar e sujeitar o espaço a favor da lógica de produção, circulação e consumo.

O Estado capitalista floresce da necessidade de atenuar os conflitos de classes, consequência direta do controle dos meios de produção e garantia da propriedade privada pela classe dominante, e a subordinação e expropriação da classe trabalhadora. Dessa forma, o Estado atua como mediador do capital privado, que, em sua aparência, pode revelar-se através de uma falsa aparência de neutralidade, funcionando como uma instituição que atende toda a sociedade de forma igualitária. Todavia, em sua essência, o Estado funciona como sustentáculo do capitalismo ao garantir as condições fundamentais de (re)produção e desenvolvimento do capital. Nesse contexto, Rodrigues (2019, p. 84-85) assinala:

Quando falamos em Estado, nos referimos geralmente a um Regime Político em movimento no tempo - espaço, que assumiu o papel histórico de garantia das classes detentoras do poder. Ao nos referimos ao Estado capitalista, estamos falando de formas mais complexas, pois conforma formas, configurações e formações políticas que se ajustam de acordo com suas necessidades sociometabólicas na garantia de reprodução, desenvolvimento e expansão imperialista, bem como, no reajuste em face a suas crises.

O Estado moderno ou Estado capitalista possibilitou a criação de novos espaços para exploração e desenvolvimento do capital. Dessa forma, a classe dominante requer a atuação desse meio institucional, pois somente ele é capaz “[...] de legitimar e garantir que a propriedade e a sociedade de classes e todos os seus mecanismos de exploração e de produção de riqueza funcionem e permaneçam intactos” (RODRIGUES, 2019, p. 93). Sendo assim, o Estado assegura à classe dominante a apropriação da propriedade privada dos meios de produção, sustentando, consequentemente, a divisão da sociedade em classes.

A classe que domina economicamente é a classe que domina o Estado, portanto, é um aparelho de dominação de uma classe sobre a outra, com uma função social que se expressa concretamente no ordenamento que legaliza de forma a garantir essa dominação e opressão. (RODRIGUES, 2019, p. 100).

Enquanto instituição burocrática, é o Estado que determina as regras com a finalidade de assegurar a efetivação da materialização do modo de produção capitalista. Conceição (2013, p. 92) afirma que “[...] o Estado viabiliza a ordem reprodutiva sociometabólica do capital, gerenciando o controle dos antagonismos, a partir da lógica fetichista do mercado que se cristaliza na ideia da individualização”.

Nesse sentido, o Estado se destaca enquanto pilar que mantém a sociedade capitalista, visto que a impossibilidade de resolver as contradições existentes nela faz dessa instituição um instrumento necessário para atenuar os conflitos e antagonismos de classes que são incompatíveis. Dessa forma, as desigualdades vão sendo naturalizadas e consideradas inevitáveis para organização da sociedade.

Para garantir a estrutura desigual na sociedade capitalista, o Estado é munido de poder, pois sem ele os antagonismos não seriam suportáveis, serve então como um atenuante que mascara as desigualdades ou tenta naturalizá-las. LIMA (2019, p. 119-120).

Como vimos, condicionar esses antagonismos é uma das principais formas de atuação ampliada do Estado, ao passo que garante as condições fundamentais para o avanço do capital. Noutras palavras, o Estado é submisso e está a serviço do capital. Lima (2019, p. 121) afirma que “A submissão do Estado ao capital é compreendida quando se percebe que suas ações conduzem a sociedade para aceitação das regras impostas para salvaguardar a acumulação do capital”.

A relação intrínseca entre capital e Estado possibilita a continuidade de ambos e, assim, o espaço geográfico vai sendo produzido de forma que assegure a expansão desse sistema, ou seja, é no espaço que se materializam as práticas que permitem a expansão do capital. Tais práticas estabelecem transformações no espaço do campo e da cidade e nas condições de vida da sociedade, garantindo a efetivação do ciclo do capital.

No decurso do tempo histórico, as funções desempenhadas pelo Estado capitalista tornam-se mais complexas, visto que o desenvolvimento do capitalismo exige aparatos necessários à sua expansão. Nessa perspectiva, Lima (2019) analisa a partir das Constituições

Federais do Brasil, especialmente a partir da década de 1930, a ação do Estado enquanto fator essencial para o avanço do capitalismo no país, afirmando que

O Estado constitui-se como a instituição que vai ajustar as condições para manter e ampliar o padrão de acumulação de capital, realizando ações que promovem este avanço e que evidenciam sua real função diante da imposição de um modo de produção onde a desigualdade é a base para sua própria existência. O Estado está posto para equalizar esta situação de contradições irremediáveis que fazem parte da lógica do capital. (LIMA, 2019, p. 132).

As ações realizadas pelo Estado, ainda que aparentemente priorize a classe proletária, em sua essência revela-se fundamental para manter as condições capitalistas existentes. Essa instituição atua no processo de *(re)*produção do espaço de diversas maneiras: através da oferta de serviços e políticas públicas, desapropriando áreas, além de disponibilizar infraestrutura com a finalidade de movimentar o capital através das ações, especialmente, do mercado imobiliário. A implantação de infraestruturas básicas é um dos exemplos mais notáveis, que interferem diretamente na dinâmica do setor imobiliário, já que essa ação ocasiona valorização do entorno do espaço ocupado e/ou que se pretende ocupar. Outrossim, é essencial destacar a capacidade do Estado, em criar e executar leis que determinam o valor de uso e troca da terra, especialmente, a terra urbana. Sendo assim, “O Estado precisa criar as condições estruturais de reprodução do capital, o que implica em financiar a infraestrutura, ou seja, conformar o espaço geográfico enquanto um meio de produção” (RODRIGUES, 2012, p. 79).

A funcionalidade do Estado garante a realização do ciclo do capital no campo e na cidade, transformando-os de modo a atender os anseios do modo de produção vigente, “[...] que materializa nestes espaços a diversificação produtiva necessária para a sua reprodução” (LIMA, 2019, p. 132).

É o Estado que legitima as leis e normas vinculadas ao uso do solo, que direciona investimentos e que consolida os planos de revalorização de áreas urbanas deterioradas. Gesteira (2017) argumenta a dificuldade e, certamente, a impossibilidade da realização da ação capitalista na concepção da produção e urbanização do espaço sem os investimentos estatais, porque a cidade é o pano de fundo indispensável ao giro de rotação do capital. Nesse sentido, Carlos (2011, p. 119) esclarece:

[...] só o Estado é capaz de atuar no espaço da cidade através de políticas que criam infraestrutura necessária para a realização deste *novo ciclo econômico*,

redirecionando as políticas urbanas para a construção de um ambiente necessário para que esse capital possa se realizar.

O Estado atua também na produção do espaço, para a reprodução do capital, através da construção de infraestruturas urbanas e moradia – em parceria com o setor imobiliário – tal ação permite conduzir os excedentes de capital e trabalho que são gerados ininterruptamente no movimento de circulação do capital para um ritmo de circulação, mais vagaroso, garantindo absorção dos excedentes existentes. Logo, “O Estado tem que intervir na economia, não deixar o mercado agir sozinho. A mão invisível em que acredita que o próprio mercado se autorregula é uma falácia” (OLIVEIRA *et. al.*, 2018, p. 114).

Nesse contexto, podem ser verificadas transformações nas estruturas físicas tanto do campo quanto da cidade. Por sua vez, não se observa benefícios que envolvam a sociedade, aumentando consideravelmente a distância entre as classes. Por seu turno, o Estado não resolve as contradições existentes nesse processo, atua somente de forma a amenizar tais contradições e viabilize a continuidade do modo de produção capitalista. Em outras palavras, conforme surgem percalços que impeçam o avanço do capital, o Estado promove ações que buscam sanar as dificuldades e que se alinhem aos interesses do modo de produção capitalista.

No processo de expansão do capital, encontram-se as políticas implementadas pelo Estado. O investimento direto em infraestruturas, por exemplo, estimula a iniciativa privada que, por meio de suas ações, possibilita as vias necessárias para a consumação do ciclo do capital. É importante destacar que, nesse processo, as contradições não são eliminadas, visto que elas mantêm o modo de produção capitalista.

Ainda que os diversos programas estatais apresentem particularidades, o objetivo principal de cada um é ampliar e efetivar as condições de acumulação do capital. Cabe destacar como exemplo recente o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), criado no segundo governo do presidente Luiz Inácio Lula da Silva (2007-2010). Esse programa abrange diversos setores da economia e é estruturado em três pilares principais: infraestrutura social e urbana; infraestrutura logística e infraestrutura energética, objetivando estimular o crescimento econômico, tendo o Estado como parte essencial para atingir tal objetivo, ao passo que abre espaço para participação do setor privado nos empreendimentos. Em suma, ao mesmo tempo em que o Estado auxilia no crescimento de alguns setores, amenizando algumas desigualdades, ele age a serviço do capital. Em suas análises, Lima (2019, p. 154) afirma que:

[...] o Estado, a partir de ações diretas ou indiretas, cria as oportunidades necessárias para que o ciclo do capital se efetive, desde a infraestrutura para a circulação e distribuição, e mesmo para a produção. Garantem ainda regras para a exploração do trabalho, ao tempo que amenizam as desigualdades sociais com medidas que atendem a classe trabalhadora, mas que servem também para favorecer a dinâmica do comércio. O Estado é, portanto, orgânico ao capital, sem ele o modo de produção capitalista por si só não consegue manter as condições de exploração necessárias para acumulação, especialmente, diante das contradições na qual se estabelece o seu desenvolvimento, é preciso uma instituição que abrande as desigualdades e ao mesmo tempo estimule seu avanço.

Desvelar a essência e a função desempenhada pelo Estado no sistema capitalista se faz necessário, pois os interesses e necessidades da classe trabalhadora são inconciliáveis na lógica do capital. O que é ofertado a essa classe são reformas e subsídios pontuais. Logo, o Estado atua atenuando os conflitos existentes na sociedade de classes, sem deixar de garantir a exploração de uma classe sobre a outra. Assim, Rodrigues (2012, p. 40-41) aduz que

É para garantir o funcionamento da sociedade de classes que surge historicamente como um instrumento de controle político da sociedade o Estado. Este organismo se torna então uma necessidade da classe dominante, um meio institucional de legitimar e de garantir que a sociedade de classes e todos os seus mecanismos de exploração e de produção de riqueza funcionem e permaneçam intactos. O Estado, desde seu surgimento no decorrer da história, independente do período em que este organismo possuiu maior ou menor força, sempre serviu como um instrumento de perpetuação da desigualdade, em qualquer que fosse o modo de produção existente.

Sobre as relações Estado e capital, Félix (2019) afirma ser impossível pensá-los e analisá-los separadamente, pois “A própria existência do Estado moderno surge como um complemento às estruturas econômicas do sistema do capital” (FÉLIX, 2019, p. 31). Nessa relação, o Estado cumpre a função política na garantia de reprodução e ampliação do capital. Assim, o processo reprodutivo social é produto dos vínculos estabelecidos entre os aspectos políticos e econômicos da sociedade capitalista.

O Estado, com suas funcionalidades, é um dos pilares do sistema metabólico do capital. A aliança entre capital e Estado pode ser percebida na produção do espaço urbano mediante a união das ações entre o mercado imobiliário e o Estado que, direta ou indiretamente, por interesse ou omissão, propicia às ações do setor imobiliário. Nessa direção, é necessário compreender a atuação do setor imobiliário em áreas rurais-urbanas para reprodução da ordem sociometabólica do capital.

2.2 O Capital financeiro imobiliário na produção do espaço

Nesse item buscaremos analisar de que forma o sistema de crédito implica no processo de (re)produção espacial. É essencial ressaltar que esse sistema possui relação intrínseca com o movimento de circulação de capital. No capitalismo, o processo de circulação compreende, ao mesmo tempo, a movimentação de mercadorias e de capital. Entretanto, a velocidade de circulação do capital e das mercadorias produzidas são distintas, e como forma de sanar essa divergência temporal no processo de circulação é utilizado o sistema de crédito.

Enredado nesse processo de circulação encontra-se o capital financeiro ou o capital portador de juros, como denominava Marx. O dinheiro transformou-se em mercadoria, logo, mercadoria-dinheiro, manifestação independente que procura valorizar-se por si mesmo. Nesse sentido, Lima (2015, p. 63) entende que

Enquanto mercadoria-dinheiro, o capital financeiro assume uma dupla personalidade, qual seja, atua como equivalente do valor no movimento dialético do capital e, concomitantemente, é capital que se autovaloriza. O dinheiro se converte em força “independente”, “emancipado” enquanto aparência do real, e capaz de (re)ordenar o processo produtivo. O capital financeiro é, nesse sentido, riqueza social abstrata, em franco movimento, para manter-se fora do casulo da substância material.

A partir da década de 1970, com a liberalização dos mercados financeiros e a desregulamentação da economia, o capital financeiro torna-se pilar das novas estratégias de reprodução do capital, provocando transformações e ajustes econômicos, políticos, social e espacial.

Siqueira (2016, p. 41) afirma que “A lógica da financeirização se dá com o capital fictício o qual se inscreve na base de sustentação do capital contemporâneo cujos títulos de crédito promovem a garantia do valor, ou melhor, do lucro em cima de algo que ainda não foi produzido”. O papel desempenhado pelo mercado imobiliário na construção de moradias, concretizadas via financiamento, materializam esse processo que garante a acumulação de capital através de títulos de ações para um rendimento futuro.

Chesnais (1996) destaca, no plano analítico, dois tipos de mecanismos na criação dos ativos financeiros. O primeiro envolve transferências efetivas de riqueza para a esfera financeira. O segundo está relacionado a processos de crescimento de ativos cujo “valor” é amplamente fictício. Nesse sentido, “A esfera financeira alimenta-se da riqueza criada pelo

investimento e pela mobilização de uma força de trabalho de múltiplos níveis de qualificação. Ela não cria nada por si própria,” (CHESNAIS, 1996, p. 309).

Chesnais (1996) aponta que, embora não tenha vivenciado o processo de financeirização da economia, Marx percebeu, entre as décadas de 1860-1870, o potencial do capital monetário concentrado de viver às custas da esfera de criação de riqueza. Marx constata a existência de um capital fictício no sistema de crédito sob controle dos banqueiros. Esse capital deixa de ser simples elo da valorização do capital na produção industrial para instituir uma força autônoma e ninho de acumulação de lucros financeiros. Outro grande mecanismo de transferência de riqueza para a esfera financeira, também apontada por Marx, é o serviço da dívida pública.

A valorização do mercado imobiliário, incorporado ao capital fictício, ascende não como uma peça isolada do sistema, mas como mecanismo capaz de articular e movimentar outras partes. Como indica Fix e Paulani (2019), a singularidade desse setor está em reunir numa única atividade produtiva as três formas sob as quais a mais-valia aparece: o lucro, o juro e a renda. Na prática, tais categorias podem apresentar-se mescladas, tornando difícil o reconhecimento de cada uma delas. As autoras apontam ainda, que:

A produção do espaço construído exibe uma relação imediata com o mercado financeiro, seja pela necessidade de financiar a produção, seja pela necessidade de viabilizar o consumo. Além disso, a terra, elemento fundamental do setor imobiliário, tem seu preço determinado tal como os ativos financeiros, ou seja, pelo valor presente das rendas futuras esperadas. (FIX E PAULANI, 2019, p. 639).

Conforme Chesnais (2016, p. 15-16), a financeirização “diz respeito à disseminação profunda e geral das características do capital portador de juros, tal como identificadas por Marx no livro III de *O Capital*, no sistema como um todo” apud (FIX E PAULANI, 2019, p. 641), o assim chamado capital portador de juros significa que o capital se converte em mercadoria. Ao ser projetado na circulação como mercadoria, o capital portador de juros tem como finalidade de uso “produzir valor”. Esse valor é, por sua vez, o juro.

Volochko (2007) evidencia que as instituições financeiras bancárias e não-bancárias multiplicam-se sustentadas pelos juros sobre os seus empréstimos, dividendos, pagamentos recebidos a título de posse de ações e lucros gerados por meio de especulações financeiras bem-sucedidas. Sua função é monopolizar os lucros excedentes de empresas e rendas familiares - que não foram reinvestidos - em operações rentáveis. O papel desempenhado por essas instituições é essencial no circuito do capital e articula cada vez mais o mercado imobiliário com o financeiro, pois “[...] fornecem crédito aos mutuários e para parte da atividade de

construção, além do mercado de capitais, que se caracteriza de modo geral como uma fonte de captação de recursos para o setor da incorporação e da construção” (VOLOCHKO, 2007, p. 80).

Embora habitar seja uma das necessidades básicas do ser humano, sob o sistema capitalista, o ato de produzir casas visa à obtenção de lucros, tornando o mercado imobiliário imensamente dependente das fontes de financiamento para garantir a reprodução do capital inicialmente empregado. Botelho (2005) enfatiza a necessidade de elevados recursos para a compra de materiais, para o pagamento da força de trabalho, para adequação às novas tecnologias e para o acesso ao solo urbano, além do financiamento para o comprador final, entrelaçando cada vez mais o setor imobiliário ao mercado financeiro.

Nesse contexto, as cidades capitalistas apresentam como peculiaridade o processo de apropriação e produção do solo urbano através das estratégias e das ações desenvolvidas por meio do capital financeiro e dos diferentes agentes produtores do espaço, especialmente o Estado e o mercado imobiliário. Silva (2012, p. 78) esclarece que

A cidade atual como forma espacial que assume o processo de urbanização é expressão das contradições do capitalismo. [...] são cidades econômicas que apresentam desigualdades, fenômenos de exclusão, segregação e mais recentemente de fragmentação socioespacial.

As alterações provocadas na estrutura da cidade seguem acompanhadas por descontinuidades na malha urbana, uma vez que são constatadas a produção acelerada de empreendimentos imobiliários em locais distantes da área central da cidade. Dessa forma, é essencial ressaltar novamente que tais transformações estão intrinsecamente relacionadas a expansão do capital imobiliário e financeiro. A articulação entre eles resulta na potencialização da reprodução do capital.

É importante destacar que, no processo de acumulação do capital, a edificação de moradias passa por diversos estágios até chegar ao comprador final

Inicia-se com a incorporadora que compra uma grande área e a subdivide-se em lotes, esses lotes são comprados por construtoras responsáveis pela construção dos imóveis, quando as casas estão prontas os construtores fazem a mediação (por meio de acordos e favores pessoais) entre o interessado pelo imóvel e o banco (Caixa Econômica Federal), facilitando a liberação de crédito por meio do financiamento do Programa Minha Casa Minha Vida. Nesse intuito, o banco realiza o pagamento imediato a construtora e fica responsável por receber o pagamento do comprador do imóvel. (SILVA *et al.*, 2014).

Esses órgãos financiadores do setor imobiliário conseguem alcançar lucro por meio de famílias das mais variadas classes sociais. Essa estratégia, porém, somente se torna possível através da ação do Estado, que propicia somas de dinheiro provenientes dos fundos de pensão para construção de moradias e da criação das linhas de financiamento para compra de imóveis oferecidos pelos bancos.

Nesse ínterim, destaca-se também a especulação fundiária promovida com o objetivo mercadológico de valorizar ou desvalorizar espaços, intensificando ainda mais as desigualdades sociais. Dessa maneira, os espaços da cidade são supervalorizados em detrimento das áreas rurais e com a expansão do perímetro urbano o próprio sistema econômico absorve e provoca mudanças no campo, transformando-o em um espaço importante na captação de lucro através das investidas do setor imobiliário. Siqueira (2016, p.51), afirma:

O processo de urbanização do campo brasileiro tem favorecido a valorização fundiária desse espaço cujo desdobramento se dá com a mudança na legislação e com a criação de novas áreas urbanas, para atender aos interesses do capital na busca da valorização espacial para a captação de lucro.

Por sua vez, essa absorção de excedentes de capital e trabalho não acontecem sem que esses projetos a longo prazo estejam ancorados no já mencionado capital fictício, que permite o retorno dos investimentos em uma taxa anualizada. Mollo (2011, p. 451) explica que “O capital é dito fictício porque perde relação com a produção real em que o valor é gerado e ampliado de forma a reproduzi-lo como valor que se valoriza”. Marx (2017) associa esse capital aos títulos de dívidas públicas e às ações que se transformam em mercadorias. Nesse sentido, o Estado atua também como mediador do capital fictício, tendo em vista a necessidade de geração de crédito.

Botelho (2005) assinala que, embora as atividades do setor imobiliário sejam uma fonte de mais-valia considerável, a lenta obsolescência dos seus produtos dificulta a rotação do capital e o aumento da demanda do seu mercado, porém, tal dificuldade pode ser agilizada, “(...) criando um movimento constante de realocização, destruição e reconstrução no e do espaço” (2005, p. 12). A localização é ponto crucial na apropriação desses espaços, sendo preferencial áreas periféricas, muitas vezes apresentando características rurais com relativa proximidade com o centro urbano. De forma geral, esses espaços são atrativos para a atuação do capital financeiro via implementação de novas formas de consumo, mormente com a atividade imobiliária. Diante disso, “[...] a reprodução do capital se realiza através do espaço, que também é mercadoria como extensão do mundo da mercadoria” (CARLOS, 2011, p.87).

Em sua busca incessante pela ampliação da acumulação de capital, o modelo de produção vigente avança sobre o campo, através da especulação, construção e produção do setor imobiliário que encontram, na atual conjuntura econômica, as bases que facilitam a produção e a comercialização de bens imobiliários promovidos pelo capital financeiro. O regime de acumulação capitalista é um “processo de contradições internas” (HARVEY, 2005, p. 44), que necessita constantemente ser reinventado garantindo o progresso da acumulação. Nesse sentido, verifica-se “O aumento do alcance do urbano e a consequente criação de novas frentes para o capital imobiliário. Os limites entre cidade e campo, entre o urbano e o rural, ficam cada vez menos claros” (MACARI, 2009, p. 16).

Realidade que analisaremos nessa Dissertação apresentada no município de Itabaiana/SE, no capítulo 2, que nas últimas duas décadas vem passando por um processo de expansão do perímetro urbano. O impacto das dinâmicas imobiliárias na lógica da produção do espaço urbano em áreas rurais tem avançado ferozmente sobre o campo a partir da construção de novos loteamentos e condomínios fechados.

A produção espacial guiada pelo modo de produção vigente torna o espaço urbano cada vez mais fragmentado e segregado, considerando que esse espaço vai sendo moldado de forma a garantir a maior rentabilidade possível. O valor de uso do espaço é, pouco a pouco, substituído pelo valor de troca e, nesse processo, destaca-se com a atuação do setor imobiliário, visto que

[...] o “imobiliário”, como se diz, desempenha o papel de um segundo setor, de um circuito paralelo ao da produção industrial voltada para o mercado de “bens” não-duráveis ou menos duráveis que os “imóveis”. Esse segundo setor absorve os choques. Em caso de depressão, para ele afluem os capitais. Eles começam com lucros fabulosos, mas logo se enterram. Nesse setor, os efeitos “multiplicadores” são débeis: poucas atividades são induzidas. O capital imobiliza-se no imobiliário. [...]. Na medida em que o circuito principal, o da produção industrial corrente dos bens “mobiliários”, arrefece seus impulsos, os capitais serão investidos no segundo setor, o imobiliário. Pode até acontecer que a especulação fundiária se transforme na fonte principal, o lugar quase exclusivo de “formação de capital”. Enquanto a parte da mais-valia global formada e realizada pela indústria decresce, aumenta a parte da mais-valia formada e realizada na especulação e pela construção imobiliária. O segundo setor suplanta o principal. De contingente, torna-se essencial. Lefebvre (1999, p. 146-147).

Compreende-se que o espaço é, no mundo contemporâneo, produzido de acordo com os interesses do mercado imobiliário e as cidades produzidas de modo a atender os anseios da acumulação e reprodução ampliada do capital. Nesse processo, destaca-se a propriedade

privada da terra urbana – possuidora de maior valor e rentabilidade se comparada a terra rural – e a sua mercantilização.

O espaço citadino passa a ser produzido para atender os anseios de grupos minoritários, detentores de capital. Sustentados cada vez mais no capital financeiro, os imóveis são convertidos em ativos imobiliários e a circulação do capital ocorre via título de propriedade. “A produção do espaço passa a ser guiada pelo movimento do capital, e passa a depender do sistema de crédito” Silva (2013, p. 4). O setor imobiliário depende fortemente de fontes de financiamento para garantir a reprodução do capital aplicado no processo de produção de loteamentos considerando que o custo para a construção capitalista de imóveis seja elevado, ultrapassando, muitas vezes, a capacidade de investimento por parte de empresários do setor, além de que é essencial “facilitar” as vias de compra para que a classe trabalhadora tenha interesse e condições de pagar pelo imóvel.

2.3 O mercado imobiliário

No decurso do tempo histórico, evidencia-se que a construção de moradias se apresenta com finalidades distintas. Andrade (2018) analisa que, no período em que a terra não pertencia a uma determinada classe social, a casa possuía valor de uso, pois tinha o propósito de abrigar a família. Contudo, na sociedade capitalista o solo do campo ou da cidade é apropriado pela classe dominante, a construção de moradias transforma-se em mercadoria e passa a ter valor de troca. Para Marx (1983, p. 165), a mercadoria é:

[...] antes de tudo, um objeto externo, uma coisa, a qual pelas suas propriedades satisfaz necessidades humanas de qualquer espécie. A natureza dessas necessidades, se elas se originam do estômago ou da fantasia, não altera nada na coisa. Aqui também não se trata de como a coisa satisfaz a necessidade humana, se imediatamente, como meio de subsistência, isto é, objeto de consumo, ou se indiretamente, como meio de produção.

O referido autor esclarece que o valor de uso de uma determinada mercadoria está relacionado à sua utilidade. Já o valor de troca “aparece, de início, como a relação quantitativa, a proporção na qual valores de uso de uma espécie se trocam com valores de uso de outra espécie, uma relação que muda constantemente no tempo e no espaço” (MARX, 1983, p. 166).

Dessa forma, enquanto mercadoria de alto valor financeiro, a moradia não é acessível à toda classe trabalhadora, restando-lhes duas opções: o aluguel de casas ou o financiamento por meio de alguma instituição, no qual são acrescidos juros mensais até finalizar todas as

prestações. Sobre essa problemática, Andrade (2018) analisa que, no Brasil, a partir do Estado Novo de Vargas (1930 – 1945), vêm sendo adotadas medidas que provocam a ideologia da casa própria entre a classe trabalhadora. A autora enfatiza que tanto a Lei do Inquilinato, na década de 1940, que congelava os valores dos aluguéis, quanto a criação da Fundação Casa Popular (FCP), em 1946, que objetivava oferecer habitação popular ao povo em geral, não possuíam intuito social algum, pelo contrário, seriam apenas vias de fortalecer o populismo e de promover o controle entre a classe trabalhadora, além de criar condições favoráveis à acumulação de capital.

No entanto, as características atuais do setor imobiliário no Brasil diferem daquelas apresentadas até o final da primeira metade do século XX. Até aquele momento, não existia uma política clara que determinasse as maneiras de financiamento imobiliário. É somente a partir da década de 1960 que o Estado começava a direcionar recursos para produção e aquisição de moradias. Assim sendo, inicia-se com afincos uma política de habitação nacional a partir da criação de um Sistema Financeiro Habitacional (SFH) e de um Banco Nacional de Habitação (BNH), esse último, extinto em 1986, como consequência da crise de acumulação da década de 1980. Os efeitos dessa crise se estendem até o final da década de 1990, quando em 1997 é estabelecido o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), além de outros mecanismos capazes de ampliar o acesso ao financiamento e à captação de recursos. Nessa conjuntura, as empresas do mercado imobiliário ganham força:

[...] atuando em variados mercados e levantando recursos financeiros rapidamente. Posteriormente, há a abertura acelerada de capital na bolsa de valores com a estratégia das incorporadoras de adquirirem empresas regionais e locais do segmento e/ou mesmo firmar parcerias locais. Jurado da Silva (2012, p. 87).

O espaço escolhido por essas empresas é, obviamente, onde a lucratividade possa ser maior. A expansão do sistema de crédito no Brasil tem favorecido a produção de empreendimentos imobiliários nas periferias da cidade considerando que o valor da terra e do lote é menor. É importante destacar que tais projetos são construídos em curto intervalo de tempo e atendem às mais variadas classes sociais, conforme faixas de consumo particulares. Seja como for, “A produção do espaço construído exhibe uma relação imediata com o mercado financeiro, seja pela necessidade de financiar a produção, seja pela necessidade de viabilizar o consumo”. (FIX E PAULANI, 2019, p. 639).

De modo geral, o setor imobiliário abrange as atividades da indústria da construção civil, da indústria produtora de materiais de construção e àquelas relacionadas as atividades

imobiliárias de incorporar, lotear, comprar e vender. Nesta dissertação buscamos apresentar a atuação desses últimos na produção do espaço. Seja como for, em todas as suas formas de operação o objetivo é garantir a reprodução do capital.

Como vimos, a ação do mercado imobiliário vem se tornando cada dia mais complexa e vinculada ao sistema financeiro de crédito, suas ações são materializadas, sobretudo, em áreas de expansão das cidades, longe de promover o bem comum, a produção do espaço urbano é destrutiva, pois:

[...] a lógica que predomina é a que proporcionará maior acumulação de capital e rentabilidade aos empreendedores imobiliários, a lógica financeira; o planejamento do espaço urbano é realizado de forma a assegurar ganhos, o que traz imbricadas profundas mudanças na configuração da cidade e no viver urbano. Silva (2013, p. 06).

O capital fictício tem agido como chave-mestra para o mercado imobiliário, sobretudo em momentos de crise no modo de produção hegemônico. A produção do espaço urbano por meio do setor imobiliário é intimamente dependente do capital financeiro, haja vista da necessidade de financiamento da produção e comercialização do produto imobiliário, uma vez que é possuidor de alto valor e seu prolongado período de rotação, que retém os recursos do produtor. Noutras palavras, a produção do espaço urbano está cada vez mais relacionada ao capital financeiro, pois é dependente do capital fictício e da desregulamentação do mercado.

A ação dos empreendedores imobiliários na produção do espaço urbano está condicionada também ao papel desempenhado pelo Estado com a finalidade de criar e garantir condições para a sua atuação. Sobre essa parceria perversa, Rodrigues (2012, p. 76) aponta que o Estado “[...] tem se configurado como um forte pilar de sustentação do capitalismo, pois, ao mesmo tempo que garante as condições de produção e reprodução do capital, assegura sua legitimidade e controle social.”

Promovidos pelos anseios do setor imobiliário, lotear e incorporar estão entre as atividades desenvolvidas por esse mercado. O loteamento é, assim “[...] a forma de dividir a terra em parcelas comercializáveis, ou seja, é o processo de homogeneização da terra frente ao dinheiro, a viabilização de sua mercantilização no meio urbano” (BOTELHO, 2005, p. 46). É através dessa ação que cada parcela de solo pode ser comprada e vendida e a produção da área urbana passa a ser vista como um “grande negócio”, acompanhando o movimento de transformação do espaço em mercadoria. Para isso, são criados espaços habitacionais por meio da anexação de áreas rurais limítrofes ao perímetro urbano.

A Lei nº 6.766 de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, legaliza a abertura de loteamentos no Brasil. Está escrito em seu Art. 2º que “O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.” (BRASIL, 1979). De acordo com a aludida Lei, os loteamentos deverão atender alguns requisitos básicos, além do desmembramento das terras, é necessário abrir novas vias de circulação. Essas vias deverão conter equipamentos urbanos públicos, como educação, lazer, cultura e outros semelhantes, além de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

O Art. 9º da mesma Lei indica quais são os procedimentos burocráticos que o loteador deve apresentar para pedir a aprovação do loteamento, dentre eles:

[...] o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, [...] acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia. (BRASIL, 1979).

Conforme o art. 18, ainda, o loteador tem um prazo de 180 dias para submetê-lo ao registro imobiliário, portando uma série de documentos necessários. Não é nossa pretensão analisar essa Lei de forma exaustiva, apenas enfatizar que a aprovação legal de um loteamento demanda trâmites burocráticos e elevados custos de implementação e que, na busca de maiores lucros, pode-se observar uma explosão de casos de loteamentos irregulares no Brasil. Além disso, o poder público, por conveniência ou omissão, pouco faz para impedir tais práticas fraudulentas e irregulares. Botelho (2005, p. 51) assevera que “[...] o loteamento ilegal é um importante fator de acumulação de capital no setor imobiliário e que tem fortes impactos sobre a estruturação das grandes cidades brasileiras e para a vida de seus habitantes”.

Simultaneamente a figura do loteador, tem-se a personalidade jurídica do incorporador, que desempenha importantes funções ao coordenar as atividades produtivas de construção no mercado imobiliário. É ele quem articula as ações entre os mercados fundiário, imobiliário e financeiro, até chegar ao comprador final. Sobre o loteador e o incorporador, Botelho (2005, p. 55) afirma que ambos

[...] tem por objetivo, em suas atividades, a obtenção de uma renda fundiária, na medida em que busca rendimentos e sobrelucros dos terrenos que adquire e um lucro capitalista de empresa, com a produção de mais-valia no momento da construção, com a produção de mais-valia no momento da construção, se

for ele também o construtor. O seu lucro sofre a interferência do tempo de rotação do capital imobilizado na construção (quanto mais rápida a venda do imóvel, maior o lucro possível). Além disso, podem surgir sobrelucros de localização, com uma valorização da área em que se situa o imóvel por fatores “independentes” da ação do incorporador (como obras de infra-estrutura importantes).

Constata-se que o mercado imobiliário é formado por diversas personalidades que atuam, interferem, dominam, produzem e reproduzem o espaço como via de acumulação de capital. As atividades de lotear, incorporar e construir são complementares. Embora essa última detenha o potencial de gerar mais-valia, lotear e incorporar partilham dessa mais-valia na medida em que são responsáveis pela valorização fundiária. Mas, não o fazem sem a aliança com o Estado. Agem de diversas formas e competem por áreas privilegiadas. Enredados com o capital financeiro, o mercado imobiliário produz novas articulações e promovem profundas transformações na morfologia do espaço. A estratégia de converter terras rurais em urbanas evidencia a atuação desse mercado e ascende a necessidade de analisar a relação campo-cidade no processo de acumulação de capital de produção e reprodução do espaço.

3 AS TRANSFORMAÇÕES ESPACIAIS DO MUNICÍPIO DE ITABAIANA/SE

Em um mesmo espaço, coabitam tempos diferentes, tempos tecnológicos em diferentes ritmos e coexistências nos lugares, o que resulta em espaço(s) geográfico(s) complexo(s) e carregado(s) de heranças e de novas possibilidades. O espaço é um produto histórico.
Alexandrina Luz Conceição

Sob o sistema capitalista de produção, diversos grupos privados empregam artifícios estratégicos com a finalidade de aumentar e desenvolver novas possibilidades de acumulação. Harvey (2005) expõe a inserção de capital em diferentes setores de atividades, a criação de desejos e necessidades atreladas ao consumo, o incentivo ao aumento populacional e a expansão geográfica para novas áreas como exemplos de elementos estratégicos que visam intensificar a expansão da atividade social que ocorre no espaço em distintas escalas e atividades econômicas.

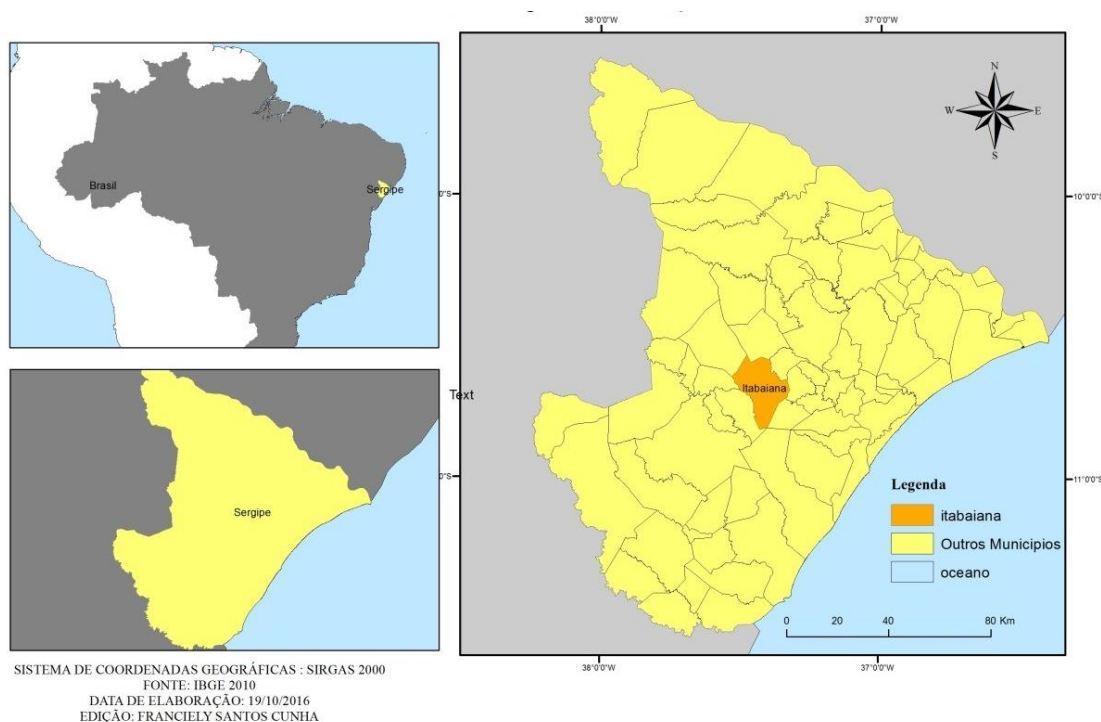
Dentre essas atividades, destaca-se a atuação da produção imobiliária, que provoca alterações espaciais em virtude da exploração de novas áreas, das transformações morfológicas de determinada localidade, da padronização da produção visando atender classes sociais específicas, a emergência de novas relações concernentes aos espaços públicos e privados, e a ocorrência de transformações nos usos do solo em diferentes níveis.

Considerando as estratégias apontadas e as decorrentes transformações espaciais, o presente capítulo apresenta a discussão geográfica e histórica acerca das intensas transformações na estrutura espacial do município de Itabaiana/SE, especificamente através da análise da atuação de grupos que agem diretamente na conversão da terra rural em terra urbana, tomando como recorte espacial o povoado Flechas, a partir da construção dos Loteamentos Santa Mônica I e II no mencionado município, objetivando compreender como se caracterizou a produção e expansão imobiliária nessa localidade, bem como discutir as consequentes mudanças no uso e preço do solo nessa área.

Desde os primeiros anos do século XIX, o município sergipano de Itabaiana vem apresentando significativas transformações em sua estrutura espacial nas mais variadas direções cardiais, resultantes, sobretudo, da atuação de grupos imobiliários compostos por empresários itabaianenses (CARVALHO e COSTA, 2021). A abordagem pela área específica do Povoado Flechas manifesta-se na intensidade e volume da produção imobiliária nos limites dessa localidade a partir da abertura de novos loteamentos e as transformações socioespaciais provocadas em virtude do lançamento desses empreendimentos.

Itabaiana é um município brasileiro do estado de Sergipe. Possui 337.295 km² de área territorial, está localizado na Mesorregião do Agreste Sergipano (Figura 01) e é o quarto município mais populoso do Estado. De acordo com o último censo populacional, Itabaiana contava, em 2010, com uma população de 86.967 habitantes, com estimativa de 96.839 para o ano de 2021 (IBGE, 2010).

Figura 01: Mapa de localização do município de Itabaiana/Sergipe



Fonte: Elaboração própria a partir de dados do IBGE 2010.

O mencionado município apresenta particularidades que o evidenciam a nível local, bem como a níveis regional e nacional. Também conhecida e identificada por Lei como a Capital Nacional do Caminhão, Itabaiana destaca-se pelo intenso setor comercial, bastante diversificado – Historicamente a feira livre tem marcado o ritmo da cidade, estando associada ao movimento do ir e vir do feirante e dos consumidores, sejam locais e/ou de outras cidades circunvizinhas. A presença da feira livre constitui o principal ponto de centralidade regional, revelando uma prática social-econômica que se configura historicamente como um dos principais polos de atração na produção do espaço urbano. O município, durante a década de 1970, esteve entre os três principais centros de distribuição e circulação de bens e serviços do estado de Sergipe, oscilando, conforme a “teoria da centralidade urbana”, entre as de Lagarto e Estância, sob a “primazia” do município de Aracaju (DINIZ, 1987). Já nos últimos anos, Itabaiana tem assumido maior evidência quanto ao seu potencial de empreendimentos imobiliários, implicando, em consequência, como veremos posteriormente, no processo de expansão urbana.

A paisagem urbana emerge no Município de Itabaiana como resultado da unidade da mediação campo-cidade, enquanto centro de produção agrícola e distribuição, respectivamente, além do desenvolvimento dos setores secundário e terciário. É fundamental destacar ainda que, “a sociedade produz o espaço no momento em que produz sua própria existência.” (CARLOS,

1997, p.31). Assim, faz-se necessário resgatar um sucinto contexto histórico-geográfico do município com o objetivo de precisar melhor o alcance das transformações no espaço de Itabaiana, conhecido por “Caatinga de Ayres da Rocha”, no século XVI¹.

3.1 A geografia histórica da produção do espaço urbano itabaianense

Data dos fins do século XVI o início do processo de colonização e povoamento de Itabaiana “[...] após a conquista de Cristóvão de Barros, numa consequência da própria tomada de São Cristóvão de Sergipe d’El Rey” (CARVALHO, 1973, p. 23). Com a conquista de Cristóvão de Barros, as terras foram divididas em sesmarias. Essas foram doadas a colonos entre os séculos XVI e XVIII e tal atitude consagrou-se como medida efetiva para a conquista das terras sergipanas.

É no século XVI que Ayres da Rocha Peixoto recebe a doação de uma sesmaria, revelando-se “o primeiro proprietário de terras em Itabaiana” (CARVALHO, 1973, p. 24) e, com isso, as terras da atual Itabaiana foram denominadas de Caatinga de Ayres da Rocha. No entanto é somente no século XVII que se iniciou o povoamento propriamente dito. É “[...] numa região fértil, vizinha aos rios Lomba e Jacarecica” que “[...] surge o primeiro aglomerado humano em Itabaiana, formador do arraial de Santo Antônio” (CARVALHO, 1973, p. 27), atualmente esse local é denominado Igreja Velha. É nesse mesmo século que dá à Itabaiana a condição de distrito (1668) e posteriormente de vila (1698). Para que o arraial viesse tornar-se distrito foi necessária a criação de uma Irmandade das Almas², responsável por comprar o sítio do padre Sebastião Pedroso de Góis – último encarregado pelas terras da Caatinga de Ayres da Rocha. À época, havia um interesse por parte da Irmandade de transferência da “Igreja Velha” para outro local. Silva (2019, p. 71) destaca que:

Para que isso ocorresse foi utilizado da fé religiosa para que a população aceitasse tal alteração de modo que a imagem do Santo Antônio era retirada à noite e levada aos pés da quixabeira há alguns quilômetros dali e levada de volta à igreja ao amanhecer por meio de procissão. Até que, neste vai-e-vem de profissões e fugas do santo, a sede foi transferida e construída uma capela

¹ Cristóvão de Barros, colonizador português, conquistou as terras de Sergipe d’El Rey, numa extensão que vai desde o litoral, em que hoje fica a cidade de São Cristóvão, até terras centrais, posteriores à grande serra, sendo a gênese das primeiras tentativas de povoamento das terras Itabaianenses e que segundo relata Vladimir Souza de Carvalho (1973), começou-se a ser cultivadas as primeiras plantações pela família e servos de Cristóvão de Barros, com a abertura das matas compreendidas em atual território do município de Simão Dias (SILVA, 2019, p. 67). [...] fato é que pós-conquista de Cristóvão de Barros, as terras foram divididas em sesmarias (SILVA, 2019, p. 69). À época, o nome Itabaiana ainda não era usado devido à ausência de um povoamento para tal denominação até meados do século XVII, as terras dali eram denominadas de Caatinga de Ayres da Rocha. (SILVA, 2019, p. 69).

² Associação religiosa de fiéis católicos.

em que hoje se encontra a Igreja Matriz de Santo Antônio e Almas de Itabaiana.

No século XVIII, os limites de Itabaiana haviam sido estabelecidos com terras que iam do Rio Vaza-Barris à Vila de Lagarto, do Rio Sergipe à Vila de Santo Amaro e, no sertão, com Geremoabo (CARVALHO, 1973). Nesse mesmo século, a vida na vila serrana caracterizava-se por ser parada, com baixa densidade populacional.

Finalmente, em 1888, a sede do município de Itabaiana é elevada à categoria de cidade. Contudo, a população local nada se entusiasmou com a mudança, “O povo continuou a chamar Itabaiana de Vila. (CARVALHO, 1973, p. 58). Nesse período, não existiam obras urbanas que fundamentassem esta transformação, sendo a infraestrutura urbana da cidade quase inexistente. A sede continuou sendo um local desabitado, haja vista que o homem serrano provinha seu sustento da agricultura. Diante disso, confirma-se que o crescimento urbano de Itabaiana é bem recente, “[...] num irônico contraste com o meio geográfico que permite, como permitido tem, que a cidade cresça para todos os lados” (CARVALHO, 1973, p. 42).

Por muito tempo, as residências construídas ao redor da Igreja Matriz ficaram desocupadas (Figura 02). Somente durante festejos religiosos ou políticos, enchia-se de pessoas. Em 1889, Itabaiana era descrita, ainda, como uma simples vila. O próprio Governo Provincial demonstrava interesse de mudança em tal situação, aplicando multas àqueles que não transformassem as sacadas dos sobrados existentes.

Figura 02: Da esquerda para direita: casas residenciais; a Igreja Matriz Santos Antônio e Almas; a casa paroquial com o jenipapeiro à frente.



Fonte: Acervo Robério Santos³.

³ Disponível em: <https://cangaceirosblog.files.wordpress.com/2016/08/igreja-itabaiana.jpg?w=723>. Acesso em abril de 2022.

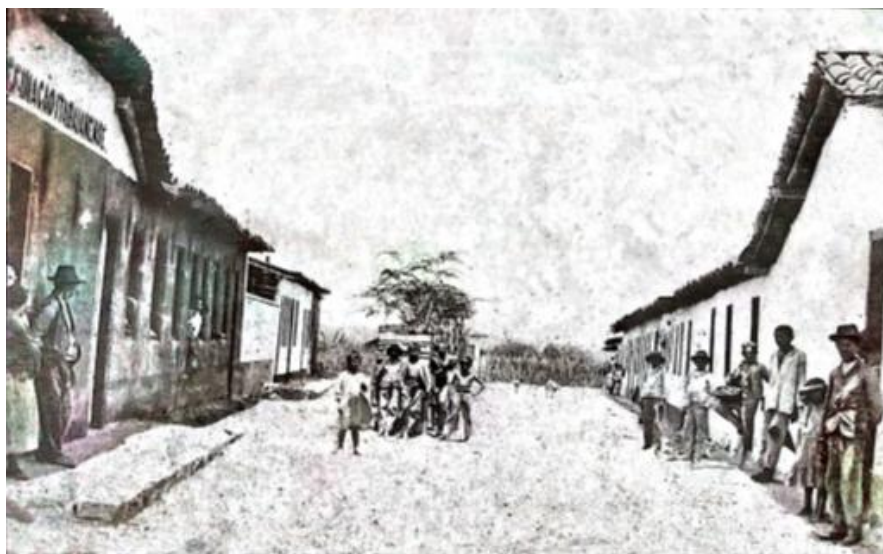
De acordo com Bispo (2013), no início do século XX, a cidade de Itabaiana resumia-se à Praça Fausto Cardoso e à Rua do Sol (hoje Rua General Valadão), nos fundos da igreja matriz; à Rua das Flores (Rua Marechal Floriano Peixoto); ao Beco do Cisco – Figura 03 - (hoje, Rua 13 de maio); à Rua da Vitória – Figura 04 - (atual General Siqueira), resumida ao cruzamento da casa de Francisco Teles De Mendonça (Chico de Miguel); ao Beco dos Lírios, à Travessa José Cornélio do Fonseca; e à Rua da Pedreira, parte da estrada colonial Salvador-Olinda, hoje início da Rua Marechal Deodoro. Essa era a cidade de Itabaiana.

Figura 03: Rua do Cisco, hoje Rua Treze de maio, no início do século XX



Fonte: CARVALHO; SANTOS, 2013. Foto: Miguel Teixeira da Cunha.

Figura 04: Rua da Vitória, atual Rua General Siqueira, primeiros anos do século XX



Fonte: CARVALHO; SANTOS, 2013. Foto: Miguel Teixeira da Cunha.

Nas primeiras décadas do século XX, inicia-se uma preocupação, por parte do governo do Estado, em realizar obras na rede de transporte de Sergipe com a finalidade de interligar os municípios. A rodovia que ligaria a capital Aracaju à Itabaiana é finalmente concluída na década de 1950. Além dessa, foi entregue o trecho de Laranjeiras-Areia Branca-Itabaiana e começa a ser desenvolvido o trajeto que liga Campo do Brito à Itabaiana, tornando esse município um ponto nodal para o estado de Sergipe. Carvalho e Costa (2012, p. 20) expõem:

O desenvolvimento rodoviário no estado e a abertura de estradas vicinais possibilitaram uma maior relação espacial do meio rural com o meio urbano, representado em Itabaiana pela relação dos aglomerados com a sede municipal. A cidade passaria a ser ponto de escoamento e de distribuição da produção agrícola, assim como local de aquisição de outros produtos necessários à sobrevivência; e o campo, local de produção de alimentos e base de sustento de muitas famílias itabaianenses.

Carvalho e Costa (2012) assinalam que, na década de 1970, diversas rodovias que interligam Itabaiana a cidades vizinhas foram consolidadas: BR-235 (Areia Branca – Itabaiana – Frei Paulo – Carira), SE-211 (Itabaiana – Ribeirópolis), SE- 209 (Candeias – Itabaiana), SE-210 (Campo do Brito – Itabaiana) e SE-214 (Campo do Brito – Itabaiana – Itaporanga D’Ajuda), tornando o município itabaianense local central para o desenvolvimento da relação campo-cidade, fluxos migratórios, comercialização, oferta de serviços e produtos industriais. Tais particularidades contribuíram para que o município de Itabaiana tivesse tão expressivo crescimento urbano, sobretudo nos últimos 20 anos.

Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Itabaiana contava, em 2010, com uma população de 86.967 habitantes (IBGE, 2010), com estimativa de 96.839 para o ano de 2021. Desse total, também por estimativa, a população urbana do município deve atingir cerca de 73.500 habitantes, apresentando uma taxa de urbanização de 76,44%.

Observando o quadro comparativo da população urbana e rural (tabela 01), identifica-se que a partir da década de 1990 a população urbana ultrapassou a população rural do Município. Um fato a destacar é que já no início da década (1991) observa-se um salto quantitativo vertiginoso da população urbana em proporção a população rural, tendo a população urbana propriamente atingido quase que o dobro da população rural, apresentando uma taxa de urbanização de 63,30%.

Tabela 01: Itabaiana/SE: População Urbana x População Rural (1940 a 2010)

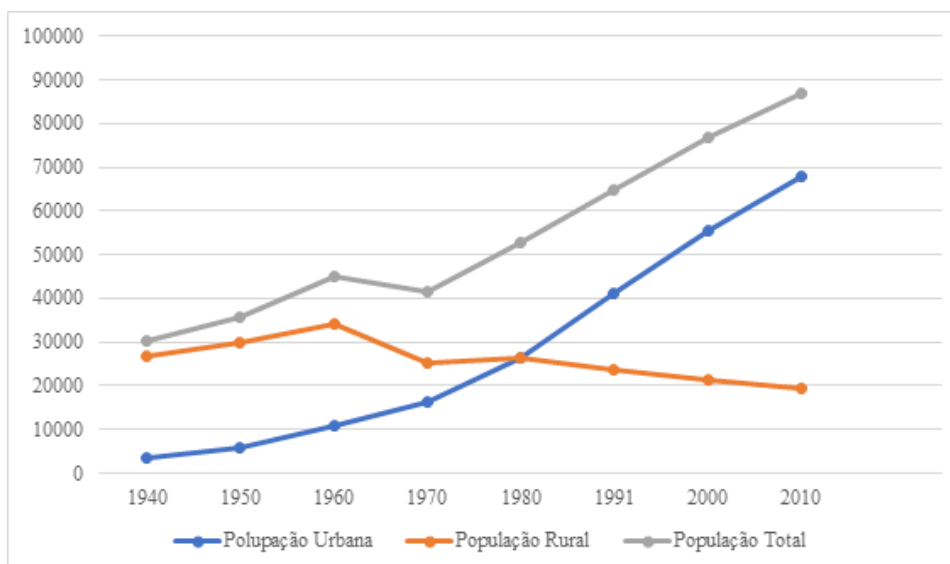
Ano	Urbana	Rural	Total
1940	3413	26763	30176
1950	5746	30056	35802
1960	11050	34124	45174
1970	16433	25207	41640
1980	26317	26279	52596
1991	41045	23793	64838
2000	55472	21341	76813
2010	67709	19258	86967

Fonte: IBGE – Censos demográficos 1940, 1950, 1960, 1970, 1980, 1991, 2000 e 2010.
Organização: Franciely Santos Cunha.

Conforme a representação gráfica, o município de Itabaiana/SE registra um aumento exponencial no número total de sua população, sobretudo nos últimos quarenta anos (1970 – 2010). Nesse período, o crescimento total foi de 108,8%. No espaço urbano, o crescimento registrado foi de 312,2% enquanto o espaço rural registra uma diminuição de 23,6%. Esses dados apontam que o aumento expressivo no número da população urbana não é reflexo do decréscimo da população rural, considerando a baixa variação no número de habitantes rurais

no período apresentado. Santos & Santos (2011, p. 272), apontam que: “[...] o crescimento do espaço urbano de Itabaiana, deve-se, entre outros fatores, ao aumento significativo de sua população e das atividades comerciais existentes na cidade”.

Gráfico 01: Itabaiana/SE: População Urbana x População Rural

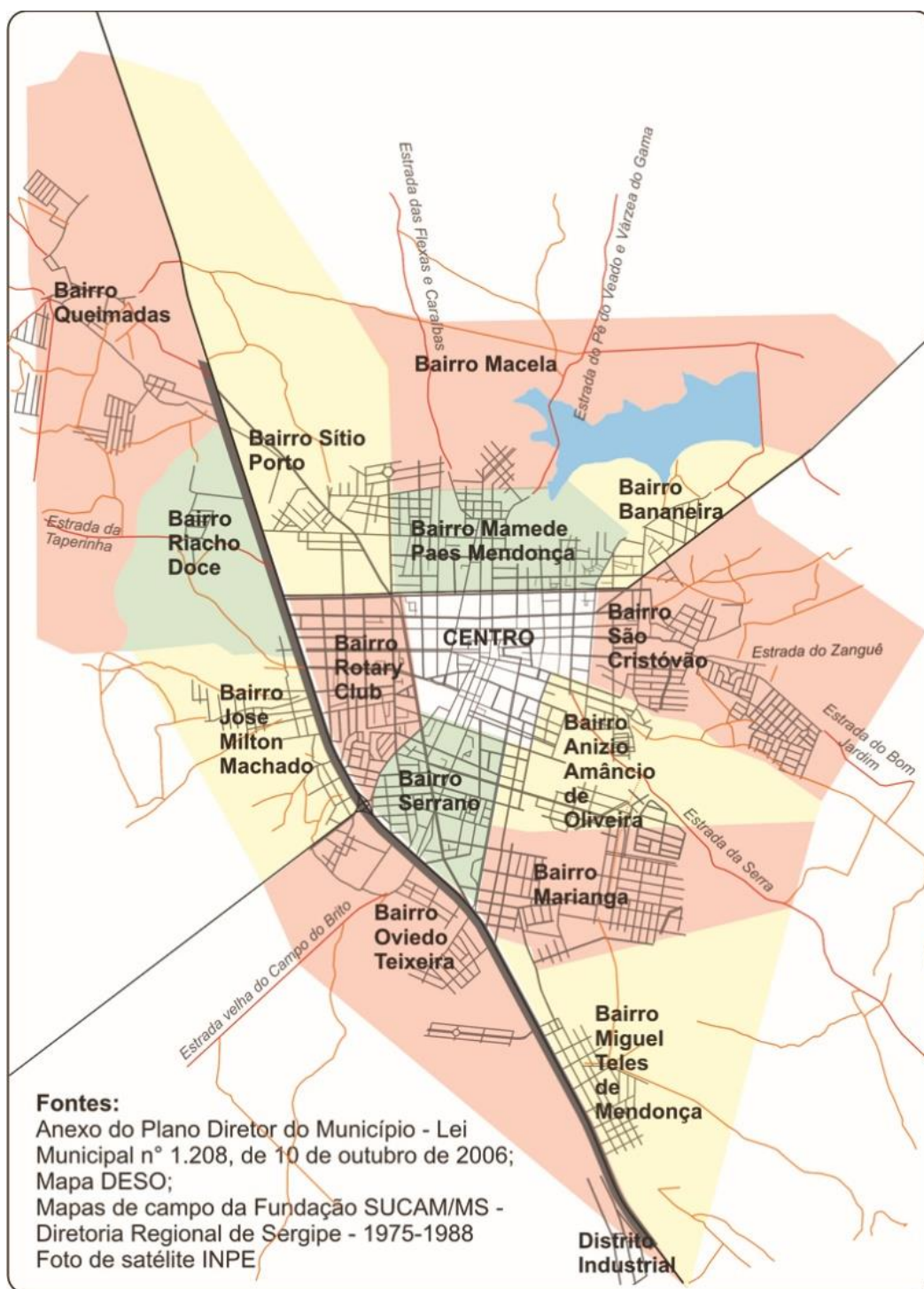


Fonte: IBGE - Censos demográficos 1940, 1950, 1960, 1970, 1980, 1991, 2000 e 2010.
Organização: Franciely Santos Cunha.

A década de 1990 foi fundamental para a definição de novos espaços urbanos no município, com destaque para o Loteamento São João, construído próximo ao conhecido açude da Macela e outras áreas com proximidade da Avenida Manoel Francisco Teles. Carvalho & Costa (2012, p. 25) argumentam que “Esse processo favoreceu a homogeneização do espaço urbano de Itabaiana em termos de ocupação e impulsionou a valorização fundiária”.

Já no início do século XXI, a área urbana do município encontra-se subdividida em 15 bairros: Anízio Amâncio de Oliveira, Bananeiras, Centro, Mamede Paes Mendonça, Marianga, Miguel Teles, José Milton Machado, Oviêdo Teixeira, Queimadas, Riacho Doce, Rotary Clube, São Cristóvão, Moita Formosa, Sítio Porto e Marcela (Figura 05). Esse último consolidado através da anexação de áreas periurbanas do bairro Porto e local de atuação da Construtora e Incorporadora Santa Mônica, que desde o ano de 2014 desempenha fortes atividades imobiliárias nessa área.

Figura 05: Mapa Urbano de Itabaiana/SE por bairros

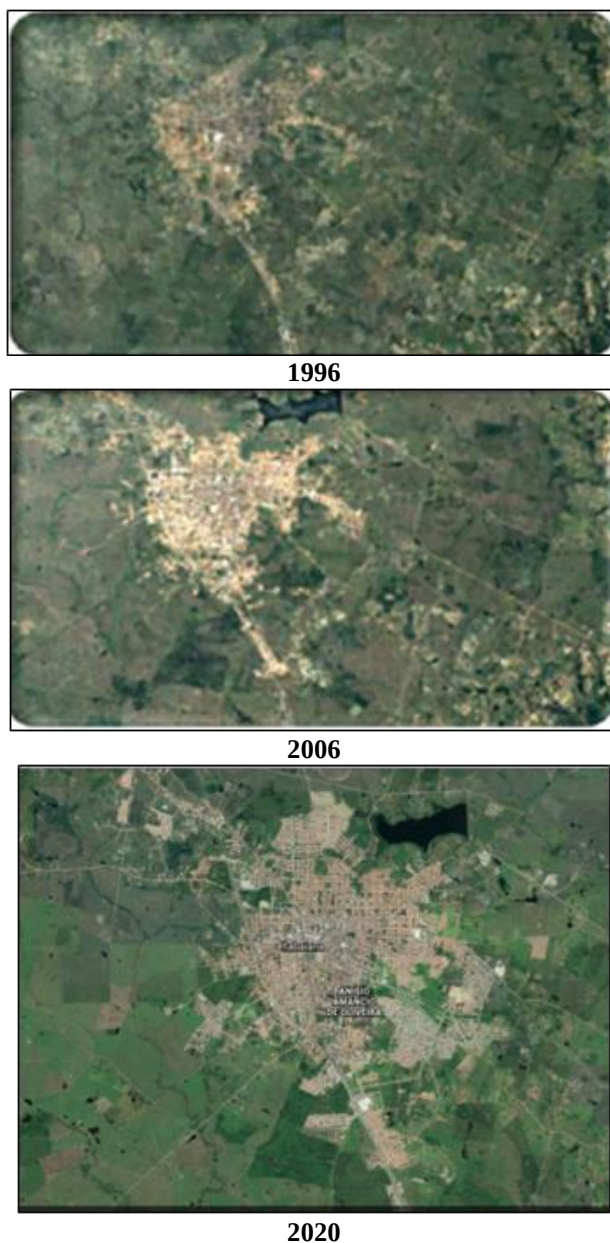


Fonte: (ITABAIANA, 2006).

A figura 06 ilustra o crescimento da mancha urbana de Itabaiana/SE (1996 – 2020). Consta-se uma intensa evolução na mancha urbana do município supracitado, sobretudo no período entre 2006 e 2020. O aumento expressivo da população, o desenvolvimento das atividades econômicas no meio urbano, a atuação dos empreendedores imobiliários são, dentre

outros, fatores que impulsionaram a expansão da cidade. Considerando que, no século XXI, o município serrano já conta com uma zona urbana consolidada e em contínuo processo de transformação, concordamos com Carlos (1997) ao afirmar que uma cidade nasce como obra histórica e humana, constituindo um universo de necessidades, aspirações e desejos.

Figura 06: Itabaiana/SE: crescimento da mancha urbana (1996 – 2020)



Fonte: Google Earth, 2021. Organizado por: Franciely Santos Cunha.

No processo de (re)produção espacial do município de Itabaiana/SE, verifica-se o monopólio da terra, a criação de rendas diferenciais de acordo com a intenção de uso nos espaços concebidos. O espaço urbano é, portanto, uma valiosa mercadoria capitalista, que têm nas transformações nos usos do solo o principal definidor da renda da terra urbana.

3.2 A renda da terra urbana e o mercado imobiliário

Almeida e Monte-Mór (2017, p. 425) apresentam, nas palavras dos próprios autores um simples conceito que define a renda da terra “[...] como a renda do proprietário da terra, ao mesmo tempo em que pode ser entendida como o preço pago pelo locatário pelo direito de usar as faculdades produtivas do solo”. Partindo da constatação de que a terra é um bem não produzido, ou seja, não possui valor, mas adquire um preço, Martins (2019, p. 173) afirma

Por ser recurso natural, e não o produto do trabalho privado, a terra não possui valor. Sua não reprodutibilidade, juntamente com a instituição da propriedade privada fundiária, torna-a um bem monopolizável, possibilitando ao seu proprietário a obtenção de uma renda referente à parcela de solo que possui.

No espaço urbano, a renda é capitalizada por meio do preço e da venda e do aluguel de imóveis e terrenos, além das taxas pagas pelos serviços públicos ao Estado. É crível considerar que a renda da terra urbana não é um fenômeno natural, mas produto decorrente de relações sociais, manipulado por agentes capitalistas que determinam preços diferenciados por metro quadrado em distintas áreas da cidade.

O uso e ocupação do solo são fatores determinantes quando elencamos a categoria renda da terra, considerando que nessa será desenvolvida a atividade que gere a maior renda ao seu proprietário. Botelho (2005) aduz que a renda da terra tem sua origem em modos de produção anteriores ao capitalismo, no entanto, é sob o capitalismo que ocorre a hierarquização dos diferentes lugares em função da renda que proporcionam a exclusão da grande massa da população do acesso à terra.

No livro III de O capital, Marx (2017) apresenta que a terra, enquanto mercadoria, envolve diversas relações sociais, portanto, a renda não poderia se limitar apenas à condição da produtividade relativa à terra. Consideremos também que os escritos de Marx foram fundamentados na terra rural com uso agrícola de acordo com Marx, sob o capitalismo, a categoria da renda da terra pode assumir três formas diferentes, nomeadas Renda Diferencial, Renda Absoluta e Renda de Monopólio.

A Renda Diferencial revela-se através das numerosas características relacionadas à produtividade de um dado terreno e é dividida por Marx em Renda Diferencial I e II. A primeira refere-se à localização e especificidades físicas do solo, isto é, ainda que a mesma quantidade de capital seja aplicada em terras com características diferentes, ambas proporcionarão

rendimentos diferentes; a segunda está relacionada à quantidade de capital investido na terra, gerando produtividade e rendimento diferenciado.

A Renda Absoluta é produto da propriedade privada da terra, expressa no pagamento de determinada taxa ao seu proprietário, o qual permite o direito de acessar e/ou usar o terreno. Marx (2017, p. 902) explica:

A mera propriedade jurídica do solo não cria renda para o proprietário, mas lhe dá o poder de subtrair suas terras à exploração até que as condições econômicas permitam uma valorização que lhe dê um excedente, tanto se o solo é empregado para a agricultura propriamente dita quanto para outras finalidades de produção, como construções etc. Ele não pode aumentar ou diminuir a quantidade absoluta desse campo de atividade, mas sua quantidade presente no mercado. Por isso, como já observou Fourier, é um fato característico que em todos os países civilizados uma parte relativamente significativa do solo permaneça subtraída ao cultivo.

A Renda de Monopólio é gerada através das demandas específicas de grupos consumidores também específicos com alto poder de compra. Marx (2017, p. 922) assinala que “quando falamos de preço monopolístico, referimo-nos em geral a um preço determinado apenas pela ânsia de comprar e pela solvência dos compradores, independentemente do preço determinado pelo preço geral de produção, bem como pelo valor dos produtos”.

Karl Marx (2017) analisa, no capítulo 46 do Livro III do Capital, o papel da renda nos terrenos urbanos para construção, caracterizados pela influência preponderante da localização sobre a renda diferencial, pelo caráter passivo do proprietário que em nada contribui e no qual nada arrisca e, em muitos casos, pelo predomínio do preço monopolístico. A renda da terra urbana seria elevada não somente pelo rápido e intenso crescimento da população nas grandes cidades e com ela, a crescente necessidade de moradias, mas também pelo desenvolvimento do capital fixo que se incorporaria à terra (edifícios, ferrovias, rodovias, armazéns, estabelecimentos fabris e comerciais, etc.).

Nas cidades de rápido crescimento, o objeto principal da especulação imobiliária não seria o imóvel construído, mas a renda da terra cobrada pelos proprietários. Desse modo, a construção em larga escala e com fins especulativos seria um mecanismo fundamental para obter o lucro principal através das rendas fundiárias acrescidas (MARX, 2017). Botelho (2005) afirma que a produção capitalista de construções produziria um sobrelucro setorial composto pelo excedente do seu valor sobre o preço de produção das construções.

A terra urbana possui suas especificidades e está relacionada tanto ao processo produtivo como aos processos de circulação e consumo do produto. Ribeiro (2015) assinala que

a renda da terra na cidade pode se manifestar de duas formas distintas na relação que envolve capital e espaço: a primeira estaria relacionada à utilização do espaço construído para os processos capitalistas de produção e circulação de mercadorias, enquanto a segunda forma ocorreria a partir da produção de valores de uso no espaço construído. Em suma, Ribeiro (2015, p. 40) enfatiza que

[...] A terra urbana somente adquire um preço porque o seu uso permite aos agentes econômicos obterem ganhos extraordinários aos investimentos que realizam na cidade. O preço da terra é somente um reflexo da disputa entre os diversos capitalistas pelo controle das condições que permitem o surgimento dos sobrelucros de localização.

Inúmeros fatores podem colaborar para alterações no preço cobrado pelos terrenos na área urbana: aspectos físicos, acessibilidade aos serviços locais, proximidade com áreas naturais, localização da zona em relação ao centro da cidade, sistemas de transporte, estrutura da propriedade, conjuntura econômica e crescimento da população, são alguns exemplos desses fatores.

Botelho (2005, p. 67) destaca que “No meio urbano, a renda da terra pode assumir a forma do preço da terra [...] e pode estar inserida no aluguel cobrado dos inquilinos”. Além disso, “A concessão de serviços públicos (água, luz, saneamento) e de terrenos para a prestação de serviços (transporte) também seria uma forma de cobrança de renda fundiária pelo poder público”. Em poucas palavras, a renda da terra urbana advém das sucessivas atividades econômicas realizadas por diversos agentes. Os interesses privados veem na reprodução do espaço urbano a condição de realização da reprodução econômica. Os lugares da cidade se reproduzem com a instalação de infraestruturas de modo a realizar o lucro, por estratégias com o objetivo da acumulação, através de diferentes situações, como na venda de particularidades – naturais ou históricas – dos lugares pela produção do mercado turístico; ou na construção de condomínios fechados na franja da cidade, na e para a reprodução do setor imobiliário. (CARLOS, 2019).

Em “Os limites do capital”, Harvey (2013) expõe que os proprietários de terras recebem pela renda da terra. Os empresários, após realizarem melhorias na terra, lucram os aumentos gerados na renda; os construtores embolsam com a construção dos empreendimentos; os bancos lucram através dos juros de empréstimos e financiamentos ofertado e o Estado via cobrança de impostos e regulação do uso e ocupação do solo.

O Estado, conforme abordado no primeiro capítulo, atua como agente essencial ao funcionamento do mercado imobiliário urbano. Isso ocorre porque suas ações e deliberações

intervêm ativamente no que concerne ao preço da terra e à sua valorização. Botelho (2005) apresenta alguns fatores que comprovam o papel ativo do Estado para a formação da renda fundiária urbana:

A localização de infra-estrutura e de equipamentos de uso coletivo sob sua responsabilidade, as leis de zoneamento, os planos de “revitalização urbana” de certas áreas da cidade, o financiamento para a compra de moradia e a produção da moradia pelo poder público são alguns dos exemplos. (BOTELHO, 2005, p. 68).

Considerando que o meio urbano se constitui como um ambiente complexo, não é possível que o setor privado realize a reprodução de uma determinada parte da cidade sem o apoio do Estado. Fruto dessa relação complexa, constata-se o acelerado crescimento da produção de empreendimentos imobiliários de grande porte, como os condomínios fechados destinados às classes sociais mais ricas e também de loteamentos que atendem as camadas populares. Portanto, essa nova paisagem emerge na cidade através de grandes aportes de capital público e privado. Ainda sobre a interferência do Estado na dinâmica do mercado imobiliário, Botelho (2005, p. 71) assinala que essa pode ser realizada

[...] através da concessão de financiamentos para a construção em certas áreas da cidade ou para a compra de moradia por parte dos consumidores, além de produzir diretamente moradias, valorizando, através da produção da infra-estrutura necessária para as moradias construídas, o seu entorno, muitas vezes localizado nas periferias pouco consolidadas das cidades. E, por fim, a legislação urbanística, ao permitir certas atividades em certas áreas e proibir em outras, ao criar restrições para construir em determinadas áreas, preservando ou depreciando o valor adquirido do entorno também é uma importante forma de criação de renda diferencial no meio urbano.

O incorporador, definido por Ribeiro (2015) como agente suporte de um capital de circulação que financia a produção e a comercialização, tem como função acelerar a rotação do capital de construção, permitindo o investimento nesta esfera de produção. Resumidamente “[...] ele encomenda à empresa de construção a produção de moradias e se encarrega de comercializá-las” (RIBEIRO, 2015, p. 98). O referido autor destaca que o papel do incorporador não se restringe somente à sua função comercial no circuito de produção e circulação de mercadorias, sua atuação compreende duas dimensões

Na primeira dimensão, ele transforma parte do seu capital de circulação em “capital-fundiário, com o objetivo de realizar um lucro e, eventualmente, um sobrelucro comercial. Na segunda, o incorporador adquire a renda atual do

proprietário para extrair uma renda futura, originada da transformação do uso do terreno, através da realização de um empreendimento imobiliário, cuja produção dirige. (RIBEIRO, 2015, p. 99).

As formas de intervenção aplicadas pelo Estado e pelo incorporador alteram diretamente a dinâmica do mercado fundiário e imobiliário existente, logo, a configuração espacial do ambiente construído devido as imposições e necessidades do capital. Considerando às particularidades da terra urbana, sua relação com a organização dos usos do solo na cidade e a viabilidade em obter sobrelucros respaldados na manipulação e/ou apropriação de rendas fundiárias por meio da atuação dos diversos agentes urbanos enredados na produção e consumo do espaço construído, apresenta-se a seguir uma análise da ocupação recente de uma área específica no município de Itabaiana/SE - o povoado Flechas -, através da construção de loteamentos abertos em seu entorno, identificando os papéis desempenhados e as estratégias utilizadas pelos proprietários fundiários, o mercado imobiliário e o Estado, com a finalidade de compreender de que forma a manipulação da renda fundiária promoveu a produção imobiliária e gerou sobrelucros em áreas que, até o início do século XXI, não eram alvos de tais agentes.

3.3 A conversão da terra rural em urbana e a formação dos Loteamentos Santa Mônica I e II

Localizados na porção norte do município, especificamente no Bairro Marcela - em uma área compreendida entre o bairro Porto e o açude da Marcela - os Loteamentos Santa Mônica I e II correspondem à uma área periurbana de ocupação recente que, até o início da segunda década do século XXI, era composta por grandes porções de terras rurais destinadas predominantemente à criação e à comercialização de gado. Até o ano de 2010, sua ocupação urbana ocorreu de forma lenta, intensificando-se somente a partir do processo da construção de loteamentos.

Figura 7: Área de localização dos Loteamentos Santa Mônica I e II em Itabaiana/SE - 2019



Fonte: Google Earth, 2019.

A área prevista para implantação desse empreendimento é declarada como área de expansão urbana E-02 do município de Itabaiana, descaracterizada como imóvel rural em 16 de dezembro de 2013. Já no ano seguinte, a construtora e incorporadora Santa Mônica LTDA – ME solicita licença de instalação à Administração Estadual do Meio Ambiente do Estado de Sergipe (ADEMA) para implantação do Loteamento Santa Mônica I, composto por 823 lotes de aproximadamente 147,00 m², organizado em 36 quadras numa área total de 211.750,00 m², localizado no Bairro Porto, município de Itabaiana. Após a análise do devido parecer técnico, a ADEMA outorgou a referida licença em favor da Construtora Santa Mônica LTDA ME, já havendo três renovações após a primeira – em 2016, 2019 e 2022⁴.

Em 2016, com a expansão do mercado imobiliário, a referida construtora adquire novos lotes de terra, aumentando sua área de abrangência e difundindo seu empreendimento sob as imediações do espaço rural do povoado Flechas. Assim, o novo loteamento, denominado Santa

⁴ Administração Estadual do Meio Ambiente do Estado de Sergipe - ADEMA. Parecer Técnico – PT- 12098/2014-2032. Aracaju, 2014.

Administração Estadual do Meio Ambiente do Estado de Sergipe - ADEMA. Parecer Técnico – PT- 16340/2016-6127. Aracaju, 2016.

Administração Estadual do Meio Ambiente do Estado de Sergipe - ADEMA. Parecer Técnico – PT- 21982-1512. Aracaju, 2019.

Administração Estadual do Meio Ambiente do Estado de Sergipe - ADEMA. Parecer Técnico – PT- 27480/2022-0176. Aracaju, 2022.

Administração Estadual do Meio Ambiente do Estado de Sergipe - ADEMA. Parecer Técnico – PT- 27493/2022-0189. Aracaju, 2022.

Mônica II, passou a ter uma área total de 498.931,11 m². Quanto ao espaço utilizado pela Construtora e Incorporadora Santa Mônica LTDA., percebe-se que a ampliação da área utilizada para a construção de imóveis mais que dobrou, uma vez que passou de 211.750,00 m² em relação ao Bairro Porto, para 498.931,11 m², nas delimitações que dão acesso ao Povoado Flechas.

Figura 08: Praça principal do Loteamento Santa Mônica II - 2022



Fonte: De autoria própria.

Por intermédio de pesquisa de campo realizada, constatou-se que a atual área dos Loteamentos Santa Mônica I e II pertencia, em maior parte, a cinco grandes proprietários fundiários que destinavam suas terras à pastagem (Ver figura 09) e em menor proporção à plantação de milho, que servia de alimento para o gado em uma parte do ano. Na mencionada área funcionava a chamada Feira das trocas de gado de Itabaiana, que, como o próprio nome indica, servia para a compra, venda e troca de bovinos.

FIGURA 09: Terrenos destinados à criação de gado nos limites do povoado Flechas em Itabaiana/SE – 2022



Fonte: De autoria própria.

O desmembramento dessas propriedades originais em lotes menores, resultou numa nova e diversificada distribuição da propriedade do solo sob à ação e dominação de um grupo de agentes urbanos. Ao se analisar os responsáveis pela edificação do referido loteamento, constatou-se a presença de diferentes agentes na conversão da terra rural em urbana, entre os quais se destacam a Construtora e Incorporadora Santa Mônica, cuja sociedade é composta por um dos proprietários dos terrenos que anteriormente desenvolvia atividades de criação; a referida empresa é de origem e atuação locais. Além da mencionada empresa, atuam na área em estudo - porém, em menor escala - pessoas físicas que operam de modo independente.

Esses proprietários de terras, que antes realizavam atividades de criação de gado, tornam-se loteadores, desmembraram seus terrenos em parcelas menores e, em seguida, lotearam-nas ao longo de alguns anos. Os demais proprietários fundiários que não se transformaram em loteadores venderam suas terras para a empresa de segmento imobiliário e de construção, as quais foram destinadas as mesmas operações, transformando-as em lotes urbanos.

Com relação aos tipos de loteamentos edificados, podemos caracterizá-los como empreendimentos voltados para o uso residencial destinado a grupos sociais pertencentes a classes de renda intermediária, geralmente autônomos e trabalhadores do comércio do município. Quanto às residências construídas, essas mantêm um padrão e contam com infraestrutura básica exigida pela legislação municipal. Em geral, possuem dois ou três quartos, sala, cozinha, banheiro e área de serviço.

Figura 10: Casas padronizadas no Loteamento Santa Mônica II - 2022



Fonte: De autoria própria.

Figura 11: Casas em processo de construção no loteamento Santa Mônica II - 2022



Fonte: De autoria própria.

A criação de novos lotes urbanos, sobretudo a partir da segunda década do século XXI em Itabaiana/SE, foi impulsionada efetivamente por meio da realização de políticas e de programas nacionais concernentes ao financiamento imobiliário e à habitação social. Nessa conjuntura, destaca-se o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) que tanto estimulou a produção estatal da moradia de interesse social, como disponibilizou crédito para o financiamento da construção e compra da casa própria por sujeitos que, até então, não possuíam condições financeiras de adquiri-las, ocasionando assim a expansão da oferta de imóveis e a demanda solvente (MARTINS, 2019).

A produção imobiliária em torno do Povoado Flechas em Itabaiana/SE intensificou-se de fato, a partir de 2016, introduzindo nessa área uma nova dinâmica de produção habitacional sob a lógica mercantil. Martins (2019) enfatiza a atuação dos diferentes tipos de agentes envolvidos na forma de ocupação do solo urbano. A referida autora afirma que

O aumento da demanda solvável possibilitado pela política de financiamento do PMCMV, além de estimular a atuação de construtores e incorporadores locais, atraiu também o investimento e a participação de novos agentes no setor, os quais abriram construtoras de pequeno porte e com produção em reduzida escala, o que deu maior expressividade à classe de pequenos construtores e incorporadores. (MARTINS, 2019, p. 206).

Sobre a relevância do financiamento no processo de expansão imobiliária, constatou-se em questionário aplicado com os moradores dos Loteamentos Santa Mônica I e II que 81% das moradias dos entrevistados foram adquiridas via financiamento e que, 50% destes, moravam anteriormente em casas alugadas. Quando indagados⁵ sobre o porquê da escolha, as principais respostas foram:

Quando uma corretora está à frente da parte burocrática o processo se torna mais rápido. No meu caso, foi assim. Entrevistada 1.

Pelo valor da residência, um pouco mais baixo quando comparado com as demais em outros loteamentos. No geral, a aquisição via financiamento foi uma opção importante para a nossa família. Entrevistado 2.

Além de ser um processo complicado em relação à documentação, assumir um financiamento com um prazo de pagamento tão longo exige bastante compromisso, além de ser arriscado. [porém, optou pelo loteamento em virtude do] preço do imóvel e condições de pagamento (parcelamento e juros). Entrevistado 3.

Foi fácil, sem burocracia. Dei uma entrada de R\$ 2900,00 e um comprovante de cartão de crédito. [Optou pelo loteamento pois] já morava próximo e o aluguel custava R\$400,00, a parcela da casa custa R\$470,00, considero um investimento para família, porque um dia, o débito da casa será quitado. Entrevistada 4.

A casa foi 100% financiada. Sem nenhum valor de entrada. Negocieei com um corretor e fechei o negócio. Entrevistada 5.

Considero uma alternativa para sair do aluguel, apesar do valor dos juros, acho bom pois um dia serei o dono. Entrevistado 6.

A proximidade e facilidade de acesso à área urbana consolidada da cidade também foram fatores decisivos pela escolha do loteamento. Fortalecendo ainda mais os anseios da população em possuir sua casa própria, construtores e incorporadores imobiliários utilizam como estratégia campanhas publicitárias para promover seu produto e maximizar seus ganhos na conversão da renda da terra rural em renda da terra urbana.

⁵ Ver Apêndice A

FIGURA 12: *Slogan utilizado pela construtora e incorporadora Santa Mônica LTDA - 2022.*



Fonte: Página do 93 Notícias⁶ (2020).

Apesar do acelerado e intenso processo de produção imobiliária em Itabaiana/SE, é possível identificar a presença de terras com características rurais, embora estejam atualmente cercadas por muros. Tal fato pode estar relacionado às características de sua recente ocupação urbana e, também, ao uso especulativo do solo pelos proprietários de terra da área.

⁶ . Disponível em: <https://93noticias.com.br/noticia/51974/itabaiana-lot-sta-monica-e-sua-expansao-comercial>. Acesso em abril de 2022.

Figura 13: Propriedade rural cercada por muro – 2022



Fonte: De autoria própria.

Figura 14: Propriedade rural cercada por muro – 2022



Fonte: De autoria própria.

Fix e Paulani (2019, p. 646) caracterizam as práticas especulativas urbanas como “[...] iniciativas de variado teor destinadas à obtenção de ganhos na circulação”. No caso dos terrenos

próximos aos loteamentos Santa Mônica em Itabaiana/SE, é possível observar, como demonstra as figuras 13 e 14, a presença de terras remanescentes, ocupadas por pequenas atividades agropecuárias. Esse processo é caracterizado por Martins (2019) como uma prática de especulação passiva e não como resistência do rural no urbano. Para a autora, tal particularização decorre do fato que, ao notar o acelerado e intenso processo de valorização sobre suas propriedades, os proprietários e/ou promotores imobiliários optam temporariamente por não modificar produtivamente todas as suas terras, aguardando um benefício direto ou indireto dos investimentos realizados por terceiros no entorno de suas propriedades. Nas imagens apresentadas, por exemplo, percebemos claramente, a presença de pavimentação asfáltica, em uma área que, até a construção dos loteamentos, era estrada de terra. Fix e Paulani (2019, p. 646) afirmam:

[...] quando, numa operação especulativa, um terreno é retido até que seu preço de mercado atinja aquilo que seu proprietário deseja para aliená-lo, esse comportamento implica simultaneamente a elevação da renda futura esperada do uso capitalista do referido terreno. Se estamos falando de espaço urbano, esse movimento, além de enriquecer o proprietário do terreno, levará inevitavelmente a preços mais elevados para as futuras construções que aí se ergam, os quais pressupõem aluguéis futuros igualmente mais elevados.

O movimento de ocupação urbana nas áreas periurbanas do bairro Marcela aumentou significativamente o preço do solo e, por conseguinte, do m² da área construída. De acordo com levantamento dos dados do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), emitidos pela Prefeitura Municipal de Itabaiana, antes de 2008, o m² nas imediações do bairro Marcela eram comercializados por até R\$35,00. Após a abertura de novos loteamentos e especulação imobiliária nessa área, os valores do m² aumentaram para mais de R\$100,00. Na mencionada área, é possível adquirir um terreno de 150m² por valores que variam entre R\$25.000,00 e R\$45.000,00. Enquanto os imóveis construídos por agentes urbanos imobiliários e que podem ser adquiridos através de financiamento da Caixa Econômica Federal (CEF), possuem valores que variam entre R\$95.000,00 a R\$120.000,00 - esses valores não consideram os juros pagos à instituição financiadora. Carlos (2015, p. 28) expõe:

O espaço, fragmentado a partir do desmembramento de antigas chácaras e propriedades agrícolas, áreas de floresta nas franjas da mancha urbana ou mesmo desocupadas em seu interior, foi, com o crescimento da mancha urbana, sendo reunido à cidade através da incorporação e venda.

Em suma, observa-se, na área em estudo, uma veloz e acentuada ocupação, impulsionada tanto pelo aumento do crédito disponível para o financiamento como pela ampliação da demanda solvável. As especificidades locais referentes à produção imobiliária influenciam diretamente no espaço produzido socialmente. A conversão da terra rural em urbana é realizada por agentes locais e empresas de pequeno porte, com construções direcionadas às camadas sociais de menores rendas. Tais empreendimentos materializam os interesses capitalistas na angariação de sobre lucros, através do controle da Renda Diferencial Residencial, que incorpora a localização dos novos imóveis à um bairro próximo mais valorizado. Apesar da intensa velocidade no processo de transformação nessa área, constatou-se também a prática de especulação fundiária e a presença de alguns lotes – atualmente urbanos – de proprietários de antigas terras rurais.

Portanto, destaca-se que a ocupação urbana no município sergipano de Itabaiana consiste não somente num processo de crescimento das atividades imobiliárias, mas também na ampliação de distintas formas de operação de pequenos grupos urbanos na produção do espaço aprofundando a lógica da rentabilidade ao capital e enfatizando a alienação do urbano como valor.

4 O ESPAÇO COMO MERCADORIA E A CIDADE COMO PRODUTO ALIENADO DA PRODUÇÃO DO CAPITAL

*“Campo” e “Cidade” são palavras muito poderosas, e isso não é de estranhar, se
aquilatarmos o quanto elas representam na vivência das comunidades humanas.*
Raymond Williams

O espaço é o objeto de estudo da Geografia. Nele ocorrem as relações sociais e o homem se (re)produz, “Ao realizar esse movimento de reprodução de vida, o homem consequentemente produz espaço” (TORO, 2015, p. 4). Dessa maneira, como fruto das relações sociais, o espaço está sempre em processo de construção.

Conceição (2017, p. 13) afirma que “Cidade e campo são espaços dialeticamente produzidos como possibilidades de realização do ciclo do capital”. Partindo dessa premissa, é necessário desvelar a aparência que assumem campo e cidade e analisar a essência que é determinante para a produção desses espaços, bem como da própria sociedade, “[...] que o faz a sua imagem e semelhança, por isso uma sociedade desigual e contraditória só pode produzir espaços desiguais e contraditórios” (LIMA, 2019, p. 19). Nesse contexto, o presente capítulo objetiva apresentar de que forma o espaço como mercadoria e a cidade como produto alienado na produção do capital repercutem nas relações sociais dos sujeitos, sobretudo, no espaço rural, e transforma o urbano como valor num processo de fetichização.

Sob o capitalismo, o espaço toma forma de mercadoria, convertendo-se dialeticamente em valor de troca e valor de uso. Carlos (2015, p. 50) afirma que:

Para o capital, a materialidade do espaço é o suporte do valor de troca, a forma como a natureza, pela extensão do processo de urbanização, criou o espaço como produto imobiliário e como rede de infraestrutura, articulando o público e o privado numa morfologia diferenciada socialmente. Para a sociedade, ele é preponderantemente a possibilidade de, através dos usos, realizar a vida.

A cidade é um produto alienado da produção do capital e, comumente, vista como representação do capitalismo. Isso ocorre porque a produção do espaço urbano é baseada na contradição entre a produção social da cidade e a sua apropriação privada. A vida urbana é orientada pela existência da propriedade privada da riqueza, apoiada numa sociedade de classes e na instituição do espaço enquanto valor de troca (CARLOS, 2015).

Como extensão do mundo da mercadoria e condição necessária para acumulação de capital, o espaço urbano “[...] aparece ao cidadão como uma potência estranha, isto é, sua produção, fruto do trabalho social, apropriada privativamente, é vivida como exterior ao humano, fato que atualiza a alienação no mundo moderno” (CARLOS, 2015, p. 51). A autora salienta ainda que, sob o capitalismo, a produção do espaço urbano se faz contra a natureza. Se, num primeiro momento, a natureza participava do processo produtivo como matéria-prima, ao ser destruída e tornar-se rara, ela passa a ser a própria mercadoria, cuja venda se realiza através

do mercado imobiliário ou turístico. Volochko (2015, p. 100) assegura que a mercadoria espaço é:

[...] produzida histórica e socialmente e seu valor de troca é determinado pela constante possibilidade de transformação do seu valor de uso, de construção/destruição/reconstrução dos imóveis e infraestruturas. Como isso, a especulação através da retenção da propriedade fundiária e da elevação do seu preço – a capitalização do espaço – é algo sempre presente e que compõe o processo de valorização do espaço, assim como a desvalorização do espaço cria novas possibilidades de mudanças futuras de valores de uso e com isso de futuras valorizações. Podemos pensar que a financeirização da produção do espaço – pelo lado da produção (crédito ao setor imobiliário) e pelo lado do consumo (crédito aos compradores dos imóveis) – acentua processos de valorização do solo e dos imóveis, sendo um momento importante da valorização geral do espaço.

O espaço é uma mercadoria especial no qual a sociedade se materializa e se reproduz. Para Carlos (2011), o espaço converteu-se em valor de troca, o que presume o processo de valorização como momento da reprodução ampliada de capital, sob a égide da propriedade privada. Consequentemente, a propriedade privada do espaço em união com o processo de valorização determinado pela lógica do mercado estabeleceu limites às formas de apropriação do mundo objetivo pelos sujeitos que compõem a sociedade de classes, implicando sobre as possibilidades da reprodução das condições de realização da vida e sobre o cotidiano dos indivíduos. A autora assegura ainda que o cotidiano, sob o capitalismo, perde o sentido da obra e da liberdade (CARLOS, 2011).

Carlos (2011) afirma que, nos dias atuais, o espaço é considerado o elemento central da reprodução do capital, emergindo novas formas de consumo e produção do espaço como necessidade do lucro. O espaço urbano aparece como momento do processo de valorização do capital, pois, nas cidades são produzidos “espaços produtivos” que possibilitam a acumulação por meio da materialização de novas atividades econômicas, dentre elas a produção imobiliária. Assim, o solo urbano está suscetível ao incessante processo de valorização, objetivando à reprodução do capital em oposição às necessidades de realização da vida humana.

Porém, sob o contraditório modo de produção capitalista, ao se reproduzir, o capital reproduz também as barreiras que se opõem à continuidade da acumulação, impelindo as crises estruturais. No processo de superação das crises, o espaço ressurgente enquanto elemento central da produção capitalista, despontando ações orientadas por estratégias que tornam o espaço mercadoria e o reproduzem enquanto um produto imobiliário suscetível ao processo de valorização (CARLOS, 2011).

4.1 Novas lógicas de apropriação

Atualmente, os negócios relacionados ao setor imobiliário conquistaram um destaque no conjunto das atividades econômicas e requerem uma série de condições para se realizar. A porção central do município de Itabaiana/SE, local de intensa atividade comercial, possui o maior valor por metro quadrado do município, que variam entre R\$1.800,00 a R\$2.000,00⁷, razão pela qual se busca criar novas frentes de valorização no espaço urbano do município a partir da agregação de novos espaços que apresentam essa possibilidade de crescimento imobiliário, com potencial para construção de novos empreendimentos.

Entre as áreas convenientes ao setor imobiliário, estão as zonas periurbanas do município, que se tornam visadas para esses novos investimentos por manifestarem grandes terrenos disponíveis e por serem local que permitem uma rápida valorização do espaço. Contudo, para a concretização das estratégias dos empreendedores imobiliários, aparece a necessidade da reestruturação dos lugares, pois, se tratam de áreas com características predominantemente rurais, destinadas sobretudo, como vimos no capítulo 2, à criação de bovinos. Pádua (2015, p. 145) afirma que para “[...] construir uma frente de valorização é preciso, se não produzir um novo lugar, ao menos forjar aquele que seja propício para a chegada de uma população com maior poder de consumo. Uma população que irá “consumir o lugar”.

Esses lugares passam paulatinamente a ser consumidos e se convertem em espaços de consumo. Para isso, são empenhados esforços que envolvem, inclusive, recursos públicos na produção do lugar, na instalação de infraestrutura, pois são incorporados por operações urbanas que objetivam “requalificar” essas áreas, sobretudo, na perspectiva econômica.

Na medida em que a cidade vai sendo tomada por novos produtos imobiliários, o significado do espaço se empobrece, considerando que ele é cada vez mais resumido a funções específicas que provocam uma vivência de forma fragmentada, em espaços definidos e momentos determinados (PÁDUA, 2015).

Em resumo, aumenta a programação da vida tanto para aqueles que consomem a realidade dos “novos produtos imobiliários” quanto para aqueles que vivem de forma passiva o avanço do setor imobiliário. Em outras palavras, para todos os moradores dos lugares, a vida se transforma nesse movimento que podemos definir em dois sentidos: a partir da própria paisagem, pela quantidade de grandes empreendimentos novos e em construção presentes nesses lugares, com a mudança acelerada do próprio espaço físico; e, num segundo momento,

⁷ Valores referentes ao ano de 2020.

é preciso pensar a transformação na vida concreta das pessoas, com um novo modo de apropriação da cidade que vai se impondo aos lugares (PÁDUA, 2015, p. 146).

É inegável a importância que o espaço e sua produção representam nos circuitos de valorização financeira. Todavia, é fundamental a associação de elementos ideológicos, estatais e materiais – por exemplo – para garantir o processo de valorização. “É preciso transformar os lugares, as cidades, produzir ideias continuamente, num movimento garantido por um Estado policial que permita às estratégias de avanço das fronteiras econômicas no urbano” (PÁDUA, 2015, p. 146). Essa ação promove, no espaço ocupado e produzido como mercadoria, um aprofundamento da fragmentação e imposição de novas lógicas para sua apropriação.

O avanço do modo de produção capitalista se apresenta como o agente mais eficaz e poderoso de transformação da natureza e do social. As intensas mudanças entre cidade e campo se estabelecem como um fundamento essencial para esse modo de produção. A divisão e oposição entre esses dois espaços constituem o pilar do processo de alienação e da divisão social entre os indivíduos.

Williams (2011) descreve e analisa distinções apontadas entre campo e cidade à luz de comunidades historicamente bastante variadas. Positivamente, o campo passou a ser associado a uma forma natural de vida, local de paz, de virtude simples, enquanto a cidade associou-se ao local das realizações, dos saberes, das comunicações e das luzes. Em contraste, associações negativas também foram feitas; o campo visto como lugar de atraso, ignorância e limitação, enquanto a cidade é vista como o lugar de barulho, mundanidade e ambição contudo, como afirma o referido autor, é preciso ir além dessas aparentes distinções, é essencial analisar a história, não suas idealizações (WILLIAMS, (2011); Lima (2019)), e não os condicionantes naturais ou econômicos que separam esses espaços, mas a forma como são apropriados com o intuito de ampliar a produção de riquezas que é a base para solidificação das distinções que neles se apresentam. De acordo com Lima (2019, p. 42):

Considerar as transformações sociais como se fossem condição natural, e não como produzidas para prover as necessidades estabelecidas em decorrência da estrutura social, escamoteia a essência que se realiza no processo de produção, o qual está em constante movimento e produzem de forma contínua mudanças, que são definidas pelas condições sociais e históricas de cada período, e não pelos aspectos naturais.

Não obstante as diferenciações qualitativas comumente associadas ao campo e à cidade, é na relação estabelecida entre sociedade e natureza que observamos o ponto em comum entre esses dois espaços. Isso ocorre porque o espaço geográfico é produto das relações sociais nele estabelecidas. Noutras palavras, a sociedade organiza e produz o espaço conforme seus anseios e necessidades. Conceição (2005, p. 169) afirma

Ao conceber o espaço a partir do entendimento da concepção crítica – do espaço produzido no processo de determinação histórica das relações capital e trabalho, se objetiva analisar a leitura na inserção das relações mais amplas, na totalidade das relações. Nesta trajetória, a dimensão do espaço perpassa o vivido na sua determinação histórica, o concebido e a realidade percebida, definida pela sua inserção como classe social, e seu compromisso como grupo social.

É crível que as transformações materializadas no espaço no decurso do tempo histórico atendem a lógica que o capital impõe a cada momento. Campo e cidade são produtos do processo de avanço do modo de produção capitalista. A edificação de estruturas físicas e sociais nesses espaços são indispensáveis para a perpetuação da lógica prevalecente na sociedade, que define como e por que tais aspectos existem e colocam de lados opostos campo e cidade. Lima (2019, p. 50-51) evidencia que

A configuração produzida no espaço, na cidade e no campo, possibilitou o avanço do capitalismo, afastando os aspectos mais humanos da sociedade, construindo espaços destinados a garantir o processo de acumulação do capital. Campo e cidade foram transformados no decorrer do tempo histórico para atender aos interesses do capital.

Dessa forma, sob o capitalismo, campo e cidade foram apropriados, produzidos e transformados de modo a permitir a acumulação e ampliação de capital. Noutras palavras, a realidade apontada a partir do campo e da cidade se encontra em movimento contínuo, podendo ser analisada a partir da materialização das transformações observadas no espaço geográfico. No entanto, para desvelar a essência na relação estabelecida entre campo e cidade é fundamental considerar o movimento do real.

É necessário ponderar que, na lógica desse movimento contínuo, campo e cidade são espaços produzidos devido as ações da sociedade, que para atender suas demandas transformam o espaço de modo a garantir sua existência. Assim, no decurso do tempo histórico, campo e cidade são espaços que manifestam especificidades associadas ao modo de produção. Com a ascensão e o avanço das sociedades capitalistas, esses espaços passaram a apresentar diferentes

possibilidades e associações ideológicas, estabelecidas historicamente numa relação dialética em que um não aniquila o outro, mas relacionam-se conforme os interesses predominantes. Produzidos a imagem e semelhança do modo de produção capitalista, campo e cidade apresentam características decorrentes das demandas da lógica produtiva que, no modo de produção vigente, é desigual e combinado.

As cidades tornaram-se marca expressiva da sociedade contemporânea, considerando não somente que a maior parte da população está concentrada no espaço urbano, mas, principalmente, que o modo capitalista de produção se apodera deste espaço para se reproduzir. Para Carlos (2008, 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.

Lefebvre (1999, p. 112) afirma que “[...] o urbano é forma e receptáculo, vazio e plenitude, superobjeto, e não objeto, supraconsciência e totalidade das consciências. Ele se liga, de um lado, à lógica da forma, e de outro, à dialética dos conteúdos”. O referido autor argumenta que o urbano surge para além das formas criadas e recriadas pelos processos de industrialização e urbanização das cidades. Seu conteúdo social, transforma-se, sobrepondo o valor de troca em relação ao valor de uso, além da criação de espaços periféricos, segregados e fragmentados que se tornaram elementos essenciais para a (re)produção capitalista.

Sob o capitalismo, as cidades passaram a desempenhar novas funções, exibindo uma nova estrutura interna, tornando-se o local de reprodução da força de trabalho, bem como local de ofertas de atividades à população, dos serviços básicos ao lazer. Nesse contexto, o espaço urbano transformou-se em ferramenta essencial para à reprodução de capitais e consequente funcionamento do sistema capitalista. Sposito (2001, p. 31) assevera que “A cidade nunca fora um espaço tão importante e nem a urbanização um processo tão expressivo e extenso a nível mundial, como a partir do capitalismo”.

Lefebvre (1999) argumenta que o espaço urbano se tornou o local de troca e de encontro – de coisas e pessoas – marcado pelo fetichismo da mercadoria e consequentemente pela alienação urbana e segregação, manifestada por classes, bairros, profissões, etnia e sexo. Desse

modo, convém afirmar que a (re)produção do espaço urbano é condição da (re)produção do capital. Tal percepção pode ser compreendida mediante interpretação crítica, como sugere Santos (2020, p. 36) “Sua leitura deve partir da concepção dos sujeitos que produzem e reproduzem o capital e o poder estatal, que legitimam e dão sustentação à representação do espaço”.

A (re)produção do espaço urbano dá-se por meio da propriedade privada do solo. Considerando que sob o capital toda e qualquer produção se transforma em mercadoria, parcelas do espaço urbano são apropriadas e dominadas pela classe dominante. Tal controle se transforma ao longo do tempo, considerando as mudanças sociais, políticas e econômicas. Carlos (2015, p. 28) assinala que:

Em pedaços, o espaço torna-se intercambiável a partir de operações que se realizam através e no mercado. Desse modo, o espaço entra no circuito da troca, generalizando-se na sua dimensão de mercadoria. Isso ocorre porque o capital desenvolveu o mundo da mercadoria, criou possibilidades reais para a extensão da propriedade privada no/do espaço, bem como a expansão das atividades econômicas para a sua realização. Realiza-se, assim, ampliando-se a propriedade privada da riqueza sob a forma de propriedade do solo urbano.

Para Martins (2019), no decurso do tempo, a classe hegemônica utilizou o espaço de forma estratégica por meio do monopólio da terra e da dominação do conhecimento, da ideologia e do Estado, atuando de diferentes formas nos circuitos de valorização capitalista. Primeiramente por meio da mercantilização da terra, em seguida pelo parcelamento do solo e recentemente via inclusão no circuito de circulação do capital financeiro.

Em meio a tais processos, foi produzido um espaço abstrato que, manipulado e ordenado pelo Estado e seus tecnocratas, adquiriu uma existência prática a partir da sua apropriação pela ação dos promotores imobiliários e dos bancos sobre a propriedade privada da terra. (MARTINS, 2019, p. 41).

O processo de reprodução do espaço urbano revela as contradições de caráter social, haja vista que os contrastes e desigualdades de renda afloram no uso e na ocupação do solo urbano, pois, na sociedade capitalista, conduzida pelo mercado são gerados “[...] um conjunto limitado de escolhas e condições de vida apoiados na existência da propriedade privada da riqueza social, que sob a forma do solo urbano determina o acesso à vida urbana medida por um preço – como expressão de seu valor” (CARLOS, 2015, p. 28). Assim, para o capital, a cidade é um instrumento de valor e interfere nas relações sociais estabelecidas.

Em seu processo de produção e reprodução, o capitalismo demonstra toda a sua força de dominação, pois “a alienação e fetiche moldam os sujeitos [...], negando-lhes a noção da realidade concreta e a opção de escolhas conscientes que atendam às suas reais necessidades” Silva e Veiga (2019). Nesse âmbito, analisaremos a seguir as relações sociais e o papel da fetichização dos sujeitos na produção do espaço urbano e como essa realidade se apresenta no Povoado Flechas em Itabaiana/SE.

4.2 As relações sociais e a alienação dos sujeitos na produção do espaço urbano

O desenvolvimento das cidades ocorre de forma dinâmica e em um movimento dialético, definido pelas relações sociais engendradas, em geral, de forma conflituosa, considerando as relações de poder de natureza política ou não, determinadas pelo modo de produção vigente e sua acumulação desigual. Apesar disso, na maioria das vezes os sujeitos sociais não se reconhecem nesse processo e não percebem como o movimento do capital econômico moldam e determinam suas vidas (SILVA E VEIGA, 2019). É nesse contexto que se destaca a alienação e o fetiche. Tais conceitos são definidos por Marx apud Lefebvre (1979, p. 33-43):

A alienação em Marx se refere à relação do homem com os seus fetiches, que se manifesta como desarraigamento de si e perda de si mesmo. O fetiche corresponde a uma ideia socialmente construída que assume forma abstrata e, subtraindo-se à vontade do homem, à sua consciência e controle, converte-se em realidade soberana que a ele se impõe.

Em poucas palavras, a alienação e o fetiche representam formas ideológicas que ocultam as contradições da realidade. É a ausência ou a falta de consciência das coisas e do mundo sob a lógica capitalista. Silva e Veiga (2019) apontam que o interesse por emprego e a busca por melhores condições de vida da população mais vulnerável nas cidades e sua consequente fixação em lugares inapropriados resultaram em processos de favelização, periferização e segregação espacial.

À medida que a sociedade se torna cada vez mais complexa, as necessidades aumentam proporcionalmente. Dentre essas necessidades, incluem-se aquelas relacionadas à oferta de serviços básicos e às necessidades de tratamentos de saúde, educação e entretenimento, encontrados facilmente nos centros urbanos em detrimento das zonas rurais. A habitação é uma mercadoria fetichizada e está associada a muitas outras necessidades. Silva e Veiga (2019, p. 145-146) afirmam que

Os interesses divergentes sobre esta mercadoria escondem a reprodução de um modelo que desconsidera as relações sociais pré-existentes inerentes às pessoas que ali irão “perceber-viver-conceber” o espaço urbano. Transpõe a necessidade social de uma moradia o desejo imposto por uma nova determinação da necessidade do capital que ao promover sua expansão necessária a sua manutenção, na sua fase atual de financeirização, procura estabelecer uma relação social de dependência perpétua que é renovada incessantemente nessa relação de compra e venda, localização e valorização, abrigo e estilo de vida impulsionada pelo marketing e a propaganda, gerando os processos determinantes da alienação e do acúmulo de capital.

É crível considerar que os sujeitos envolvidos nesse processo de produção e reprodução do espaço estão tão enredados no fetiche das forças materiais, desejos ou mesmo dos interesses impostos, que os tomam para si, não sendo capazes de desvelar a realidade, incapazes de perceber que a cidade é um objeto de lucro para o capital e que seus desejos abstratos não são considerados. A expansão das cidades promovidas pelo capitalismo resulta em questões sociais e atividades humanas contraditórias, alienantes, mediadas pelo fetiche (SILVA e VEIGA, 2019).

A ação do mercado imobiliário em áreas periurbanas provoca mudanças estruturais no meio rural decorrentes essencialmente do processo de urbanização. Ao se expandir e adentrar em áreas rurais, essas transformações podem modificar os modos de vida da população do campo que se apropriam de novos estilos de vida, novos valores e uma nova rotina, vista como mais moderna e urbanizada. Esse processo está, indubitavelmente, associado à ideia de aproximação entre campo e cidade, especialmente, no que diz respeito ao acesso à bens e serviços encontrados na zona urbana.

A reflexão analítica corrobora com os dados colhidos e analisados por meio de trabalho de campo realizado no povoado Flechas em Itabaiana/SE. O mencionado povoado vem passando por diversas transformações de ordem social, econômica e ambiental em virtude da construção de loteamentos horizontais em suas áreas limítrofes.

FIGURA 15: Área limítrofe – Povoado Flechas e Loteamento Santa Mônica II – 2022



Fonte: De autoria própria.

FIGURA 16: Área limítrofe – Povoado Flechas e Loteamento Santa Mônica II – 2022



Fonte: De autoria própria.

FIGURA 17: Propriedade camponesa localizada no Povoado Flechas em Itabaiana/SE⁸



Fonte: De autoria própria.

O povoado Flechas está localizado a aproximadamente cinco quilômetros de distância da sede do município. Conta, atualmente, com 313 habitantes num total de 113 famílias⁹

Em entrevistas realizadas com camponeses¹⁰ residentes no referido povoado, constatamos os rebatimentos provocados pelo processo de expansão urbana, que engloba e envolve o campo e enfatiza o urbano como valor para a sociedade. Quando questionados¹¹ a respeito da construção do loteamento, as respostas, de forma unânime, foram:

Concordo, pois, aproximou campo e cidade. Facilita a aquisição de bens e serviços, até mesmo para comprar pão e utensílios domésticos – fica mais perto. Entrevistado 7.

Beneficiou, pois o campo ficou mais próximo da cidade. Entrevistado 8.

Gostei da proximidade e acho que valorizou os terrenos próximos. Entrevistado 9.

⁸ Propriedade rural camponesa localizada na área limítrofe entre o povoado Flechas e o Loteamento Santa Mônica II

⁹ Dados recolhidos através de funcionário municipal da saúde que atende a comunidade do povoado Flechas.

¹⁰ De acordo com Cunha (2019, p. 02) “[...] para além de um trabalhador do/no campo, ser camponês é ter um modo de vida, como costumes que lhes são próprios, que os identifica como camponeses, sobretudo, o domínio e/ou compreensão da importância da terra como meio de produção e reprodução da vida mediada pela categoria trabalho, e o trabalho com a terra muitas vezes em coletividade o que pode configurar como um modo de vida enquanto processo de mudança e resistência ao capital”.

¹¹ Ver apêndice B

Para mim, é como se eu estivesse morando na cidade. Entrevistado 10.
 Concorde. Acho bom, por que a cidade chegou no campo. Entrevistado 11.
 Concorde. É bonito e claro [no sentido de iluminação] e diminuiu a quantidade de assaltos nos sítios. Entrevistado 12.

Dentre os possíveis prejuízos provocados à população do povoado Flechas, somente foi citada a mudança/desvio da estrada principal que dava acesso ao referido povoado. Indagados se já receberam proposta para venda da propriedade e o que fariam caso recebessem, as principais respostas foram:

Ainda não recebi. Se receber, não pretendo vender porque já estou velho e vou deixar para meus filhos. Entrevistado 13.
 Recebi. Mas não vendi, porque antes já havia recebido proposta melhor. Entrevistado 14.
 Não recebi. Se receber, não vendo, por que tenho apego sentimental e gosto de viver no sítio. Entrevistado 15.
 Se receber oferta eu vendo, por que gosto muito da cidade. Entrevistado 16.

Constatamos que, embora não percebam que a produção da cidade representa, para o capital, possibilidade de ampliação de lucros e, envolvidos no fetiche de realizar seus desejos e necessidades pessoais, os camponeses do povoado Flechas não recusam seu modo de vida tradicional, porém desejam tornar-se menos isolados e com acesso aos serviços ofertados geralmente na cidade e que são necessários para a vida da população tanto do campo quanto da cidade. Nesse cenário, Guimarães *et al.* (2013, p. 170) afirmam:

[...] é fato que a inserção no mercado de consumo tem construído hábitos comuns entre os rurais e os urbanos. Hábitos estes que são reflexos das relações estabelecidas no cotidiano. A possibilidade de adquirir determinados produtos e serviços aproxima realidades que em outro momento eram bem contrastantes. Mercadorias são adquiridas por moradores do campo e da cidade, seja para suprir necessidades, divertir ou simplesmente enfeitar. O próprio consumo tornou-se um hábito comum aos espaços rurais e urbanos, isso em consequência da difusão dos meios de comunicação e o estreitamento das relações entre campo e cidade, que possibilitou que o mundo da mercadoria invadissem os espaços rurais.

A troca de relações entre o rural e o urbano merece ser observada. É possível analisar, na fala dos entrevistados, as “melhorias” promovidas a partir da aproximação entre campo e cidade. Isso ocorre em virtude de o campo ser, propositalmente, carente de infraestrutura e serviços sociais básicos para atender sua população, entre esses: iluminação, estradas, transportes, comunicação, serviços de água e esgoto, saúde e educação. Mesmo que esses serviços sejam considerados básicos, eles ficam restritos à cidade, embora devam ser disponibilizados para atender, de forma igualitária, as necessidades da população camponesa.

Constatamos também que as melhorias básicas realizadas na zona rural ocorrem, em maior parte, para facilitar o escoamento da produção agrícola realizada naquele local e/ou para valorizar os novos empreendimentos que ali serão construídos. O duvidoso fornecimento de serviços básicos para os habitantes da zona rural provoca consequências que vão desde a piora na qualidade de vida no campo, ao surgimento de problemas sociais, como o aumento da violência, aumento da pobreza, condições inadequadas de saúde e educação.

É preciso destacar, também, que a grande obra nos limites do Povoado Flechas – neste caso, a intensa atividade imobiliária – provocou a valorização de terras próximas, o que agravou os problemas de acesso à terra e a especulação imobiliária. Isso ocorreu porque a transformação da terra em mercadoria possibilitou que a especulação imobiliária inviabilizasse o surgimento e a continuação de pequenas propriedades, visto que as terras próximas ao loteamento são adquiridas por proprietários fundiários de classe social alta. Esses adquirem as terras de pequenos proprietários por um preço menor, para revendê-las, posteriormente, por um preço maior à medida em que o loteamento vai se expandindo. Nesse caso, as terras adquirem o objetivo de “reserva de valor”. Sobre esta situação, Oliveira (2007, p. 64) explana:

A terra, particularmente no Brasil, adquiriu o caráter de reserva de valor, reserva patrimonial, ou seja, a terra é apropriada principalmente com fins especulativos e não para produzir. Ou seja, os capitalistas, em decorrência da inflação quase permanente que durante muito tempo existiu na economia brasileira, vêem na terra um "investimento seguro", que não se "desvaloriza". É assim que se retêm terrenos urbanos vazios e latifúndios improdutivos. Dessa forma, pode-se observar que o preço da terra, decorrente da apropriação privada da terra, ou seja, da propriedade privada da terra, tem um caráter irracional no processo capitalista de produção, pois, como se viu anteriormente, a terra mesmo sem produzir "valoriza-se". Este é um dos muitos aspectos dessa irracionalidade.

Envolvidos nesse processo de fetiche e alienação e em razão das oscilações nos preços das terras, muitos camponeses itabaianenses acabaram cedendo às investidas do capital e venderam suas terras para comprar terrenos nas cidades, com o intuito de que os terrenos urbanos se valorizassem mais. Esse fato provocou arrependimentos irreversíveis na vida desses camponeses. (COSTA, 2021). O cenário apresentado corrobora com o pensamento de Lefebvre (2008, p. 84), quando esse expõe que “Esse processo não transcorre sem conflitos, cada vez mais profundos”. Nesse processo são redefinidas e não eliminadas as relações e limites entre cidade-campo, originando novas centralidades e novas segregações.

Para Lefebvre (2001), a propagação da sociedade urbana não eliminaria o campo, mas a expansão da malha urbana redirecionaria e subordinaria a produção social do campo à

dinâmica citadina da (re)produção capitalista. O fato da cidade está em constante processo de crescimento e, conseqüentemente avançando sob o campo, parece algo natural. Nesse ínterim, buscaremos apresentar no próximo item as contradições existentes nesse processo abordando nosso recorte espacial de pesquisa: o povoado Flechas em Itabaiana/SE.

4.3 O campo na cidade e a cidade no campo

As cidades e seus perímetros urbanos expandem-se constantemente, tornando cada vez mais difícil a percepção dos limites espaciais que configuram campo e cidade. Esse movimento, longe de aniquilar a histórica contradição entre campo x cidade, se intensifica, haja vista que o contraditório desenvolvimento da sociedade capitalista concentra suas forças produtivas na cidade, atuando ferozmente sobre o campo. Considerando as recentes mudanças que vêm ocorrendo tanto na zona rural quanto na zona urbano, constatamos que as relações do campo-cidade também se modificaram, isso ocorre porque

Tais mudanças nada mais são do que obra do capitalismo, que ao operar transformações entre a cidade e o campo, acaba por alterar as relações entre eles, de forma praticamente unilateral. Explicando melhor, com processo de urbanização, o que se pretende é uma relação em que o campo cada vez mais se submete às vontades da cidade (VALE, 2005, p. 34).

Historicamente, a cidade tem passado por diversas transformações e características distintas, assumindo funções específicas para cada época. Assim, a cidade é reflexo e fruto de um processo social. Logo, entende-se que a cidade é um produto histórico, sendo adequada à diferentes realidades em distintos períodos e é produto social pois a cidade só é cidade em virtude da materialização do trabalho realizado por diferentes gerações (MOURA, 2016).

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. (CARLOS, 2007, p. 11).

A cidade é pensada como local de inúmeras possibilidades e realizações, como já afirmado anteriormente. Nela se expressam as relações dos contrários, pois ao passo que exhibe diferentes recortes, agrega distintas classes sociais em um mesmo espaço. Em seu interior, a

cidade mostra a dialética entre passado e presente, sendo resultado de esforços materializados e em materialização, que se efetuam através da legitimação ou não legitimação jurídica do espaço e das ações do urbano. A cidade também é local de convergência para muitos movimentos que envolvem o povo. No entanto, a cidade não foi e nem é pensada para todos; é, na realidade, um privilégio para poucos (MOURA, 2016).

Sob o modo de produção capitalista, a cidade tem evidenciado enorme habilidade de se reinventar constantemente, de se adaptar e de moldar exigências impostas por e a partir do desejo de expansão e acumulação do próprio capital. Na cidade, o capital emerge de forma abundante através da desigualdade de classes existentes no espaço urbano. Dessa forma, o capital se apropria de distintas áreas da cidade, num constante processo de valorização e desvalorização de paisagens, produzindo espaços diferenciados para suprir as suas próprias contradições e sustentar as bases para a continuidade da acumulação. Assim, o capital contribui para que haja uma expansão do tecido urbano de forma desigual, porém, combinada entre capital e Estado – como destacamos no capítulo 1.

As relações sociais aparecem de forma mais acentuada nas cidades. Essas relações ultrapassam o espaço urbano, o que lhes permite existência para e perante a sociedade, admitem a apropriação desse espaço e cooperam para que haja o interesse por habitar a cidade, contando que estabeleçam melhores condições de sobrevivência e permanência (MOURA, 2016). Nesse contexto, a construção de loteamentos vem permitindo a expansão da cidade em áreas periurbanas e acabam sendo vistas como alternativa para aqueles que desejam “sair do aluguel” – ainda que para isso, precisem financiar a casa em parcelas a serem pagas por muitos anos – e também para os donos de terras, que encontraram nesse processo uma forma de realizarem a renda da terra auferindo sobrelucros com a sua venda, pois:

[...] muitas vezes a face visível do espaço (a paisagem) continua tendo um aspecto "rural", às vezes até belamente bucólico - algumas plantações, muito verde, grandes espaços servindo de pastagem para algumas cabeças de gado - quando, na verdade, por trás disso se verifica uma presença insidiosa e cada vez mais forte da "lógica" urbana de uso do solo. Grandes áreas servindo de pastagem para umas tantas cabeças de gado, por exemplo, nada mais são, frequentemente, que uma "maquiagem" para glebas mantidas como reserva de valor por empreendedores urbanos; são, assim, terras de especulação, "em pousio social", por assim dizer, e que serão convertidas, depois de muitos anos ou mesmo após algumas décadas, em loteamentos populares ou condomínios fechados de alto status, dependendo da localização. Nem tudo aquilo que parece ser, por conseguinte, de fato é, em matéria de espaço periurbano. (SOUZA, 2003, p. 27-28).

A expansão dos limites do perímetro urbano se tornou uma importante estratégia para aumentar a arrecadação de impostos municipais, especialmente o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), considerando que essa arrecadação é destinada aos cofres municipais, ao contrário do Imposto cobrado sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), que é destinado ao governo Federal. Esse fator contribui significativamente e explica o porquê de o poder municipal, em sintonia com o mercado imobiliário, promover e facilitar o espraiamento da mancha urbana sobre áreas rurais.

É relevante considerar que, há mais de quatro décadas, Queiroz (1979, p. 164) já advertia para o fato de que “[...] numa sociedade cada vez mais marcada por caracteres urbanos, isto é, em que a cidade tende cada vez mais a dominar o campo, reduzindo-o a uma posição não apenas de subordinação como também de inferioridade”. Ressaltamos, porém, que campo e cidade fazem parte de uma mesma totalidade e estabelecem uma relação de complementaridade, que os une ao passo que os distingue, resultando em duas realidades coexistentes e dependentes uma da outra. Vale (2005) destaca que no entorno das cidades mesclam-se usos do solo rural e urbano. Esses espaços são chamados de periurbanos e “[...] seriam, então, zonas de transição entre cidade e campo, onde se mesclam atividades rurais e urbanas na disputa pelo uso do solo” (VALE, 2005, p. 80).

Vale (2005) analisa que a plurifuncionalidade é uma característica muito importante nos espaços periurbanos, possibilitando uma dinâmica com particularidades próprias para essas áreas. A autora salienta que essa plurifuncionalidade não é atributo exclusivo dos espaços periurbanos, podendo ser constatada tanto em áreas rurais quanto urbanas, porém são nas zonas periurbanas que essa mistura de atividades aparece de forma mais intensa.

Explica, ainda, que outra forma de idealizar o espaço urbano é através do estímulo à ocupação do “espaço vazio” (VALE, 2005). Esse serviria de reserva especulativa do solo à espera de ocupação por atividades urbanas. Essa transformação dos usos do solo acarreta na elevação dos bens ali produzidos e do preço do solo. Assim, “[...] a terra rural passará a ser negociada em metros quadrados e não mais em hectares. A manifestação da especulação imobiliária pode ocorrer, então, tanto na venda dos lotes quanto na sua "estocagem" para venda posterior” (VALE, 2005, p. 82).

Como vimos, a área contígua do povoado Flechas em Itabaiana/SE foi, especialmente a partir de 2010, sendo preenchida pelo tecido urbano, a partir da construção de loteamentos. Desse modo, temos no recorte espacial desta pesquisa um processo de expansão urbana cuja área está definida no plano diretor (ITABAIANA, 2006), mas que não se trata de um processo

delimitado somente à área urbana, pois há repercussões na zona rural, visto que a vida urbana penetra no campo, por meio do tecido urbano (LEFEBVRE, 2001).

Em nossas análises, consideramos a produção de residências e as transformações no uso do solo que esse processo provoca tanto no espaço rural quanto no espaço urbano. A construção de casas e o surgimento de loteamentos tornaram-se, sobretudo a partir da última década, muito acentuada. Atualmente, no município de Itabaiana/SE, podemos afirmar que essa é a materialização mais clara de uma incidência cada vez mais urbana. Assim, essa lógica não se restringe apenas ao perímetro urbano, ela ocorre também no campo e é responsável pelas transformações que vêm acontecendo, pois as terras que outrora eram destinadas, mormente, à criação de gado, atualmente estão sendo transformadas, pelo mercado imobiliário, para uso residencial. Locatel (2004, p. 168) afirma:

A competição entre os novos usos do espaço rural, incluindo o residencial, torna-se evidente tanto no entorno das grandes cidades, onde se observa o desaparecimento das explorações agrícolas, originando um espaço periurbano de considerável dimensão com características particulares, como em áreas mais distantes, onde os espaços rurais perdem seu conteúdo agrário tradicional ganhando outro, residencial-urbano.

Constatamos que o aumento vertiginoso da população urbana em Itabaiana/SE acarretou numa crescente demanda do uso do solo por atividades urbanas que, consequentemente, substituem as atividades rurais tradicionais, especialmente nas áreas periurbanas. Em entrevista realizada com moradores dos loteamentos Santa Mônica I e II, localizado nos limites do Povoado Flechas, verificamos que esses trabalham em atividades urbanas, ligadas ao setor terciário: comércio e serviços formais e informais. Dentre os quais, podemos destacar: balconista, vendedores, feirante, professor, técnica de enfermagem, auxiliar administrativo, policial e autônomos. Para todos os entrevistados, a escolha pelo loteamento Santa Mônica é uma boa opção, considerando a facilidade de deslocamento para seus locais de trabalho e/ou estudos.

As mudanças no uso do solo - antes agrário - são geradas por outras atividades. No caso específico das áreas limítrofes ao povoado Flechas em Itabaiana/SE, destacam-se, além do uso residencial, que é a maior consumidora do espaço, pequenas e variadas atividades comerciais, como: berçário, academia, lanchonetes e pizzarias, estúdio de tatuagem, espaço de festas, assistência técnica para eletrônicos, material de construção, salões de beleza, mercearias, frutaria, açougue, abatedouro de frango, lojas de roupas, distribuidora de água mineral, são alguns exemplos de serviços encontrados nos mencionados loteamentos.

FIGURA 18: Berçário localizado no Loteamento Santa Mônica



Fonte: Página do 93 Notícias, 2020¹².

FIGURA 19: Mercadoria localizada no Loteamento Santa Mônica



Fonte: Página do 93 Notícias, 2020.

¹² Disponível em: <https://93noticias.com.br/noticia/51974/itabaiana-lot-sta-monica-e-sua-expansao-comercial>. Acesso em abril de 2022.

FIGURA 20: Espaço de Festas localizado no Loteamento Santa Mônica



Fonte: Página do 93 Notícias, 2020¹³.

FIGURA 21: Loja de roupas localizada no loteamento Santa Mônica



Fonte: Página do 93 Notícias, 2020.

É importante salientar que esses serviços e pequenos comércios atendem tanto a população dos loteamentos Santa Mônica como a população do Povoado Flechas. Constatamos

¹³ Disponível em: <https://93noticias.com.br/noticia/51974/itabaiana-lot-sta-monica-e-sua-expansao-comercial>. Acesso em abril de 2022.

que a disponibilidade desses serviços, bem como a iluminação do loteamento são fatores que “aproximam campo e cidade” na fala dos camponeses entrevistados. Assim, para esses entrevistados a proximidade da área rural com a área urbana é considerada uma vantagem, já que facilita a locomoção desses camponeses para a cidade em busca de produtos, serviços e em alguns casos, trabalho. Dessa forma, entendemos que, propositalmente, não é oferecido ao campo condições básicas de vida, favorecendo o processo de alienação e fetichização aliado ao processo de expansão do espaço urbano, que promove o transbordamento da cidade sobre áreas rurais.

Constatamos também que a forte presença de proprietários fundiários, sem vínculo com a agricultura, mas com laços entre si, moldam as áreas contíguas ao Povoado Flechas em um espaço com tendência ao crescimento de formas e modos de vida cada vez mais urbanos, principalmente por conta da facilidade de locomoção em relação ao centro da cidade. Observamos que o espaço rural do povoado Flechas está sujeito a futuras transformações decorrentes da expansão urbana e o consequente aumento populacional e atividades econômicas desenvolvidas neste espaço. Hodiernamente, o referido povoado caracteriza-se como um espaço produtivo, no qual as 113 famílias que o habitam, vivem, sobretudo, da agricultura de subsistência e que esse espaço está cada vez mais propenso às transformações que a cidade opera no campo. As terras que hoje são agrícolas tendem a serem ocupadas por residências e atividades terciárias.

Percebemos, então, a crescente influência do urbano sobre o rural, embora essa última ainda se mantenha. Assim, concluímos que o espaço rural deve ser pensado de forma que busque valorizá-lo e não simplesmente como um provedor das necessidades, desejos e anseios urbanos. Isso significa dizer que o campo deve ser refletido, valorizado e produzido através da análise da realidade e especificidade local, criando condições para uma melhor interação entre campo e cidade, em que um não aniquile o outro e que ambos sejam capazes de oferecer uma condição de vida digna e adequada às suas respectivas populações.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O capital é de longe o mais poderoso regulador espontâneo da produção conhecido pela humanidade até o presente e não pode ser substituído por um vácuo socioeconômico. A dominação do capital sobre a sociedade só pode ser superada por uma ordem reprodutiva materialmente sensata e humanamente gratificante que assuma todas as funções metabólicas vitais deste modo de controle sem suas contradições.
Istvan Mészáros

A dissertação apresentada teve como ponto de partida a análise das transformações resultantes da produção do espaço desigual que redirecionam o conteúdo de espaços periurbanos no município de Itabaiana/SE. Tomamos como área de estudo o Povoado Flechas, que, desde 2010, com a edificação de loteamentos abertos em seu entorno, vem apresentando uma forma espacial, social e material contraditória que revela desigualdades para a vida dos sujeitos sociais e insere a produção dos espaços citadinos numa perspectiva lógica da mercadoria e da cidade como negócio.

Campo e cidade formam um par dialético, no qual as características físicas e estruturais que os distinguem não podem ser analisadas como situação natural de sua existência, e sim como produto do desenvolvimento da sociedade que os produz. A construção ideológica que põe campo e cidade em lados opostos está amparada na visão de que o campo é relacionado ao atraso enquanto a cidade é vista como o moderno. Tais características não definem esses espaços, mas sim a maneira como são apropriados para satisfazer as demandas socialmente produzidas. Assim, campo e cidade são espaços transformados ao longo do tempo e servem como base para materialização das condições de vida.

Paralelamente ao avanço das sociedades capitalistas, as desigualdades materializadas no espaço rural-urbano tornam-se mais aparentes. Isso ocorre para garantir os padrões de acumulação, indispensáveis para o funcionamento do modo de produção capitalista, caracterizado pela desigualdade. Nesse sentido, as formas como as relações sociais e de produção são efetivadas no campo e na cidade vão diferenciar esses espaços (essência) e não as características naturais comumente vistas (aparência). A produção das cidades revela as estratégias adotadas pelo capital e expõe as profundas contradições da reprodução do espaço.

As estruturas espaciais produzidas no capitalismo garantem a acumulação de riqueza e, por isso, o mercado imobiliário, apoiado pelo Estado, apodera-se do espaço urbano por meio do domínio do uso e ocupação do solo para atender o desenvolvimento do modo capitalista de produção, especialmente a partir da década de 1970, com a reestruturação desse modelo, marcado pela ascensão do capitalismo financeiro na economia e do urbano como negócio, redefinindo suas estruturas e as formas como estas são produzidas.

A articulação do capital financeiro com o imobiliário, aliados a um Estado neoliberal e ao empresariado urbano, coloca o espaço no centro dos interesses e ações desses agentes capitalistas. O modelo de produção do espaço em Itabaiana/SE se deu com base na expansão da cidade. A atuação dos agentes capitalistas, ora citados, promoveu a expansão urbana na área limítrofe ao Povoado Flechas por intermédio da incorporação de loteamentos abertos.

O mercado imobiliário do município de Itabaiana/SE é formado, em sua maioria, por empresários de origem e atuação locais e foi desenvolvido baseado na produção da expansão da cidade. Apesar de atuarem localmente, constatamos que esse setor se transformou intensamente a partir da década de 2010, devido ao aumento do crédito disponibilizado para o financiamento da produção e do consumo de bens imobiliários e às políticas de habitação lançadas pelo Governo Federal nesse período.

Os agentes capitalistas imobiliários dominam e incorporam as propriedades fundiárias e contam com o Estado para regular e atender seus interesses, personificam o capital e reforçam a desigualdade (SANTOS, 2020). Identificamos que esses agentes atuam no espaço limítrofe ao povoado Flechas da forma mais lucrativa e rentável possível, através da transformação do uso e ocupação do solo e da monopolização da Renda da Terra Urbana.

A produção de habitações tem se firmado, paulatinamente, como mercadoria e lócus de investimento e realização do capital. Assim, o domínio do solo por meio do valor de troca permite a acumulação capitalista e nos confirma a hipótese de que a conversão de terras rurais em terras urbanas é mais uma estratégia para a reprodução do capitalismo.

À luz do capitalismo financeiro, o espaço tornou-se elemento estratégico para a reprodução e a acumulação do capital. A união da renda fundiária ao lucro da construção e aos juros do capital financeiro integram um circuito cada vez mais importante no processo de circulação e acumulação. Entretanto, essa união provoca rebatimentos não somente para a reprodução de capital, como também nas relações sociais e na alienação dos sujeitos na produção do espaço urbano.

O controle estabelecido na sociedade capitalista pela classe dominante é alienante pois, os sujeitos sociais não se percebem envolvidos nesse processo e vão sendo conduzidos a aceitar as condições desiguais como naturais. Realizamos essa constatação nas entrevistas realizadas com os camponeses do Povoado Flechas, que enalteceram aspectos de infraestrutura básica presentes nos loteamentos Santa Mônica I e II, como a iluminação e a oferta de serviços de saúde, de educação e de entretenimento.

Isso ocorre porque o campo é, propositalmente, carente de infraestrutura e serviços básicos para atender sua população. Os serviços básicos ofertados na cidade devem ser igualmente disponibilizados para população rural, o que não acontece, pois não é garantido ao campo as condições necessárias de vida. Dessa forma, a habitação é uma mercadoria fetichizada e está associada a muitas outras necessidades.

Constatamos também que o crescimento da área urbana acarreta o aumento da especulação imobiliária, fazendo com que as terras localizadas próximas a essas áreas se

valorizem. Na realidade analisada, à medida em que a malha urbana avançava, os camponeses que possuíam terras próximas à área eram tentados a vender suas propriedades. Nas entrevistas realizadas, averiguamos que a oferta de venda provém de proprietários fundiários da própria região que revendiam posteriormente por um valor muito mais alto ao dono da incorporadora local, para lotear e construir casas e auferir sobrelucros de localização. Nesse ínterim, Chaves (2018, p. 153) afirma que

A especulação por si só não produz nada, no entanto, ela pressiona o mercado e ele aumenta o valor gerando mais lucro, renda. Se configura na ideologia do crescimento urbano rentável em detrimento das condições sociais equânimes da habitação. Constrói-se para multiplicar o lucro e manter a circulação do capital. A cidade torna-se um empreendimento, em que o mecanismo central é comprar para especular. (CHAVES, 2018, p. 153)

A capacidade de atuação desses capitalistas urbanos, respaldados pela atuação do Estado e demais agentes financeiros, tem se mostrado capaz de transformar a estrutura urbana. Destacamos o papel do Estado, pois esse é funcional às demandas do capital, é ele que garante o “controle” de condições face às desigualdades inevitáveis. A figura do Estado atua também como mediador das contradições inerentes ao capitalismo para atenuar as desigualdades que são insolúveis, expondo sua serventia para a manutenção e desenvolvimento do modo de produção capitalista, potencializando as transformações na relação campo-cidade, de forma a garantir a continuidade e a concretização do ciclo do capital (LIMA, 2019).

A sociedade capitalista, marcada pela complexidade, converte a habitação, uma necessidade básica social, em mercadoria de valor em movimento, que atende aos interesses dominantes e é via para o acúmulo de capital. A cidade, transformada em mercadoria, é um objeto de valor. A alienação e o fetiche marcam os sujeitos na sua construção, impedindo que façam escolhas conscientes que atendam às suas reais necessidades. Desse modo, o capitalismo expõe toda sua força de dominação.

No desenvolvimento desta Dissertação, constatamos que os loteamentos abertos edificadas nos limites do Povoado Flechas em Itabaiana/SE possuem características específicas e são direcionadas às camadas sociais intermediárias do referido município. Por se tratar de uma realidade em desenvolvimento, nossa pretensão não foi esgotar o tema estudado, pois acreditamos que o ciclo da pesquisa não se encerra: quanto mais conhecemos as minuciosidades do processo, surgem novas questões e aumenta o sentimento de que há muito para apreender.

Por conseguinte, destacamos algumas consequências observadas e analisadas: a alteração da estrutura fundiária e do uso do solo da área estudada, antes utilizada para criação

e comercialização de bovinos; o aumento do valor da terra que vem gerando conflitos e contradições, haja vista que, ao passo que alguns proprietários de terras da localidade se veem atraídos pela venda de suas propriedades, outra parte, principalmente aqueles ligados à agricultura, veem seu poder de compra reduzido. Observamos, também, que os sujeitos sociais impactados diretamente com essa dinâmica não se dão conta de como o movimento do capital molda e determina suas vidas.

Nunca se produziu tanta habitação na cidade de Itabaiana/SE em tão pouco tempo como a partir de 2010. Portanto, apresentamos alguns subsídios importantes e destacamos questionamentos pertinentes para a compreensão e futuras discussões acerca da expansão urbana sobre áreas rurais, imprescindíveis às ações de planejamento que devem considerar os conflitos, as necessidades, as contradições e as relações entre os sujeitos e a produção dos espaços rurais e urbanos do município de Itabaiana/SE.

Destarte, a compreensão da relação campo-cidade constrói as bases materiais para a consolidação da acumulação de capital. Embasada nesse pressuposto, a Dissertação foi concluída, analisando que as contradições inerentes ao modo capitalista de produção são indispensáveis para o processo de acumulação de capital e tem o Estado como aliado essencial neste processo. Em resumo, a relação campo-cidade produzida à luz do modo capitalista de produção atende às demandas do capitalismo, promovendo um movimento incessante para manutenção e ampliação das condições de acumulação do capital.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Renan Pereira; MONTE-MÓR, Roberto Luís de Melo. Renda da terra e o espaço urbano capitalista contemporâneo. **Revista de economia política**, v. 37, n. 2, abr./jun. 2017, p. 417-436.

ANDRADE, Vanilza da Costa. **Programa Minha Casa, Minha Vida: financeirização da política habitacional e relações patrimonialistas em Sergipe**. 193 f. Tese (Doutorado em Geografia) - – Programa de Pós Graduação em Geografia - Universidade Federal de Sergipe, São Cristóvão, SE, 2018. Orientadora: Ana Rocha dos Santos.

BISPO, José de Almeida. **Itabaiana, nosso lugar, quatro séculos depois**. Aracaju: Infographics, 2013.

BOTELHO, Adriano. **O financiamento e a financeirização do setor imobiliário: uma análise da produção do espaço e da segregação sócio-espacial através do estudo do mercado da moradia na cidade de São Paulo**. 360 p. Tese (Doutorado em Geografia) - USP, São Paulo, 2005. Orientadora: Margarida Maria de Andrade.

BRASIL, Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília/DF, 20/12/1979, p. 19457.

CARLOS, Ana Fani Alessandri; VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ, Isabel Pinto (orgs.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A Cidade**. Ed. Contexto. São Paulo, 1997.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A condição espacial**. São Paulo: Contexto, 2011.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. A reprodução do espaço urbano como momento da acumulação capitalista. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri. **Crise urbana**. São Paulo: Contexto, 2015. p. 25-35.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. A tragédia urbana. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ, Isabel Pinto (orgs.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015. p. 43 – 63.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **Espaço – tempo na metrópole: a fragmentação da vida cotidiana**. São Paulo: Contexto, 2001.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade**. São Paulo: FELCH, 2007, 123 p.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A (re)produção do espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 2008.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. Geografia no século XXI: o caminho da crítica e a dialética da produção do espaço. In: CONCEIÇÃO, Alexandrina Luz; SILVA, José Danilo Santana

(orgs.). **O fim do pensamento crítico reflexivo?** a negação do humano e a banalização da teoria. São Cristóvão/SE: Editora UFS, 2019. p. 27 – 45.

CARVALHO, Diana Mendonça de; COSTA, José Eloízio da. **A geografia (des) conhecida de Itabaiana/SE**. São Cristóvão: Editora UFS, 2012.

CARVALHO, Diana Mendonça de; COSTA, José Eloízio da. Expansão e valorização imobiliária na cidade de Itabaiana/SE (2000-2020). **Geopauta**, v. 5, n. 2, Vitória da Conquista, 2021.

CARVALHO, Vladimir Souza. **Santas Almas de Itabaiana grande**. Itabaiana: Edições: O serrano, 1973.

CARVALHO, Vladimir Souza; SANTOS, Robério Barreto (Orgs.). **Álbum de Itabaiana**. Itabaiana/SE: [s.n.], 2013. 172 p.

CHESNAIS, François. **A mundialização do capital**. Tradução Silvana Finzi Foá. São Paulo: Xamã, 1996.

CONCEIÇÃO, Alexandrina Luz. Limites e possibilidades do pensamento geográfico: uma leitura a partir dos/nos espaços e tempos da Geografia da Miséria. **Geonordeste**, Ano XXI, n.2, 2013b. p. 37 – 55.

CONCEIÇÃO, Alexandrina Luz. Ideologia, memória, esquecimento e as ressignificações dos lugares. **Revista Binacional Brasil - Argentina**, Vitória da Conquista, v. 3, n. 01, p. 25-39. Jun/2014.

CONCEIÇÃO, Alexandrina Luz. Produção do espaço e conflitos territoriais: expropriação da terra e exploração da natureza. In: SUERTEGARAY, Dirce Maria Antunes *et al* (Orgs.). **Geografia e conjuntura brasileira**. 1. ed. Rio de Janeiro: Consequência Editora, 2017. p. 13 – 34.

CONCEIÇÃO, Alexandrina Luz. A geografia do espaço da miséria. **Scientia plena**, v. 1, n. 6, 2005. p. 166 – 170.

COSTA, Juliana Lima da. **Ir, vir e resistir**: a mobilidade do trabalho camponês em Itabaiana/SE. 163 p. Dissertação (Mestrado em Geografia). – Programa de Pós Graduação em Geografia - Universidade Federal de Sergipe, São Cristóvão/SE, 2021. Orientadora: Marleide Maria Santos Sérgio.

CUNHA, Franciely Santos. Ser camponês: Para além de um modo de vida, um modo de resistir. In: V Encontro Nacional e XI Fórum Estado, Capital, Trabalho “As ciências humanas e a miséria da razão”. **Anais**. São Cristóvão, 2019. Disponível em: <https://engpect.files.wordpress.com/2020/06/ser-camponc38as_-para-alc389m-de-um-modo-de-vida-um-modo-de-resistir.pdf>. Acesso em 15 de junho de 2022.

CHAVES, Marília Faria. **A renda da terra na produção do espaço urbano de Vitória da Conquista-BA**. Dissertação (Mestrado em Geografia. Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia: Vitória da Conquista/BA, 2018.

DINIZ, Alexandre Felizola. **O subsistema Urbano regional de Aracaju**. Recife: SUDENE, 1987.

FÉLIX, Ingrid Michelle Coelho Sampaio. **As marcas da ferrovia nos limites das mediações Estado e Capital no circuito da demanda da produção e distribuição espacial**. Tese (Doutorado em Geografia). – Programa de Pós Graduação em Geografia - Universidade Federal de Sergipe: São Cristóvão/SE, 2019.

FIX, Mariana; PAULANI, Leda Maria. Considerações teóricas sobre a terra como puro ativo financeiro e o processo de financeirização. **Revista de Economia Política**, v. 39, n. 4 (157), p. 638-657, out./dez., 2019.

GESTEIRA, Luiz André Maia Guimarães. **A Ação Estado-Capital na Produção do Espaço e a Expropriação das Comunidades Tradicionais no Município de Barra Dos Coqueiros/Se**. 175 p. Dissertação (mestrado em Geografia). – Programa de Pós Graduação em Geografia - Universidade Federal de Sergipe: São Cristóvão/SE, 2017.

GIL, Antônio Carlos. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 6 ed. São Paulo: Editora Atlas S.A., 2008.

GUIMARÃES, Edilene Pereira; PINTO, Neide Maria de Almeida; FIÚZA, Ana Louise de Carvalho. Os reflexos da urbanização do campo nos modos de moradia das famílias residentes na zona rural do município de Araponga – MG. **Oikos: Revista Brasileira de Economia Doméstica**, Viçosa, v. 24, n. 2, 2013, p. 163 – 184.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. Tradução de Carlos Szlak. São Paulo: Annablume, 2005.

HARVEY, David. **Os limites do capital**. Tradução de Magda Lopes. São Paulo: Boitempo, 2013.

IBGE. INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - 2010. **Panorama População Urbana e Rural**. Disponível em: < <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/se/itabaiana/panorama>.> Acesso em 01 de janeiro de 2019.

ITABAIANA, Prefeitura Municipal. **Plano Diretor de Itabaiana/SE**. Lei nº 1.208, de 10 de outubro de 2006. Plano Diretor de Itabaiana/SE. Disponível em: https://itabaiana.se.gov.br/download/17134-u8g6t4r7p2e3u3w6_f45585a231802a7229a5.pdf. Acesso em 20 de janeiro de 2021.

LEFEBVRE, Henri. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1999.

LEFEBVRE, Henri. **O marxismo**. São Paulo/Rio de Janeiro: Difel, 1979.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001.

LEFEBVRE, Henri. **Espaço e Política**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008.

LEFEBVRE, Henri. **Lógica formal/lógica dialética**. 5 ed. Rio de Janeiro: Civilização brasileira S.A., 1991. Tradução de Carlos Nelson Coutinho.

LIMA, Eliany Dionizio. **CAMPO-CIDADE**: unidade dialética na relação desigual da lógica do capital. Tese (Doutorado em Geografia) – Programa de Pós Graduação em Geografia - Universidade Federal de Sergipe, São Cristóvão/SE: 2019. Orientadora: Alexandrina Luz Conceição.

LIMA, Lucas Gama. Capital financeiro: A (Im)Precisão de um conceito. In: CONCEIÇÃO, Alexandrina Luz; SANTOS, Fabrícia de Oliveira (orgs.). **A natureza imperialista do capital e a falácia do fim da crise**. São Cristóvão/SE: Editora UFS, 2015. p. 51 – 74.

LOCATEL, Celso Donizete. Da dicotomia rural-urbano à urbanização do território no Brasil. **Mercator**, Fortaleza, v. 12, n. 2, p. 85 – 102, set. 2013.

MACARI, Anelise Christine. **Condomínios Fechados em Áreas Rurais**: O Caso de Rancho Queimado na Região Metropolitana de Florianópolis, 2009. (Dissertação, Mestrado em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade), PGAU-Cidade, UFSC, Florianópolis, 216 págs. Orientadora: Prof^a. Dr^a. Maria Inês Sugai. Linha de Pesquisa: Urbanismo, Cultura e História da Cidade.

MARTINS, Paula Dieb. **O imobiliário e a reestruturação urbana**: a cidade de João Pessoa/PB no século XXI. João Pessoa/PB: UFPB, 2019. Tese (Doutorado em Arquitetura e urbanismo). Orientadora: Doralice Sátyro Maia.

MARX, Karl. **O Capital**: crítica da economia política – Livro III: o processo global da produção capitalista. São Paulo: Boitempo, 2017.

MARX, Karl. A mercadoria. In: MARX, Karl. **O Capital**: crítica da economia política – Livro I: o processo de produção do capital. Tradução de Regis Barbosa e Flávio R. Kothe. São Paulo: Editora nova cultura, 1983, p. 165-208.

MOLLO, Maria de Lourdes Rollemberg. Crédito, capital fictício, fragilidade financeira e crises: discussões teóricas, origens e formas de enfrentamento da crise atual. **Economia e sociedade**. Campinas, v. 20, n. 3 (43), p. 449 – 474, dez. 2011.

MORAES, Antônio Carlos Robert; COSTA, Wanderley Messias da. **Geografia Crítica - A valorização do espaço**. Editora Hucitec. São Paulo, 1984.

MOURA, Francisco Aracildo de. **Parcelamento de terras e expansão urbana na microrregião do agreste Potiguar**: Loteamentos e especulação imobiliária em Boa Saúde, Lagoa Salgada e Serra Caiada/RN. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal/RN, 2016. Orientador: Ademir Araújo da Costa.

PAULO NETTO, J. **Introdução ao estudo do método de Marx - 1947**. 1.ed. São Paulo: Expressão popular, 2011.

OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino. **Modo de produção capitalista, agricultura e reforma agrária**. São Paulo: FFLCH, 2007, 148 p.

OLIVEIRA, Osmar Faustino; CARVALHO NETO, Manoel Raymundo; PIMENTEL NETO, José Geraldo; MIRANDA DE SOUZA, Flávio Antônio. A produção capitalista do espaço

urbano e o direito à cidade em Natal /RN. **Revista movimentos sociais e dinâmicas espaciais**, Recife, v. 7, n. 2, 2018, p. 108-125.

PÁDUA, Rafael Faleiros de. Produção estratégica do espaço e os “novos produtos imobiliários”. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ, Isabel Pinto (orgs.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015. p. 145 – 163.

QUEIROZ, Maria Isaura Pereira. Do rural e do urbano no Brasil. In: SZMRECSÁNYI, Tamás; QUEDA, Oriowaldo. **Vida rural e mudança social**: leituras básicas de sociologia rural. São Paulo: Editora Nacional, 1979. p. 160 – 175.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. 2. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. [recurso digital].

RODRIGUES, Vanessa Paloma Alves. **Capital, Estado e a lógica dissimulada das políticas de crédito no processo de expropriação e sujeição do trabalho no campo**. Dissertação (Mestrado em Geografia). – Programa de Pós Graduação em Geografia - Universidade Federal de Sergipe, São Cristóvão/SE, 2012.

RODRIGUES, Vanessa Paloma Alves. **O Estado, as políticas públicas e a sua funcionalidade na disseminação da ordem reprodutiva sociometabólica do capital no campo**. Tese (Doutorado em Geografia). – Programa de Pós Graduação em Geografia – Universidade Federal de Sergipe, São Cristóvão/SE, 2019.

SANTOS, Fábio Ferreira; SANTOS, Ana Rocha dos. Os processos espaciais na cidade de Itabaiana-SE: o estudo de caso do bairro Porto. **Caminhos da Geografia**, Uberlândia, v. 12, n. 40, dez./2011, p. 271 – 277.

SANTOS, Júnio de Jesus dos. **Ações dos agentes imobiliários e (re)produção do espaço nas periferias das cidades médias na Bahia**: A dinâmica da zona norte da cidade de Santo Antônio de Jesus – BA. Dissertação (mestrado em Geografia) – Universidade Estadual do sudoeste da Bahia, Vitória da Conquista/BA. Orientador: Jânio Santos.

SARAMAGO, José. **Ensaio sobre a cegueira**. São Paulo: Companhia das letras, 1995.

SILVA, Paulo Fernando Jurado da. A integração do mercado imobiliário e financeiro na produção da cidade fragmentada. **Revista formação online**, n. 19, v. 1, p. 77 – 98, jan./jun., 2012.

SILVA, Tânia Costa; VEIGA, Daniela Andrade Monteiro. As relações sociais na produção do espaço urbano. **Geopauta**, v. 3, n. 2, 2019, p. 142 – 157.

SILVA, Vânia da. A financeirização na produção do espaço urbano. **Encuentro de Geógrafos de América Latina**. Peru, 2013. Disponível em: <<http://observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal14/Geografiasocioeconomica/Geografiaurbana/042.pdf>> Acesso em janeiro de 2022.

SILVA, Phellipe Cunha da. **Expansão urbana e centralidades locais de Itabaiana/SE**: Tese (Doutorado em Desenvolvimento e Meio Ambiente). Universidade Federal de Sergipe, 195 f. Orientadora: Maria José Nascimento Soares. São Cristóvão: 2019.

SILVA, Alexandra de Souza; SANTOS, Riclaudio Silva; SANTOS, Josefa de Lisboa. As mudanças no uso do solo no Agreste sergipano e seus rebatimentos para o campesinato. In: VII CONGRESSO BRASILEIRO DE GEÓGRAFOS, 2014, Vitória/ES. **Anais...** 9fl. Disponível em: <
http://www.cb2014.agb.org.br/resources/anais/1/1404117700_ARQUIVO_TrabalhoCompletoAsmudancasdosolosonoAgrestesergipanoeseusrebatimentosparaocampesinato.pdf
 .> Acesso em 25 de março de 2019.

SIQUEIRA, José Edson Oliveira. **Financeirização da economia e capital imobiliário no espaço agrário da Colônia Treze - Lagarto/SE**. 2016. 160 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós Graduação em Geografia - Universidade Federal de Sergipe, São Cristóvão, 2016.

SODRÉ, Maiara Tavares; MARTINS, Solismar Fraga. A relação entre rural e urbano na ótica de Henri Lefebvre: um estudo sobre o papel das tríades lefebvrianas na configuração espacial contemporânea. **NORUS**, v. 4, n. 6, jul./dez. 2016.

SOUZA, Marcelo Lopes. **ABC do desenvolvimento urbano**. Rio de Janeiro: Betrand Brasil, 2003.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Capitalismo e urbanização**. São Paulo: Editora Contexto, 2001.

TORO, Mariana Alejandra Roedel Salles. A produção do espaço e suas contradições: possibilidades para a construção de novos caminhos. **Revista eletrônica história, natureza e espaço**, v. 4, n. 1, 2015.

TRIVIÑOS, Augusto Nivaldo Silva. Três enfoques na pesquisa em ciências sociais: O positivismo, a fenomenologia e o marxismo. In: TRIVIÑOS, Augusto Nivaldo Silva. **Introdução à pesquisa em ciências sociais: a pesquisa qualitativa em educação**. São Paulo: Atlas, 2013. p. 30-74.

VALE, Ana Rute do. **Expansão urbana e plurifuncionalidade no espaço periurbano do município de Araraquara (SP)**. Tese (Doutorado em Geografia). Universidade Estadual Paulista – Rio Claro/SP, 2005. Orientadora: Lúcia Helena de Oliveira Geradi.

VOLOCHKO, Danilo. **A produção do espaço e as estratégias reprodutivas do capital: negócios imobiliários e financeiros em São Paulo**. Dissertação (Mestrado em Geografia) - São Paulo, 2007. Orientadora: Ana Fani Alessandri Carlos.

VOLOCHKO, Danilo. A moradia como negócio e a valorização do espaço urbano metropolitano. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ, Isabel Pinto (orgs.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015. p. 97 – 120.

WILLIAMS, Raymond. **O campo e a cidade**: Na história e na literatura. Tradução de Paulo Henrique Britto. São Paulo: Companhia das letras, 2011.

APÊNDICES

Apêndice A – Perguntas e direcionamentos para os moradores dos loteamentos Santa Mônica I e II



UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE – UFS



PRÓ-REITORIA DE PÓS GRADUAÇÃO E PESQUISA – POSGRAP
PROGRAMA DE PÓS GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA – PPGEO

A produção capitalista no espaço rural-urbano: o caso do povoado Flechas em Itabaiana/SE

Pesquisadora: Franciely Santos Cunha

Orientadora: Prof.^a Dr.^a Alexandrina Luz Conceição

Pesquisa de Campo

Perguntas e direcionamentos das entrevistas com os moradores dos Loteamentos Santa Mônica I, II e III em Itabaiana/SE

1- Informações iniciais

Nome: _____ (Opcional)

Sexo: () Feminino () Masculino

Ocupação atual: _____

Ocupação anterior: _____

2- Antes da compra da casa localizada no loteamento, vivia na zona rural ou na zona urbana do município?

() Zona rural () Zona urbana

3- É ex-morador de aluguel?

() Sim () Não

4- Possui outros imóveis?

() Sim () Não

5- A aquisição da casa própria se deu via financiamento?

() Sim () Não

6- A estrutura da casa atende as necessidades da família?

() Sim () Não

7- A infraestrutura é adequada? (rede de esgoto, coleta de lixo, iluminação, calçamento da rua).

() Sim () Não

8- Qual sua opinião a respeito do processo para aquisição/compra da casa?

9- Por que fez a opção pelo loteamento?

Apêndice B – Perguntas e direcionamentos das entrevistas com os moradores do espaço rural do Povoado Flechas em Itabaiana/SE



UNIVERSIDADE FEDERAL DE SERGIPE – UFS



PRÓ-REITORIA DE PÓS GRADUAÇÃO E PESQUISA – POSGRAP
PROGRAMA DE PÓS GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA – PPGEO

A produção capitalista no espaço rural-urbano: o caso do povoado Flechas em Itabaiana/SE

Pesquisadora: Franciely Santos Cunha

Orientadora: Prof.^a Dr.^a Alexandrina Luz Conceição

Pesquisa de Campo

Perguntas e direcionamentos das entrevistas com os moradores do espaço rural do Povoado Flechas em Itabaiana/SE

1- Informações iniciais

Nome: _____ (Opcional)

Sexo: () Feminino () Masculino

Quantas pessoas residem na família? _____

Ocupação atual: _____

Ocupação anterior: _____

Local de residência atual: _____

Local de residência anterior: _____

2- Você concorda ou não concorda com o loteamento? Por quê?

3- Você acha que a construção do loteamento:

() Prejudicou. Em que?

() Beneficiou. Por quê?

4- Sua área de moradia foi afetada com a construção?

() Sim. Em que?

() Não.

5- Você é favorável a construção?

() Sim. Quais os benefícios?

() Não. Por quê?

6- Algum parente seu foi beneficiado na construção?

7- Já recebeu oferta para venda da propriedade após o início das obras de construção do loteamento?
