



PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E A PROBLEMÁTICA DAS INUNDAÇÕES: ANÁLISE DA DINÂMICA DOS PROMOTORES IMOBILIÁRIOS EM ITAJAÍ/SC¹

CONCATTO, Suzane²

MORAES, Sérgio Torres³

RESUMO

A problemática das inundações é um tema cada vez mais pertinente nas discussões urbano-ambientais já que trata de perdas sociais e econômicas que devem ser resolvidas com urgência. Para o real entendimento do impacto desses eventos é necessário o estudo da produção do espaço urbano, pois é o histórico de disputas dos atores produtores do espaço que determina a ocupação de um local e é exatamente o tipo de ocupação em áreas vulneráveis que acarreta ou agrava as inundações. O principal objetivo desse trabalho é a análise da dinâmica de produção do espaço atuada pelo promotor imobiliário no caso específico da cidade de Itajaí/SC. Para isso, são elaborados mapas de valor de terra baseados em plantas genéricas de valores e entrevistas com imobiliárias, além do mapa de inundação urbana do ano de 2008. A partir do cruzamento desses mapas é possível levantar hipóteses de que forma as inundações em Itajaí tem, ou não, influenciado na ação dos promotores imobiliários da cidade.

Palavras-chave: Produção do espaço; Inundações; Promotor imobiliário; Itajaí.

ABSTRACT

Flooding is an increasingly relevant topic in urban-environmental discussions due its social and economic effects and emergency situations. For a better understanding of the impact of such events the study of the production of urban space is necessary, more specifically the history of the dispute among urban developers since is what determines the occupation of vulnerable areas which causes or aggravates floods. The main objective of this work is the analysis of the dynamics of the production of space enacted by the real estate agents in the specific case of the city of Itajaí / SC. For this, land value maps are elaborated, the flood map of 2008 studied and several real estate agents interviewed. From the intersection of these data was possible to raise some hypotheses of how the floods in Itajaí have or have not, influenced the actions of the developers of the city.

¹ EIXO TEMÁTICO: Produção do espaço urbano

² Mestranda, Programa de Pós-graduação em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade. (PGAU- UFSC), suza.concatto@gmail.com

³ Prof^a. Dr., Programa de Pós-graduação em Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade. (PGAU- UFSC) , sergiomoraes@arq.ufsc.br



Key words: urban space production, flooding, real estate agents, Itajaí, Brazil

1. INTRODUÇÃO

Com a ameaça de esgotamento dos recursos naturais, o crescimento da população e do consumo e as frequentes catástrofes naturais torna-se evidente a necessidade do resgate das relações sociedade/natureza.

A necessidade de se buscar o entendimento da produção do espaço urbano associada à problemática das inundações parte de um pressuposto de que a partir do momento em que a dinâmica de produção do espaço se sobrepõe à dinâmica ambiental, o risco de desastres ambientais torna-se iminente.

O principal objetivo do artigo é a análise da dinâmica gerada pelo promotor imobiliário, que é um dos agentes produtores do espaço urbano. Como forma de efetivar as pesquisas práticas, foi escolhida a cidade de Itajaí/SC como estudo de caso.

As motivações que a caracterizam esta prioridade de análise estão atreladas ao fato de que o Município possui um histórico de inundações, sendo que a do ano de 2008 foi a mais grave das mais recentes, contabilizando 18.208 desabrigados e 1.929 desalojados. Porto e rodovias foram danificados e os prejuízos para a indústria pesqueira e porto foram de R\$ 7.4 milhões. (DEFESA CIVIL SANTA CATARINA, 2013). Em setembro de 2011, outra inundação fez com que o Porto de Itajaí novamente paralisasse suas atividades, com grandes perdas para a economia. A frequência destes eventos e a falta de recursos técnicos e financeiros que o município enfrenta para sua reconstrução salientam a relevância deste estudo.

O desenvolvimento desse trabalho parte de uma revisão bibliográfica referente aos temas "produção do espaço urbano" e "inundações" e busca verificar a dinâmica do mercado imobiliário na área urbana de Itajaí com a utilização das plantas genéricas de valores do município⁴, associado a entrevistas com imobiliárias.

⁴ Planta genérica de valores- É a base de cálculo que possibilita a obtenção dos valores dos lotes urbanos em um município. É utilizada para cálculo de IPTU. No caso do município de Itajaí, o seu formato é uma tabela com índices por rua e são aplicados dois fatores de correção em relação ao valor venal. A planta é formulada com base nos valores reais de mercado, é composta uma comissão onde vários profissionais da área da construção civil e do mercado imobiliário chegam a conclusões do valor da terra em determinada rua ou setor.



2. DESENVOLVIMENTO

2.1. As relações entre inundações e os promotores imobiliários em Itajaí

As inundações são eventos cada vez mais frequentes, tanto pelas mudanças climáticas quanto pela ação antrópica direta no meio urbano. Diferente da enchente, que é um processo natural do ciclo hidrológico onde há o aumento de vazão do curso d'água devido a fortes chuvas, a inundação está totalmente ligada à ocupação territorial (HERRMANN, 2005). "A inundação ocorre quando as águas dos rios, riachos, galerias pluviais saem do leito de escoamento devido a falta de capacidade de transporte de um destes sistemas e ocupa áreas onde a população utiliza[...]" (TUCCI; BERTONI, 2003)

Além do histórico de más decisões por parte do Estado, o "intenso processo de urbanização, especialmente na segunda metade do século XX" (MARICATO, 2001 p.16) trouxe um enorme contingente populacional para as cidades. Estas também são palco da sobreposição histórica de disputas de terra que levaram ao tipo de ocupação urbana atual e consequentemente às ocupações em áreas vulneráveis a inundações. O espaço urbano é um campo de lutas e a produção dele se dá a partir dessa disputa entre os agentes que atuam nesse espaço. O principal elemento de disputa é a terra, mais especificamente, a *terra urbanizada*. (VILLAÇA, 1998).

Os agentes que fazem e refazem a cidade são: os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; o Estado e os grupos sociais excluídos. (CORREA, 1989)

Segundo Correa (1989) os promotores imobiliários são um dos agentes mais complexos do sistema, pois, eles incorporam-realizam a gestão do capital em fase de transformação da mercadoria em imóvel -, eles financiam, fazem estudo técnico, constroem o imóvel e depois comercializam e tem como objetivo principal, o lucro.

O Estado também é um agente e não é neutro, pode agir como grande industrial, proprietário fundiário ou imobiliário e fazer reserva fundiária através das terras públicas.

2.2. Dinâmica do "promotor imobiliário" em Itajaí/SC e a inundação de 2008

O município de Itajaí está localizado às margens da BR-101 a 90 km ao norte da capital do estado de Santa Catarina, Florianópolis. (PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJAI, 2013). Destaca-se por ser o mais importante centro portuário do estado. O Rio Itajaí-



Açu tem grande importância para o município, possibilitando o desenvolvimento industrial e comercial da região. E justamente por sua vocação hídrica e condições geológicas há o favorecimento de frequentes inundações em suas áreas urbanas e rurais.

As inundações, nessa região, não são eventos isolados e não devem ser tratados com surpresa pelos governantes e população. Frank e Sevegnani (2009) conceituam que a Bacia possui algumas características físicas que propiciam a ocorrência de enchentes porém foram associadas a outros condicionantes ao longo dos tempos, que agravaram ainda mais os eventos.

O recorte temporal definido para análise dos dados tem como prioridade a inundação de novembro de 2008, portanto, foi necessário avaliar a dinâmica de valorização de terra anterior e posterior a essa data. Inicialmente foram analisadas somente as plantas genéricas de 1997 e 2009, porém, para uma base melhor de comparação buscou-se também a planta genérica de 2012 (que rege atualmente).

Após as comparações entre as plantas foi gerado um mapa final onde foram identificados somente os locais que tiveram desvalorização ou desaceleração. Esse mapa foi cruzado com a inundação de 2008 para tentar identificar se essas zonas estão totalmente ligadas às áreas inundáveis.

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Quando o Estado se omite e não entende as inundações como prioridade na tomada de decisões faz com que os outros agentes produtores do espaço tenham liberdade para agir conforme suas conveniências. Desta forma, o espaço acaba tomando a forma que, na maioria das vezes, não é a que proporciona a maior justiça social. Quando são priorizados os interesses do mercado imobiliário que irá atrás do maior lucro possível, ou seja, há um interesse pela maior ocupação de terra e com isso áreas que deveriam ser preservadas e conservadas são ignoradas e loteadas e sistemas naturais são cerceados. Especialmente em locais vulneráveis a desastres ambientais, essas dinâmicas têm um preço muito alto, tanto econômico quanto social.



REFERÊNCIAS

CORREA, Roberto L. .O Espaço Urbano.São Paulo: Editora Ática,1989.94 p.

DEFESA CIVIL SANTA CATARINA. Enchente 2008 . Disponível em:

http://www.defesacivil.sc.gov.br/index.php?option=com_content&task=view&id=507&Itemid=1. Acessado em: 21 março 2013.

FRANK, Beate; SEVEGNANI, Lúcia. Desastre de 2008 no Vale do Itajaí: água, gente e política . Blumenau, SC: Agência de Água do Vale do Itajaí, 2009. 191 p. (claudia siebert)

HERRMANN, Maria Lucia de Paula (Org.) . Atlas de desastres naturais do Estado de Santa Catarina. Florianópolis: IOESC, 2005,146p.

MARICATO, Erminia. Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana. 2. ed. Petrópolis, RJ: Vozes, 2001. 204 p.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAJAI. Itajaí - Distâncias. Disponível em: <http://www.itajai.sc.gov.br/distancias.php>. Acesso em :01 março 2013.

TUCCI, Carlos E. M; BERTONI, Juan Carlos. Inundações urbanas na América do Sul. Porto Alegre: ABRH, 2003. 471 p.

VILLAÇA, Flávio. Espaço Intra-urbano no Brasil.São Paulo: Nobel/FAPESP/Lincoln Institute, 1998.373 p.