



**UNIVERSIDADE DE PERNAMBUCO**  
**CAMPUS GARANHUNS**

**CURSO DE LICENCIATURA EM GEOGRAFIA**

**ÁLISSON DA COSTA ROCHA**  
**VANDERSON PAES DE ALMEIDA**

**O PROCESSO DE FORMAÇÃO DE LOTEAMENTOS PERIFÉRICOS E SEUS  
REFLEXOS NA ATUAL ORGANIZAÇÃO ESPACIAL DA CIDADE DE LAJEDO-PE**

GARANHUNS

2015

**ÁLISSON DA COSTA ROCHA  
VANDERSON PAES DE ALMEIDA**

**O PROCESSO DE FORMAÇÃO DE LOTEAMENTOS PERIFÉRICOS E SEUS  
REFLEXOS NA ATUAL ORGANIZAÇÃO ESPACIAL DA CIDADE DE LAJEDO-PE**

Monografia apresentada ao Curso de Licenciatura em Geografia da Universidade de Pernambuco - UPE, *Campus* Garanhuns, em cumprimento às exigências para a obtenção do título de Licenciado em Geografia.

Orientador: Prof. Me. Clélio Cristiano dos Santos.

GARANHUNS

2015

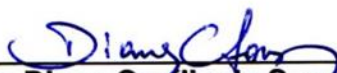
ÁLISSON DA COSTA ROCHA  
VANDERSON PAES DE ALMEIDA

**O PROCESSO DE FORMAÇÃO DE LOTEAMENTOS PERIFÉRICOS E SEUS  
REFLEXOS NA ATUAL ORGANIZAÇÃO ESPACIAL DA CIDADE DE LAJEDO-PE**

Trabalho de Conclusão de Curso  
apresentado à Universidade de  
Pernambuco, Campus Garanhuns – PE  
como requisito parcial para a obtenção do  
grau de Licenciado em Geografia.

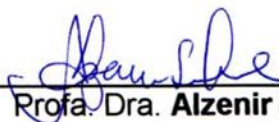
Aprovada em: 19/11/ 2015

Banca Examinadora:



---

Profa. Ma. **Diana Cecilia de Souza** (UPE – Campus Garanhuns)  
Examinadora Interna



---

Profa. Dra. **Alzenir Severina da Silva** (UAG - UFRPE)  
Examinadora Externa



---

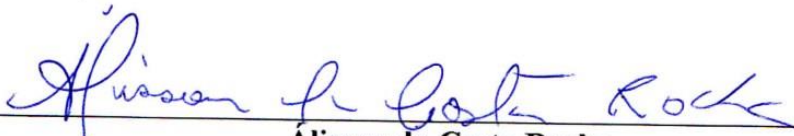
Prof. Me. **Clélio Cristiano dos Santos** (UPE – Campus Garanhuns)  
Orientador

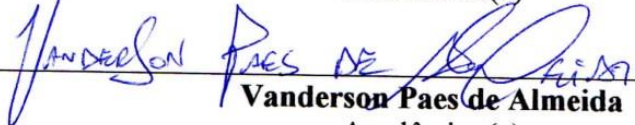
Garanhuns  
2015

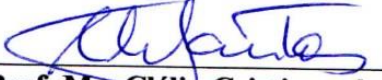
UNIVERSIDADE DE PERNAMBUCO  
CAMPUS GARANHUNS  
CURSO DE LICENCIATURA EM GEOGRAFIA


ATA DE DEFESA DO TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

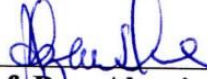
Aos 19 dias do mês de novembro de 2015, o(s) acadêmico(s) **Álisson da Costa Rocha** e **Vanderson Paes de Almeida**, do curso de Licenciatura em Geografia, apresentou o Trabalho de Conclusão de Curso – TCC intitulado: **O PROCESSO DE FORMAÇÃO DE LOTEAMENTOS PERIFÉRICOS E SEUS REFLEXOS NA ATUAL ORGANIZAÇÃO ESPACIAL DA CIDADE DE LAJEDO-PE**, na presença de Banca Examinadora legalmente constituída e de seu Orientador(a), obtendo as seguintes notas 9,6 e 9,0, resultando na média: 9,3. Sendo esta a maior expressão da verdade, assinam os presentes e a coordenação do curso.

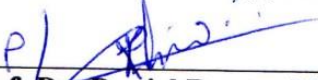
  
\_\_\_\_\_  
**Alisson da Costa Rocha**  
Acadêmico(a)

  
\_\_\_\_\_  
**Vanderson Paes de Almeida**  
Acadêmico(a)

  
\_\_\_\_\_  
**Prof. Me. Clélio Cristiano dos Santos**  
Orientador(a)

  
\_\_\_\_\_  
**Prof. Ma. Diana Cecília de Souza**  
Examinador(a) Interno

  
\_\_\_\_\_  
**Prof. Dra. Alzenir Severina da Silva**  
Examinador(a) Externo

  
\_\_\_\_\_  
**Prof. Dr. Daniel Dantas Moreira Gomes**  
Coordenador do Curso

Dedico este trabalho à minha amada e venerada mãe **Valquíria Paes de Almeida**. Pedindo a **DEUS** vida longa e sua plena recuperação.

**Vanderson Paes de Almeida**

Dedico este trabalho aos meus pais e irmãos por sempre estarem ao meu lado incentivando, acreditando e buscando sempre ofertar o melhor em minha vida.

**Álisson da Costa Rocha**

## **AGRADECIMENTOS**

Agradecemos a **DEUS** a graça da existência e o dom da perseverança com que nos ajudou a enfrentar as dificuldades da vida acadêmica.

Agradecemos as nossas **MÃES** o ânimo e as bênçãos que nos fortaleceram nessa caminhada em busca do conhecimento e da formação profissional.

Agradecemos aos diversos **AGENTES** públicos e privados que direta ou indiretamente colaboraram para a concretização desta pesquisa.

Agradecemos a todos os **PROFESSORES** do Curso de Geografia a dedicação e a paciência que tiveram conosco nestes anos de curso.

Agradecemos, em especial, ao professor **CLÉLIO CRISTIANO DOS SANTOS** a sua incomensurável sabedoria e empenho com que nos orientou na realização deste trabalho.

A todos, muito obrigado!

“O homem vive onde ele pode morar e isso será determinado por sua renda e pelos seus sacrifícios que pode fazer”.

**Ana Fani Alessandri Carlos**

## RESUMO

O tema Loteamentos Periféricos Urbanos insere-se na complexa discussão que os fenômenos relacionados à segregação espacial apresentam na contemporaneidade. O uso da cidade de forma diferenciada demonstra como esse espaço se reproduz e se constrói de forma contraditória e desigual, sendo o mesmo, reflexo da desigualdade social expressa em uma sociedade capitalista. A escolha do tema se deu a partir da curiosidade despertada pelo fenômeno do crescimento acelerado das áreas periféricas do município de Lajedo-PE que, há quase duas décadas, vem gerando consideráveis impactos socioeconômicos e reorganizações espaciais. Como objetivo geral, procuramos analisar o processo de formação de loteamentos periféricos, destacando a atuação dos principais agentes envolvidos, visando à apreensão dos seus reflexos na organização espacial da cidade de Lajedo-PE. Desenvolveu-se assim, inicialmente, uma pesquisa bibliográfica de caráter exploratório para a compreensão dos aspectos teóricos pertinentes à temática investigada. Passando-se, posteriormente, para a coleta de dados com a realização de uma pesquisa documental, o que possibilitou uma melhor compreensão dos principais aspectos que caracterizam o objeto de estudo em sua complexidade. Sendo, por fim, concretizadas as últimas etapas do trabalho, com a realização de observações *in loco* em todos os oitenta e um loteamentos urbanos e rurais registrados na Prefeitura Municipal e na efetivação de entrevistas padronizadas, além da análise dos materiais coletados. Como resultados, podemos destacar três importantes aspectos referentes ao processo de loteamento. Primeiro, constatamos o rápido crescimento econômico que a cidade apresentou ao longo das últimas três décadas, impulsionado pela diversificação das atividades produtivas, o que fez com que houvesse considerável aumento da população urbana. Segundo, verificamos que o surgimento e a expansão dos loteamentos se deu em três fases distintas, sendo que inicialmente estes empreendimentos surgiram nas áreas adjacentes a área urbanizada, apresentando posterior expansão em direção ao centro. Terceiro, percebemos as principais dificuldades enfrentadas pela população residente nos loteamentos periféricos, como a pobreza e à falta de assistência do Poder Público. Estabelecendo um diálogo com a hipótese, constatamos que ela se apresenta parcialmente verdadeira, pois o processo de loteamento ocorreu de forma regular em alguns aspectos, e irregular em outros, formando espaços não totalmente desordenados e voltados principalmente para a especulação imobiliária, e não para a construção de moradias para a população com baixo poder aquisitivo. A pesquisa visa contribuir para a melhor compreensão do fenômeno da segregação socioespacial no município através da expansão dos loteamentos.

**Palavras-chave:** loteamentos, segregação espacial, especulação imobiliária.

## ABSTRACT

The Urban Allotments Peripherals theme is part of the complex discussion that spatial segregation-related phenomena present in contemporary times. The use of the city in different ways demonstrates how this space is reproduced and builds contradictory and unevenly, being the same, a reflection of social inequality expressed in a capitalist society. The theme choice was from the curiosity aroused by the rapidly growing phenomenon of peripheral areas of Lajedo-PE municipality that, for nearly two decades, has generated considerable socio-economic impacts and spatial reorganization. As a general goal, we try to analyze the process of formation of peripheral settlements, highlighting the performance of key players involved, seeking the arrest of its impact on the spatial organization of the city of Lajedo-PE. It developed so initially an exploratory literature to understand the theoretical aspects relevant to the topic investigated. Moving up later to collect data by carrying out desk research, which enabled a better understanding of the main aspects that characterize the object of study in its complexity. And finally achieved the final stages of labor, with the completion of on-site observations in all eighty-one urban and rural settlements recorded in the Municipality and in the execution of standardized interviews, as well as analysis of the collected materials. As a result, we can highlight three important aspects relating to the allotment process. First, we see the rapid economic growth that the city had over the past three decades, driven by the diversification of productive activities, which meant that there was considerable increase in urban population. Second, we find that the emergence and expansion of settlements occurred in three distinct phases, and initially these developments have emerged in areas adjacent to urban area, with later expansion towards the center. Third, we see the main difficulties faced by the resident population in the outlying settlements, such as poverty and lack of Government assistance. Establishing a dialogue with the hypothesis, we found that it presents itself partly true because the subdivision process occurred smoothly in some ways, and irregular in others, forming spaces not completely disordered and geared primarily to real estate speculation, and not to construction of housing for people with low income. The research aims to contribute to a better understanding of socio-spatial segregation phenomenon in the city through the expansion of settlements.

**Keywords:** allotments, spatial segregation, real estate speculation.

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Fotografia 01 – Núcleo Urbano da Cidade de Lajedo-PE.....	53
Fotografia 02 – Propaganda nas Residências.....	65
Fotografia 03 – Locais de Venda dos Lotes.....	66
Fotografia 04 – Escola Municipal Irene Leão.....	75
Fotografia 05 – Posto de Saúde Planalto.....	76
Fotografia 06 – Loteamento Rico: Eldorado.....	85
Fotografia 07 – Loteamento Rico: Dourado.....	86
Fotografia 08 – Loteamento Pobre: Bitonho.....	86
Fotografia 09 – Loteamento Pobre: José Cosme.....	87
Fotografia 10 – A Autoconstrução nos Loteamentos.....	91
Fotografia 11 – A Autoconstrução e a Empreitada nos Loteamentos.....	91
Fotografia 12 – Loteamento com Elevado Grau de Ocupação.....	97

## LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 01 – Evolução da População Urbana e Rural no Período de 1950 a 2010.....	40
Gráfico 02 – Evolução da População de Lajedo-PE no Período de 1970 a 2014.....	41
Gráfico 03 – Pirâmide Etária da População de Lajedo-PE em 2010.....	42
Gráfico 04 – Evolução do PIB de Lajedo-PE no Período de 2000 a 2011 (em milhões).....	45
Gráfico 05 – Evolução do PIB do Agreste Meridional no Período de 2000 a 2012.....	45
Gráfico 06 – Setores da Economia Municipal (em milhões).....	46
Gráfico 07 – Índice de Gini de Lajedo-PE e Garanhuns-PE: 1991, 2000 e 2010.....	48
Gráfico 08 – Evolução Anual da Abertura dos Loteamentos no Período de 1997 a 2014.....	57

## LISTA DE MAPAS

Mapa 01 – Localização do Município de Lajedo-PE.....	32
Mapa 02 – Macrozoneamento Municipal.....	34
Mapa 03 – Zoneamento Urbano.....	38
Mapa 04 – Loteamentos do Município de Lajedo-PE.....	50
Mapa 05 – Surgimento dos Primeiros Loteamentos na Década de 1990.....	55
Mapa 06 – Períodos de Surgimento dos Loteamentos.....	56
Mapa 07 – Sentidos da Expansão Urbana.....	67
Mapa 08 – Crescimento da Mancha Urbana de 1990 a 2010.....	69
Mapa 09 – Loteamentos Urbanos e Rurais.....	72
Mapa 10 – Loteamentos Urbanos, Rurais e Híbridos Citados no Texto.....	74
Mapa 11 – Infraestrutura dos Loteamentos.....	77
Mapa 12 – Incorporação dos Loteamentos.....	80
Mapa 13 – Loteamentos em Diversos Estágios de Incorporação Citados no Texto..	82
Mapa 14 – Distribuição dos Loteamentos por Classe Econômica.....	89
Mapa 15 – Situação dos Loteamentos.....	95
Mapa 16 – Loteamentos com Diversos Graus de Ocupação e Classe Econômica Citados no Texto.....	96
Mapa 17 – Grau de Ocupação dos Loteamentos.....	98

## SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	11
CAPÍTULO 1 – AS CIDADES PEQUENAS E OS LOTEAMENTOS PERIFÉRICOS.....	12
1.1 O Espaço Urbano em Cidades Pequenas.....	12
1.2 Loteamentos Periféricos Urbanos.....	20
1.3 Metodologia.....	29
CAPÍTULO 2 – A CIDADE DE LAJEDO-PE.....	31
2.1 A Atual Organização Espacial da Cidade de Lajedo-PE.....	31
2.2 Os Loteamentos Periféricos da Cidade de Lajedo-PE.....	49
CAPÍTULO 3 – OS LOTEAMENTOS URBANOS DE LAJEDO-PE E SUA DINÂMICA SOCIOESPACIAL.....	52
3.1 O Surgimento dos Loteamentos em Lajedo.....	52
3.2 A Dinâmica Socioespacial dos Loteamentos.....	84
CONCLUSÃO.....	100
REFERÊNCIAS.....	101
APÊNDICES.....	103
ANEXOS.....	113

## INTRODUÇÃO

O tema Loteamentos Periféricos Urbanos insere-se na complexa discussão que os fenômenos relacionados à segregação espacial e à desigualdade social apresentam na contemporaneidade.

A escolha do tema se deu a partir da curiosidade despertada pelo fenômeno do crescimento acelerado das áreas periféricas do município que, há quase duas décadas, vem gerando consideráveis impactos socioeconômicos e reorganizações espaciais.

Como problema de pesquisa, procuramos compreender de que forma se deu o processo de formação de loteamentos periféricos e quais os seus reflexos na organização espacial da cidade de Lajedo-PE? Partindo da hipótese de que o processo de formação dos loteamentos periféricos ocorreu de maneira irregular, formando espaços desordenados com a expansão de áreas segregadas e desprovidas de infraestrutura, voltados sobretudo para a construção de moradias da população com baixo poder aquisitivo.

Como objetivo geral, procuramos analisar o processo de formação de loteamentos periféricos, destacando a atuação dos principais agentes envolvidos, visando à apreensão dos seus reflexos na organização espacial da cidade. E como objetivos específicos, buscamos caracterizar analiticamente a atual organização espacial da cidade; apreender o processo de surgimento e expansão dos loteamentos; e identificar os principais agentes envolvidos e as suas contradições.

O primeiro capítulo traz uma fundamentação teórica sobre a produção do espaço urbano em cidades pequenas e sobre os loteamentos periféricos urbanos, além da metodologia do trabalho. O segundo capítulo trata da atual organização espacial da cidade de Lajedo e das características gerais dos seus loteamentos periféricos. O terceiro capítulo aborda o surgimento dos loteamentos urbanos e rurais por períodos e sua dinâmica socioespacial, além de representar, através de mapas temáticos, a distribuição espacial das diferentes categorias de loteamentos.

Dessa forma, a presente pesquisa busca contribuir com o entendimento da dinâmica socioespacial das cidades pequenas, através do processo de loteamento das áreas periféricas.

## CAPÍTULO 1 – AS CIDADES PEQUENAS E OS LOTEAMENTOS PERIFÉRICOS

### 1.1 O Espaço Urbano em Cidades Pequenas

As cidades possuem uma origem histórica. Essas formas espaciais surgiram no Período Neolítico, no denominado Alvorecer da Civilização, a partir da prática da agricultura e da sedentarização dos indivíduos. Segundo Souza (2007):

[...] A cidade, em contraposição ao campo [...] foi se constituindo, paulatinamente, como um local onde se concentravam os grupos e classes cuja existência [...] era tornada possível graças à possibilidade de se produzirem mais alimentos do que seria necessário para alimentar os produtores. [...] as primeiras cidades surgem como resultado de transformações sociais gerais – econômicas, tecnológicas, políticas e culturais –, quando, para além de povoados de agricultores (ou aldeias), que eram pouco mais que acampamentos permanentes de produtores diretos que se tornaram sedentários, surgem assentamentos permanentes maiores e muito mais complexos, que vão abrigar uma ampla população de não-produtores: governantes (monarcas, aristocratas), funcionários (como escribas), sacerdotes e guerreiros. (p. 44 - 46)

A cidade então surge da necessidade de se organizar o espaço de forma distinta ao campo e se constitui ao longo do processo histórico, apresentando formas e conteúdos diversos de acordo com as estruturas sociais que a engendraram. Essas formas espaciais ganharam dinamismo e materialização concreta ao longo do tempo. Assim a existência da cidade está ligada a elementos como a divisão do trabalho e da sociedade em classes, a produção e a acumulação tecnológica, a comunicação e a concentração espacial das atividades produtivas, e não apenas de uma simples transferência da população do campo para a urbe. Nesse sentido:

[...] A cidade, em cada uma das diferentes etapas do processo histórico, assume formas, características e funções distintas. Ela seria assim, em cada época, o produto da divisão, do tipo e dos objetos de trabalho, bem como do poder nela centralizado. (CARLOS, 1992, p. 57)

Espaço urbano e cidade não são sinônimos, mais conceitos distintamente analisados pela Geografia. A cidade é a forma, o concreto, a materialidade. O espaço urbano é o abstrato, o intangível, sendo mais que uma forma de produzir, é

também um modo de vida, de consumir e de pensar. Ambos são produtos sociais dotados de infraestrutura, organização e sentido.

O espaço urbano é constituído por um conjunto de diferentes usos da terra justapostos entre si, sendo simultaneamente: fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, conjunto de símbolos e campo de lutas (CORRÊA, 1995). Este espaço é essencialmente “[...] um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço.” (CORRÊA, 1995, p. 11). Cada uma de suas partes constitutivas mantém relações com as demais, condicionando as diferentes formas da sociedade se organizar e produzir. É fragmentado porque possui diversas formas de uso da terra, articulado porque é através dos fluxos de objetos e pessoas que seus espaços se integram e articulam-se entre si, reflexo e condicionante social porque se formou através do tempo pela ação dos diversos grupos sociais que o constitui, conjunto de símbolos porque é um espaço dotado de crenças, valores e mitos que são criados e projetados nas formas espaciais, campo de lutas porque este espaço também é cenário e objeto das lutas sociais pelo direito à cidade.

As relações de ordem social e econômica que estabelecem a produção do espaço estão hierarquicamente organizadas segundo lógicas de atuação diferentes, organizando o espaço e o dotando de usos e singularidades diversas. Portanto:

[...] o espaço urbano pode ser analisado como um conjunto de pontos, linhas e áreas. Pode ser abordado a partir da percepção que seus habitantes ou alguns de seus segmentos têm dele e de suas partes. Outro modo possível de análise considera-o como forma espacial em suas conexões com estrutura social, processos e funções urbanos. Por outro lado ainda, o espaço urbano, como qualquer outro objeto social, pode ser abordado segundo um paradigma de consenso ou de conflito. (CORRÊA, 1995, p. 6)

As formas espaciais criadas pelos indivíduos apresentam relações com a estrutura social que a engendrou. Assim os objetos fixos no espaço e a disposição das formas espaciais distribuem-se e se organizam sobre a superfície terrestre de acordo com alguma lógica que os orienta. Pois as ações dos agentes que transformam o espaço são complexas e mutáveis, incluindo práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial, ou seja, “[...] é um produto do processo de produção num determinado momento histórico [...]” (CARLOS, 1992, p. 26).

Neste espaço, fundem-se os mais diversos interesses, como o do Estado, do capital, e da luta de seus habitantes. A reprodução do espaço urbano a todo momento recria as condições a partir das quais se realiza o processo de reprodução do capital. Sendo produzido a partir da contradição entre a atuação de dois processos distintos, um de produção socializada e outro de apropriação privada. Assim o espaço urbano se reproduz, reproduzindo conflitos.

O urbano produzido através das aspirações e necessidades de uma sociedade de classes fez dele um campo de luta onde os interesses e as batalhas se resolvem pelo jogo político das forças sociais. O urbano aparece como obra histórica que se produz continuamente a partir das contradições inerentes à sociedade. (CARLOS, 1992, p. 71)

O desenvolvimento desigual das relações sociais produz essas contradições, criando os conflitos que questionam “[...] o entendimento da cidade enquanto valor de troca e, conseqüentemente, as formas de parcelamento e mercantilização do solo urbano.” (CARLOS, 1992, p. 71).

Assim, a produção e a reprodução do espaço urbano resultam de ações da sociedade. É um produto da história, e em todos os níveis de produção se faz necessário compreendê-lo enquanto resultante de fenômenos sociais, culturais, políticos e econômicos.

Conforme Corrêa (1995), os agentes que atuam na produção do espaço urbano são: os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos. A atuação destes agentes se concretiza dentro de um marco jurídico legal que regula suas ações. Esse marco não é neutro, pois suas disposições refletem o interesse dominante de determinados grupos hegemônicos na sociedade, fazendo com que o Estado sempre atue para diminuir os conflitos sociais de classe. Os proprietários dos meios de produção são representados principalmente pelos proprietários industriais e comerciais que são grandes consumidores de espaço. Estes agentes fazem uso do solo urbano como suporte físico, pois necessitam de amplos espaços para a instalação de seus empreendimentos. Os proprietários fundiários interessam-se mais no valor de troca da terra que no seu valor de uso, pois procuram tirar a maior renda possível de suas propriedades, através do uso mais remunerador possível, principalmente na conversão da terra rural em urbana. Os promotores imobiliários são um conjunto de agentes que realizam a incorporação da mercadoria (terras), o

financiamento, o estudo técnico, a construção do imóvel e a comercialização, sempre com a obtenção de lucros através da atuação de corretores e profissionais de propaganda. O Estado, através de seus órgãos burocráticos e instituições, investe em infraestrutura e organiza o espaço ao criar condições que permitem a acumulação capitalista e a reprodução das classes sociais. Atua principalmente como industrial, proprietário fundiário, promotor imobiliário, regulador do uso do solo e provedor de serviços públicos. Por fim, os grupos sociais excluídos são agentes modeladores do espaço que não têm acesso aos serviços e bens produzidos socialmente. Desenvolvem formas de resistência através de suas estratégias de sobrevivência, como a apropriação de terrenos usualmente inadequados em áreas alagadiças e em encostas íngremes, habitando em cortiços, em casas produzidas pelo sistema de autoconstrução, em loteamentos periféricos, em favelas ou em conjuntos habitacionais produzidos pelo Estado.

A cidade, sede de um município, é uma forma de apropriação do espaço urbano produzido, dotada de objetos e ações, e lugar privilegiado da vida social. De acordo com Carlos (1992) “[...] O principal elemento que salta aos olhos quando paramos para observar a cidade é a heterogeneidade entre modos de vida, formas de morar, uso dos terrenos da cidade por várias atividades econômicas.” (p. 22).

Esta forma espacial possui centralidade econômica e política, sendo um centro de gestão do território. Aparece ao longo da rede urbana como suporte para a disseminação de bens, ideias e valores, e destaca-se de um lado pelo desenvolvimento de atividades não agrícolas e de outro como lugar onde os diversos conflitos sociais emergem e as diversas classes sociais se reproduzem. Então “[...] O relacionamento do indivíduo com a cidade repousa na hierarquia social: o lugar onde se localiza a residência de um lado discrimina e adjetiva o habitante e de outro delimita seus contatos e relações com os outros.” (CARLOS, 1992. p. 25).

Assim, a cidade não é apenas formada pelo concreto, mas de atividades que dão movimento e dinâmica ao espaço, observados sobretudo através da circulação de objetos e pessoas. “[...] a cidade se contrapõe ao campo como um centro que se caracteriza pelo novo, que representa um fervilhar de idéias, acúmulo de conhecimentos e experiências e símbolo da modernidade.” (CARLOS, 1992, p. 25).

A produção, a concentração dos meios de produção, do capital, da mão de obra, de pessoas e bens de consumo coletivo estão presentes neste espaço. A cidade é, em cada época, o produto de uma organização das relações econômicas e sociais, e deve ser considerada a partir de dois pontos de vista indissociáveis e contraditórios. A partir do ponto de vista do cidadão de um lado e do capital do outro.

Em relação à produção do espaço urbano em cidades pequenas, verifica-se que a maior parte dos estudos geográficos que versam sobre a rede urbana e a cidade, direcionam-se para os médios e os grandes centros dotados de complexas estruturas econômicas e sociais, desprivilegiando-se a organização espacial dos centros menores.

Os processos e as formas espaciais urbanas, estudados nas grandes e médias cidades, não encontram correspondentes iguais nas pequenas cidades. Estas últimas são espaços que, em geral, não apresentam importantes estratificações sócio-espaciais; os centros não apresentam especializações como áreas centrais e, muito menos, os processos recentes de degradação sócio-econômica, tipicamente ocorridos nesses espaços, em cidades maiores. São, geralmente, ao mesmo tempo, espaços de residências, de lazer (frequentemente, em torno da praça principal), do comércio e do serviço existentes, lócus dos órgãos da administração pública, da igreja e da escola principais, das agências bancárias e dos hospitais (quando existentes). (MELO, 2008 *apud* SOARES; MELO, 2010, p. 238)

Para o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (2011 *apud* PEDRA; NOGUEIRA, [2012?], p. 3) na categoria de cidades pequenas inserem-se aquelas que possuem até 100 mil habitantes; entre 100 e 500 mil habitantes são classificadas como cidades médias e aquelas com mais de 500 mil habitantes são consideradas cidades grandes. As populações destes pequenos centros somam quase metade de toda população brasileira, já que mais de 95% de todos os municípios do Brasil se encontram classificados nesta categoria. Por outro lado, deve-se considerar que o limite de 100 mil habitantes usado para classificar uma cidade como pequena não é consenso entre os estudiosos da temática, já que alguns autores classificam como pequenas às cidades que possuem até 20 mil habitantes. Por exemplo, de acordo com Maia (2010):

[...] classificam-se as cidades em pequenas, médias e grandes a partir dos seus contingentes populacionais e para a classe de cidades pequenas inserem-se aquelas que possuem até 20.000 habitantes. Acima deste montante seria classificada como cidade média e aquelas com mais de 500.000 habitantes seriam consideradas cidades grandes. (p. 6 - 7)

De acordo com o geógrafo Milton Santos, a “[...] maioria dos estudos urbanos em países subdesenvolvidos, se interessa de preferência pelas grandes cidades, principalmente pelo fenômeno da macrocefalia.” (SANTOS, 1982, p. 69 *apud* MAIA, 2010, p. 7). Mas ressalta que o fenômeno “[...] das *cidades locais* [...] merece tanto interesse quanto o precedente.” (SANTOS, 1982 *apud* MAIA, 2010, p. 7). Assim, de acordo com o autor, essas cidades são designadas na literatura especializada por cidades pequenas, mas, opta por denominá-las de cidades locais, já que são aglomerados populacionais que possuem uma dimensão mínima, e que muitas vezes deixam de servir às necessidades da atividade primária para servir às necessidades da população com especializações do espaço.

Em outra análise, Corrêa (2009 *apud* PEDRA; NOGUEIRA [2012?]) ao discutir a dinâmica espacial das cidades pequenas, apresenta modelos que procura contemplar unidades e diversidades, classificando essas formas espaciais em: lugares centrais, centros especializados, reservatórios de força-de-trabalho, centros que vivem de recursos externos e subúrbios-dormitório. Assim sendo:

Os lugares centrais seriam áreas incorporadas à industrialização do campo, em áreas agrícolas modernizadas. [...] Os centros especializados seriam [...] núcleos que desenvolvem alguma atividade econômica específica. [...] Os reservatórios de força de trabalho constituem locais que concentram trabalhadores que se viram expulsos do campo. [...] Os centros que vivem de recursos externos constituem [...] antigos e decadentes lugares centrais localizados em áreas agrícolas decadentes ou estagnadas. [...] os subúrbios-dormitórios [...] são pequenas cidades que possuem uma população com vínculos trabalhistas numa cidade maior e minimamente próxima. (CORRÊA, 2009 *apud* PEDRA; NOGUEIRA, [2012?], p. 9 - 10)

As pequenas cidades, enquanto espaços simultaneamente dominados pelo cotidiano urbano e rural, e pelas atividades comerciais e agropecuárias, deixam de ser áreas de complementaridade do campo ao desempenharem importante papel produtivo na economia regional. Estas localidades pouco oferecem de serviços e de infraestrutura urbana, já que ainda estão fundamentalmente imbricadas na relação do campo com a cidade, ou ainda de uma vida rural na vida urbana.

[...] Tal imbricação não se pode desvendar a partir unicamente da análise das atividades econômicas, mas principalmente do conhecimento dos costumes, dos hábitos, da vida cotidiana dos seus habitantes e ainda do tempo que rege essas localidades. (MAIA, 2010, p. 16)

Estas cidades configuram a face menos moderna do processo de acesso às novas tecnologias, mas, deve-se considerar também que nestes espaços, em sua grande maioria, as áreas rurais já desenvolvem agricultura mecanizada, com acesso aos produtos e insumos utilizados em nível mundial, bem como uma vinculação direta às diretrizes da economia global.

Mas, nem todas as cidades locais apresentam a mesma dinâmica, estas se diferenciam tanto em termos demográficos como pela concentração de atividades econômicas e de equipamentos urbanos disponíveis. A maioria destas cidades apresenta um processo frágil de urbanização, em consequência, sobretudo, da concentração das atividades econômicas e da oferta de serviços nos grandes e médios centros. Mas, em geral, apresenta em seus espaços, a presença de conjuntos habitacionais, localizados pouco distantes do centro. Estes municípios não conseguem reter a população proveniente do campo, assim como os próprios moradores urbanos, devido à ausência de um setor econômico dinâmico gerador de empregos, e de serviços educacionais que possibilitem formação técnica e superior. Dessa forma:

[...] Consta-se que nessas localidades a vida urbana se faz presente não pelo que se faz ou pelo que se produz ali, mas pelo que vem de fora, pela televisão, pelo vídeo-game, pelo telefone, pelo celular, pelos ônibus ou pelos visitantes. [...] mesmo naqueles pequenos centros que não mereceriam a titulação de cidade, encontram-se indícios da realidade urbana, pois esta manifesta-se na dispersão da cidade através da centralização do comércio, do encontro, da reunião, da informação. (MAIA, 2010, p. 16)

A força de inércia é outra importante característica dos pequenos centros, considerando que os mesmos funcionam como lugares de sociabilidade e de convivência. Mas por outro lado, uma de suas maiores problemáticas refere-se às relações clientelistas estabelecidas pela população local e a administração pública.

Para Soares e Melo (2010), uma das maiores problemáticas das pequenas cidades diz respeito às relações estabelecidas pela população e pela administração pública. Assim:

[...] as relações sócio-políticas entre a população e o Estado (municipal) são mais estreitas nestas localidades que em outras cidades de maior porte demográfico; o peso da municipalização imposta pela Constituição Federal de 1988 e a crise administrativa nestas localidades, derivada do conflito entre a administração "moderna" e a patrimonialista, que em nosso entender

tem a ver com a herança histórica ibérica (estruturalmente lusitana). (BACELAR, 2008 *apud* SOARES; MELO, 2010, p. 242)

Neste trabalho, portanto, chamamos de cidades pequenas aquelas aglomerações urbanas que possuem até 100 mil habitantes, conforme classificação do IBGE, e que apresentam uma organização espacial orientada pela lógica de produção urbana e rural. Além de apresentarem poucas estratificações socioespaciais e atividades comerciais e agropecuárias imbricadas na relação do campo com a cidade.

Em síntese, a organização espacial da cidade e do espaço urbano apresentam características bastante distintas, sendo ao mesmo tempo, contraditórias e complementares. Ambas as formas espaciais são dotadas de temporalidades diferentes e modos diversos de usos do solo. Já em relação ao arranjo espacial das cidades pequenas, nota-se que elas, numerosas que são, apresentam-se cada vez mais articuladas com os espaços da produção e dos circuitos da economia global, apresentando em seus territórios, diferentes morfologias e complexas manifestações socioespaciais. Estes temas discutidos guardam estreitas ligações com os que se seguem, considerando que o surgimento e a expansão dos loteamentos periféricos apresentam intrínsecas relações com a lógica de produção da cidade capitalista e suas contradições.

## 1.2 Loteamentos Periféricos Urbanos

A organização espacial é a dimensão da totalidade social construída pelo homem ao fazer sua própria história ao longo do tempo. Apresenta-se como reflexo social, pois é produto da ação humana e resultado das características da sociedade de classes que a criou. Na qual, os objetos fixos e as formas dispostas espacialmente estão distribuídos e organizados sobre a superfície terrestre de acordo com alguma lógica que os orienta, ou seja, é a própria sociedade espacializada. Segundo Corrêa (2000):

A organização espacial é assim constituída pelo conjunto das inúmeras cristalizações criadas pelo trabalho social. A sociedade concreta cria seu espaço geográfico para nele se realizar e reproduzir, para ela própria se repetir. Para isto, cria formas duradouras que se cristalizam sobre a superfície da Terra. (p. 57)

O Estado e o capital comandam a organização espacial sob o Capitalismo. O capital atua de maneira disforme no tempo e no espaço, a partir de uma estratégia de ação em determinada dimensão territorial. O Estado também age de modo desigual na medida em que atua em diferentes frações do espaço com diferentes frações do capital, fazendo-se presente no provimento das infraestruturas e na regulação ideológica do uso do solo. Os diversos elementos sociais que compõe este arranjo estão articulados e imbricados de tal forma, que chegam a possuir uma organização ou contradição interna.

A noção de organização espacial dialoga com a questão da formação dos loteamentos periféricos na medida em que a “[...] segregação residencial é uma expressão espacial das classes sociais.” (CORRÊA, 1995, p. 61). Constituindo uma forma de produção e de reprodução de sua existência. Então:

O papel da organização espacial como condição para a reprodução social é mais evidente quando se consideram as diferentes classes sociais e suas frações em um meio urbano. É, em grande parte, através da segregação residencial que estas se reproduzem. A origem da segregação residencial remonta ao próprio aparecimento das classes sociais e da cidade, as quais se verificaram ao mesmo tempo, sendo anteriores à emergência do capitalismo. (CORRÊA, 2000, p. 73 - 4)

As formas da desigualdade social se refletem na organização espacial da cidade e do espaço urbano. A segregação espacial apresenta-se na

contemporaneidade como um dos mais complexos e expressivos processos que geram a fragmentação e a metamorfose do espaço urbano. Este fenômeno caracteriza-se pela divisão social e econômica da área urbana pelas diversas classes sociais, fazendo com que as áreas residenciais se diferenciem do ponto de vista social e econômico, sendo o fator renda o principal causador desta diferença.

Segundo Souza (2007), as diferenciações entre as áreas residenciais refletem as condições econômica e social dos grupos sociais, refletindo no espaço onde os membros de cada grupo podem viver. As classes sociais menos favorecidas constituem o conteúdo essencial, mas não exclusivo das áreas segregadas, correspondendo a uma alternativa aos centros muito valorizados, nos quais o valor do terreno é muito elevado. Este processo conduz à formação de áreas nas quais a população com menor poder aquisitivo é obrigada a residir de forma imposta ou de forma induzida. Imposta quando envolve aqueles que residem em determinadas áreas sem alternativa de escolha locacional, e induzida, quando envolve aqueles que ainda têm algumas escolhas possíveis, mas, situadas dentro de limites rígidos estabelecidos pelo preço da terra e dos imóveis. Assim:

[...] A segregação residencial é compreendida [...] como estando intrinsecamente vinculada às classes sociais em seus espaços de existência e reprodução. A segregação residencial diz respeito [...] à concentração no espaço urbano de classes sociais, gerando áreas sociais com tendência à homogeneidade interna e à heterogeneidade entre elas [...]. (CORRÊA, 2013, p. 40)

Como resultado do processo de segregação espacial, originam-se periferias, geralmente a periferia pobre de autoconstrução, que são habitadas por expressiva parcela da população urbana. Essas pessoas residem geralmente em áreas menos atraentes, insalubres e pouco dotadas de infraestrutura, formando favelas, cortiços e loteamentos periféricos. Nesses locais, não é apenas a carência de infraestrutura a contrastar com os bairros privilegiados da classe média e das elites, mas a estigmatização de seus habitantes em função dos locais de moradia. Os principais fatores que contribuem para o processo de periferização são as condições salariais da classe trabalhadora e a especulação imobiliária. Sobre isso Vasconcelos (2013) dispõe que:

[...] a noção de marginalidade corresponde à dualidade centro-periferia, típica da maior parte das cidades dos países pobres, em que as áreas

centrais são mais bem equipadas e dotadas de infraestruturas, enquanto que as margens seriam o oposto. Essas margens são também chamadas de periferias. [...] A noção de *periferização* no Brasil está substituindo a de marginalidade espacial. [...] Ela é frequentemente confundida com a noção de exclusão ou aparece como sinônimo de pobreza [...]. (p. 31)

Nesse contexto, entra em cena a ação da especulação imobiliária, que é a estratégia pela qual os agentes econômicos se aproveitam das oscilações dos preços para comprar e vender imóveis, buscando lucro rápido e elevado. Dentro do processo especulativo, também se destaca os estoques de terras, isto é, a retenção de terras adquiridas, mantidas intocadas à espera de valorização futura, decorrente do adensamento populacional e da chegada de infraestrutura urbana.

A terra é, ao mesmo tempo, uma mercadoria e uma espécie de capital que está continuamente se valorizando no mercado imobiliário, não sendo a atividade produtiva a origem de sua valorização, pois, investe-se capital e espera-se a consequente valorização do imóvel. De acordo com Rodrigues (1997), a “[...] terra é [...] uma mercadoria *“sui-generis”*, não é produto do trabalho, não pode ser reproduzida, não se consome e tem seu preço constantemente elevado, e por mais “velha” que fique, nunca se deteriora [...]” (p. 16 - 17). Dessa forma, a terra possui maior importância como valor de troca do que como valor de uso. O preço de cada terreno na cidade é determinado diretamente por sua localização, sendo que no cálculo do preço do valor do imóvel entra a renda do proprietário e o lucro dos financistas. Áreas com as mesmas dimensões, as mesmas características geológico-topográficas, terão preços diferentes somente pelo fato de se localizarem em lugares distintos dentro do espaço urbano. Assim, a produção social da cidade se dá de forma diferenciada e os preços relativos à localização se dão em grande medida pelos equipamentos urbanos disponíveis.

[...] A apropriação dessas condições gerais de existência na cidade é feita individualmente pelos proprietários de terras. Obtém-se para as áreas bem localizadas um lucro extra na venda da casa/terreno, além de usufruir de uma cidade bem equipada. Cidade produzida socialmente e renda apropriada individualmente. (RODRIGUES, 1997, p. 20)

Dessa forma, os mecanismos de atuação dos especuladores estão relacionados com a ocupação diferencial da cidade. Em geral, vendem-se inicialmente os lotes pior localizados, em relação aos equipamentos e serviços, para que, em seguida, e à medida que o loteamento for sendo ocupado, coloquem-se os

demais terrenos a venda. Pois somente com a ocupação de algumas áreas, já há valorização das demais.

Por outro lado, os que mais precisam usufruir de uma “cidade com serviços e equipamentos públicos” – aqueles que têm baixos salários – compram lotes/casas em áreas distantes, onde o preço é mais baixo. Gastam um tempo elevado [...] em deslocamentos casa/trabalho/casa. Além do custo do transporte, constroem suas casas, em geral, nos fins-de-semana, organizam-se para obter serviços públicos necessários à sobrevivência e assim, através do seu trabalho, conseguem obter “melhorias” para estes bairros, aumentando ao mesmo tempo o preço da terra, que beneficiará os proprietários de terras vazias. Não puderam pagar por estes serviços, lutaram para consegui-los, inclusive até perdendo vários dias de trabalho remunerado, e elevam o preço da terra, que será apropriada por outros. (RODRIGUES, 1997, p. 22)

Nos setores de amenidades naturais, desenvolvem-se bairros ricos e com alto grau de investimento em infraestrutura, ocupado geralmente por populações abastadas que podem pagar pelo seu espaço. Em oposição a essas formas espaciais, desenvolvem-se em áreas afastadas do centro e das amenidades naturais, loteamentos periféricos, cortiços e favelas, ocupados por populações marginalizadas. Segundo Santos (2008):

A especulação imobiliária deriva, em última análise, da conjugação de dois movimentos convergentes: a superposição de um *sítio social* ao sítio natural; e a disputa entre atividades ou pessoas por dada localização. A especulação se alimenta dessa dinâmica, que inclui expectativas. Criam-se sítios sociais, uma vez que o funcionamento da sociedade urbana transforma seletivamente os lugares, afeiçoando-os às suas exigências funcionais. É assim que certos pontos se tornam mais acessíveis, certas artérias mais atrativas e, também, uns e outras, mais valorizados [...]. (p. 106)

O processo de valorização diferencial da terra implica que certas áreas possam ser adquiridas e utilizadas somente pelos grupos sociais de maior poder aquisitivo, de maneira que os segmentos populacionais que dispõem de pouca ou de nenhuma renda, se veem obrigados a buscar outras formas de acesso à terra, não observando, em certas ocasiões, determinadas normas de ocupação e uso do solo.

Muitos loteamentos são realizados e colocados à venda, com pouca ou nenhuma infra-estrutura, o que significa que de várias formas os compradores se organizam e lutam para obter os equipamentos e serviços coletivos – asfalto, transporte coletivo, luz, água, escolas, creches, postos de saúde, etc. Beneficiam, sem dúvida, aqueles que estão produzindo seu espaço, mas beneficiam principalmente aqueles que deixaram as terras vazias aguardando “valorização”. (RODRIGUES, 1997, p. 21)

As habitações dos mais pobres localizam-se nos terrenos mais baratos junto às áreas com insuficiência ou ausência de infraestrutura e distantes das amenidades naturais. Nesse jogo especulativo, outras estratégias são desenvolvidas para tirar-se o maior lucro possível dos lotes. Em primeiro lugar, os proprietários ou os corretores vendem alguns lotes para viabilizar o investimento, e no momento que começa a aumentar a taxa de ocupação, os demais lotes são colocados à venda. Em segundo lugar, com a expansão do loteamento, vendem-se os lotes mais bem localizados da gleba, prevendo-se uma futura valorização da área. Assim, a propriedade privada da terra é utilizada para marginalizar os mais despossuídos economicamente, quando, deveria ser subordinada primeiramente ao interesse social e ao bem-estar das pessoas. De acordo com Carlos (1992):

[...] as classes de maior renda habitam as melhores áreas [...]. Buscam um novo modo de vida em terrenos mais amplos, arborizados, silenciosos, e com maiores possibilidades de lazer. À parcela de menor poder aquisitivo da sociedade restam às áreas [...] deterioradas e abandonadas [...] ou ainda a periferia, logicamente não a arborizada, mas aquela em que os terrenos são mais baratos, devido à ausência de infra-estrutura, à distância das “zonas privilegiadas” da cidade, onde há possibilidades da autoconstrução [...]. (p. 48)

Os incorporadores imobiliários são empresas que loteiam glebas para usos residenciais e comerciais. Participam, em geral, do processo de abertura dos loteamentos diversos agentes, como o proprietário fundiário, o empreendedor do loteamento, os compradores dos lotes e o Estado, através de seus órgãos administrativos. Os proprietários de terras podem se confundir com os loteadores ou entrar no negócio apenas com a terra propriamente dita, enquanto os demais encargos como o projeto, a aprovação, a abertura de vias e as vendas, ficam a cargo do loteador.

O desenvolvimento do processo de reprodução do urbano englobando terras até então ociosas ou rurais dá-se através de um processo de integração que tende a aumentar a demanda por terra. Nesse sentido, o acesso à terra é feito de forma cada vez mais segregada.  
[...] O modo pelo qual o indivíduo terá acesso à terra na cidade enquanto condição de moradia, vai depender do modo pelo qual a sociedade estiver hierarquizada em classes sociais e do conflito entre parcelas da população. Assim, o tipo, local, tamanho e forma de moradia vão depender e expressar o modo como cada indivíduo se insere dentro do processo de produção material geral da sociedade. (CARLOS, 1992, p. 53 - 54)

Na transformação da terra rural em terra urbana, a especulação desempenha ainda outro papel fundamental, papel este potencializado por um conjunto de outros fatores, como a fiscalização ineficiente e a legislação permissiva por parte do Poder Público. Ela é responsável pela existência dos vazios urbanos, da subutilização da infraestrutura urbana e do encarecimento dos meios de transportes.

Em relação aos aspectos gerais que caracterizam os loteamentos, eles podem ser de duas ordens: rurais e urbanos. E de quatro tipos: legal, irregular, clandestino e grilado. Para Holston (1993 *apud* GONÇALVES, 2002, p. 3) o loteamento legal cumpre com todas as normas de parcelamento do solo e está devidamente registrado em cartório; o loteamento irregular está, como o anterior, registrado em cartório, mas descumpre as regras de ocupação do solo; o loteamento clandestino não possui registro em cartório, mesmo que cumpra com todas as normas de parcelamento e ocupação do solo; e o loteamento grilado, além de ser adquirido de forma ilegal, é comercializado ilicitamente.

Os loteamentos devidamente aprovados são aqueles que obedecem rigorosamente às normas previstas na legislação pertinente. Os mesmos empreendimentos só podem ser postos à venda após a aprovação pelo Poder Público local e em conformidade com o projeto básico. Os loteamentos clandestinos geralmente não obedecem às normas previstas pela lei, e não há aprovação do projeto, ou até mesmo quando há aprovação, não são executados como o previsto (RODRIGUES, 1997).

Conforme expresso na Lei Federal nº 6.766/79 (BRASIL, 1979), que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano, constitui crime contra a administração pública:

Art. 50 [...].

I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;

II - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III - fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo. (BRASIL, 1979)

O mercado de terras se inicia com a apropriação e o parcelamento do solo. O parcelamento é a divisão de uma área em unidades juridicamente autônomas ou independentes, para fins de edificações, podendo essa divisão ser efetuada através de loteamentos ou desmembramentos de terras. Ainda conforme Gonçalves (2002):

[...] A legislação que rege os parcelamentos rurais é extraído do art. 1º, Inciso I, da Lei nº 4.504, de 30.11.64. Quanto aos parcelamentos urbanos são regidos pela Lei nº 6.766, de 19/12/1979, e nas disposições municipais atinentes, já que compete aos municípios estabelecer o zoneamento de seu território, fixando quais as zonas urbanas, rurais, de expansão urbana, etc. (p. 25 - 26)

A supracitada Lei nº 6.766/79 (BRASIL, 1979), estabelece em suas disposições a infraestrutura básica necessária de um loteamento. Que são: os equipamentos urbanos, a iluminação pública, as redes de esgotamento sanitário, o abastecimento de água potável, a energia elétrica pública e particular e as vias de circulação.

Este marco jurídico legal fortaleceu o mercado formal de terras no Brasil ao criminalizar o loteador ilegal. Mas, ao mesmo tempo, que estabeleceu normas urbanísticas e burocráticas mais rigorosas para construção da cidade e do espaço urbano, ajudou a tornar o solo ainda mais caro e escasso, ao não combater a especulação e ao não induzir a ocupação ou o adensamento dos vazios urbanos.

As cidades crescem expandindo-se para além dos seus limites, através da proliferação de loteamentos e de periferias de autoconstrução. As franjas urbanas, ou espaços periurbanos, são áreas preteritamente de uso rural que se caracterizam enquanto faixas de transição entre as zonas rurais e urbanas do município e pela atuação de duas lógicas distintas de produção, uma diz respeito ao valor do uso agrícola do solo, enquanto espaço produtivo de bens primários; e o outro pelo valor do solo enquanto um simples suporte para as atividades que independem de seus atributos de fertilidade, como para fins de especulação, já que são glebas mantidas como reservas de valor.

Para Souza (2007), essas áreas são terras de pousio social que com algum tempo serão convertidas em loteamentos populares e condomínios fechados de alto padrão, dependendo de sua localização. Os loteamentos, em sua maioria, ocorrem nessas áreas remanescentes de uso rural, incorporadas ao espaço urbano pelo desenvolvimento dos meios de transporte. Para Gonçalves (2002, p. 3):

A urbanização que acompanhou a industrialização do país arregimentou enormes contingentes de pessoas, num processo quase contínuo de crescimento da área urbana das cidades nos últimos 60 anos. Existe assim, um constante estímulo para o crescimento da área urbana e para a especulação com terras na “franja urbana”, pois há uma escassez de terra urbanizada, o que, por sua vez, aumenta a demanda por esse tipo de produto. Obviamente seus reflexos são sentidos no preço da terra.

Na abertura de um loteamento de periferia, geralmente a associação entre o loteador e o proprietário fundiário é indicada através do sistema de concessão ou de parceria. No que se refere às condições de compra pelos moradores, salienta-se que o valor das prestações é estabelecido a partir das condições de demanda da população, onde nem sempre ocorre o pagamento de entrada, e o preço final do lote tem pouca importância na decisão da compra pelo morador, importando mais o prazo estabelecido para que a dívida seja quitada, que costuma variar entre cinco e dez anos (VALLADARES, 1981).

A comercialização dos lotes obedece a um contrato de compra e venda entre vendedor e cliente, prevendo-se, a retomada do lote após um tempo de atraso. A maioria dos loteamentos são clandestinos por não apresentarem escritura e não cumprirem às exigências de infraestrutura estabelecidas pelo Poder Público. Sobre isso:

Uma das formas da classe trabalhadora resolver seu problema de morar é [...] comprando um lote em áreas da periferia pobre e geralmente em loteamentos clandestinos. Como os salários são baixos, só nestes lugares é possível comprar um lote. (RODRIGUES, 1997, p. 29)

Em relação à atuação dos moradores, a própria ocupação da área já é tida como fator de valorização, pois cria as bases para o seu desenvolvimento posterior. Ressalte-se que em muitos loteamentos a população implantou os equipamentos urbanos e os recursos mínimos necessários de infraestrutura, tendo em vista a morosidade do Estado.

Nestas localidades, predominam as moradias autoconstruídas, representando um sobretrabalho e a dilapidação das classes trabalhadoras. Uma vez que uma não insignificante porcentagem das residências populares foi construída pelos próprios proprietários em mutirões e em finais de semana (VALLADARES, 1981).

Em linhas gerais, é nos loteamentos de periferia que a população menos abastada e socioeconomicamente marginalizada encontra um lugar que possa habitar, produzir e reproduzir suas condições de existência.

### 1.3 Metodologia

A presente pesquisa encontra-se embasada em um paradigma crítico. Considerando sua complexidade, a mesma é de natureza mista, haja vista a necessidade da coleta e análise de dados tanto qualitativos, quanto, quantitativos, para a compreensão do fenômeno estudado.

Desenvolveu-se, inicialmente, uma pesquisa bibliográfica de caráter exploratório para a compreensão dos aspectos teóricos pertinentes à temática investigada, através da leitura de obras do âmbito da Geografia Urbana.

Posteriormente passou-se a coleta de dados com a realização de uma pesquisa documental em órgãos públicos e privados, como nas diversas secretarias municipais e no cartório de imóveis, o que possibilitou uma melhor compreensão dos principais aspectos que caracterizam o objeto de estudo em sua complexidade.

A seguir, passou-se a terceira etapa do trabalho, com a realização mais aprofundada do estudo de campo, que consistiu nas observações *in loco* em todos os 81 loteamentos urbanos e rurais registrados na Prefeitura Municipal, com a finalidade de identificar como os mesmos estão distribuídos e caracterizados, além de conferir o conteúdo socioeconômico de seus moradores e loteadores.

Em um quarto momento, realizou-se entrevistas padronizadas, com questões previamente formuladas, com cinquenta moradores dos loteamentos objetos de estudo, escolhidos de forma aleatória e sem rigor estatístico, de todas as áreas da cidade, tanto de empreendimentos pobres e ricos; com três loteadores também escolhidos de forma aleatória e sem rigor estatístico, onde posteriormente, a partir das respostas obtidas, foram traçados os perfis dos mesmos com base em uma síntese das informações prestadas; uma com a tabeliã do Cartório de Registro de Imóveis e uma com a secretária de finanças do município, onde a partir das informações prestadas, contrapomos as posições com a realidade observada a luz da legislação pertinente, como a Lei nº 6.766/79 (BRASIL, 1979) e a Lei nº 1.112/03 (LAJEDO, 2003).

De posse dos dados coletados, iniciou-se o processo de sistematização e análise do material, que propiciaram apreender os resultados da pesquisa e estabelecer o devido diálogo com o pressuposto inicial que norteou o trabalho.

Por fim, com base na releitura do material teórico e das constatações auferidas, redigimos as presentes páginas que procuram compreender a dinâmica desses loteamentos e os seus reflexos na organização espacial da cidade.

## **CAPÍTULO 2 – A CIDADE DE LAJEDO-PE**

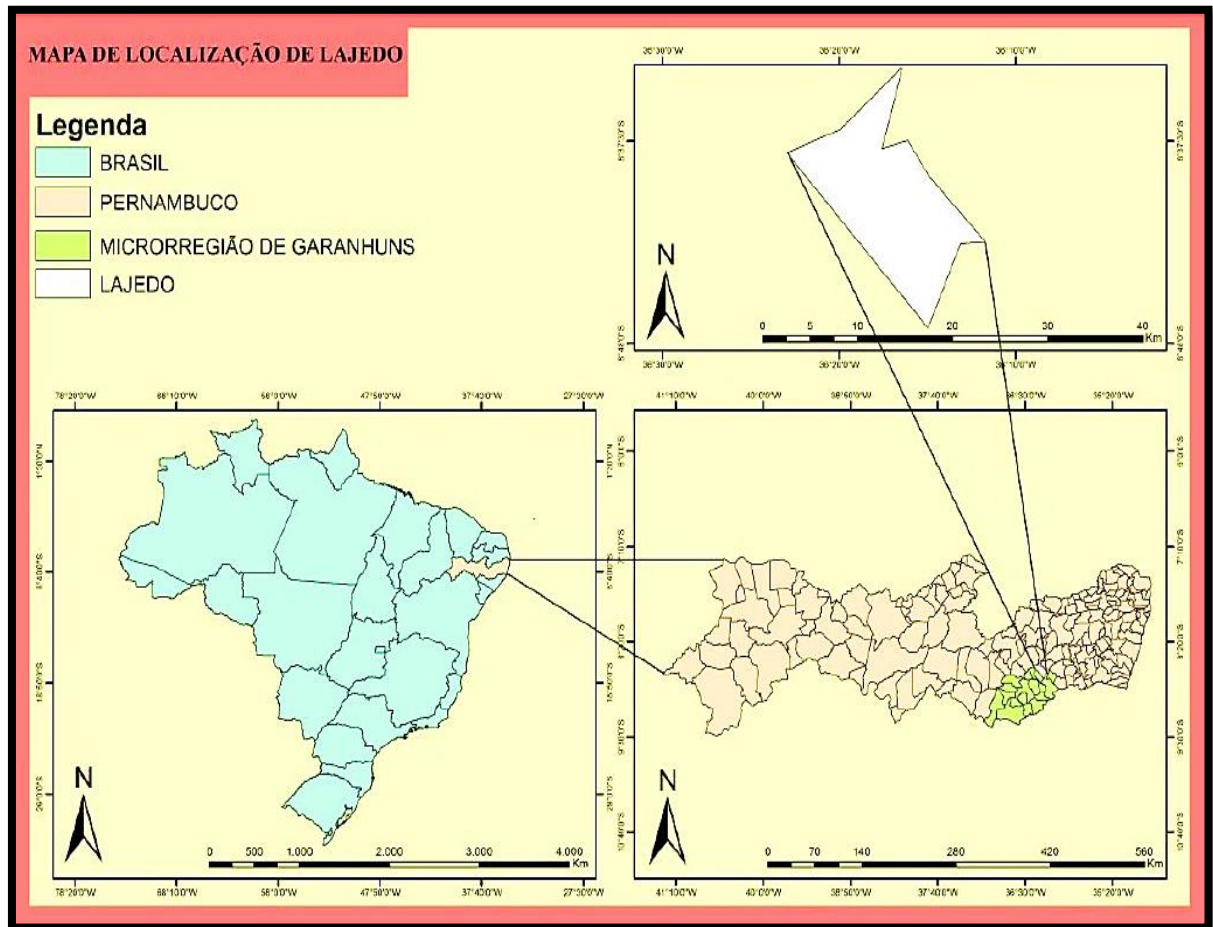
### **2.1 A Atual Organização Espacial da Cidade de Lajedo-PE**

Município é um conceito político, geralmente ligado aos limites territoriais administrativos. A cidade, delimitada pelo perímetro urbano, é a sede do município. Esta forma espacial apresenta, notadamente, maior adensamento populacional que a área rural e organização social, política e econômica mais complexa, prevalecendo em seu território, atividades produtivas ligadas à indústria, ao comércio e aos serviços em geral.

O município de Lajedo-PE emancipou-se em 24 de dezembro de 1948, por meio da Lei Estadual nº 377/48 (PERNAMBUCO, 1948), mas sua instalação de fato só ocorreu em 19 de maio de 1949 com a realização da primeira reunião da Câmara de Vereadores do município (DIAS, 2013), desmembrando-se oficialmente do município de Canhotinho-PE, ao qual pertencia como quinto distrito desde 1903 (CONDEPE-FIDEM, 2015), sob o nome de Santo Inácio dos Lajeiros. A fundação deste povoado; que mais tarde deu origem ao município; remonta ao ano de 1852, quando a família do senhor Vicente Ferreira se instalou na propriedade Cágados (área atualmente localizada nas proximidades da sede municipal), onde construiu as primeiras residências.

O nome do município procede de formações geológicas (escudos cristalinos) encontradas no sítio urbano local, conhecidas popularmente por lajeiros ou caldeirões. Estes afloramentos rochosos eram utilizados, no início do povoamento, como reservatórios naturais de água para o abastecimento da população, tendo sido posteriormente ampliado pela administração local, com a construção de pequenas barreiras de alvenaria para reter uma quantidade maior de água e atender à crescente demanda dos moradores da região. Observe no mapa 01 abaixo, a localização do município de Lajedo.

Mapa 01 – Localização do Município de Lajedo-PE.



Fonte: Renilson Ramos, 2014.

O município de Lajedo localiza-se na Região de Desenvolvimento do Agreste Meridional (RD 07) conforme estabelece a Lei Estadual nº 12.427/03 (PERNAMBUCO, 2003), mais especificamente na Microrregião de Garanhuns, de acordo com a divisão geopolítica estabelecida pelo IBGE (CONDEPE-FIDEM, 2015), limitando-se ao norte com os municípios de Cachoeirinha e São Bento do Una, ao sul com Canhotinho, a leste com Ibirajuba e a oeste com Calçado. Sendo formado pelo distrito sede e pelos povoados de Cantinho, Quatis, Imaculada, Pau Ferro, Santa Luzia e Olho D'Água dos Pombos. Este último povoado é motivo de litígio com a cidade de Calçado.

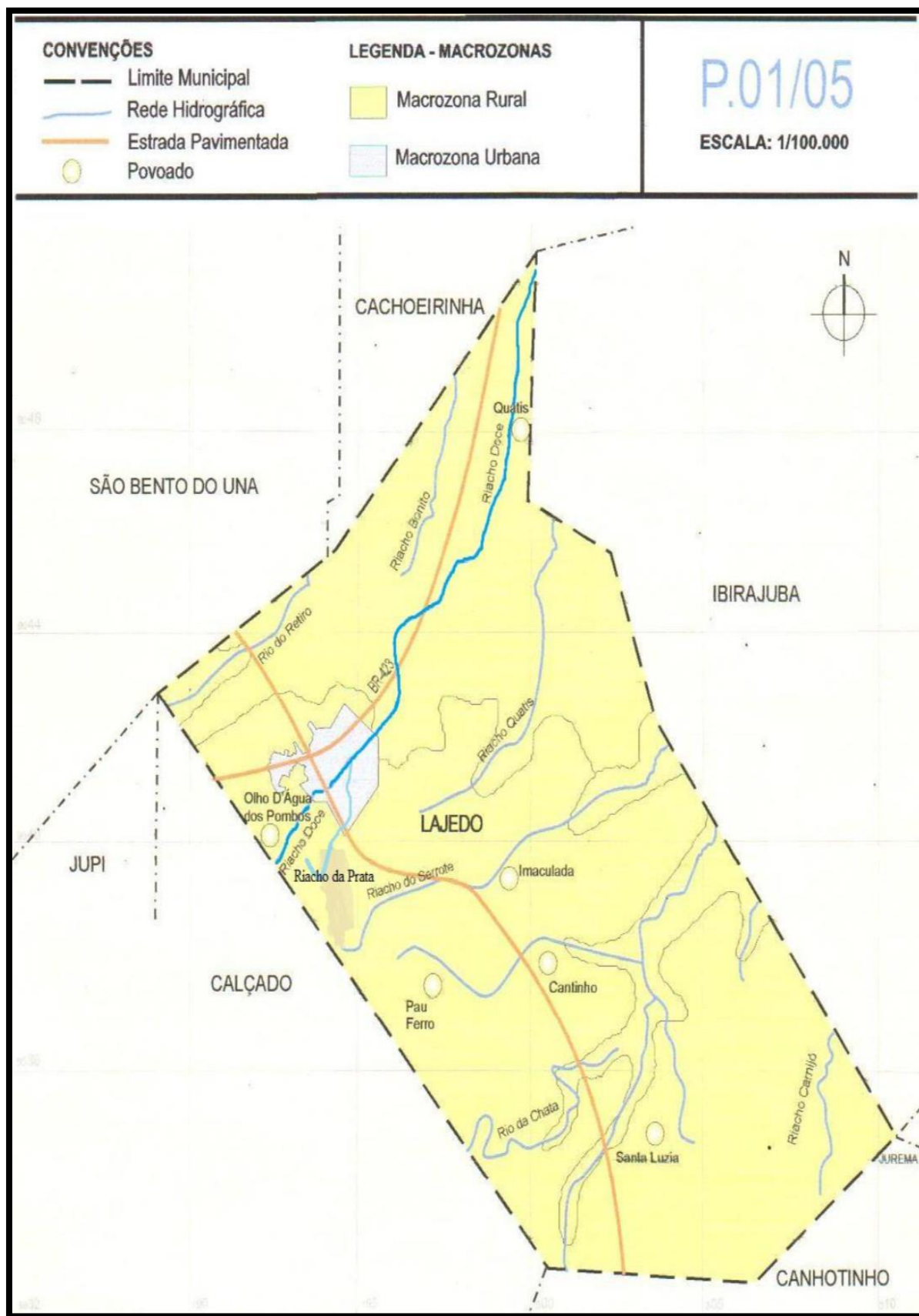
Segundo dados da Agência Estadual de Planejamento e Pesquisas de Pernambuco (CONDEPE-FIDEM, 2015), a área do município de Lajedo é de 189,096 km<sup>2</sup>, distando 191,7 km do Recife, capital do Estado. Com sua sede localizando-se a 08° 39' 49" de latitude sul e 36° 19' 12" de longitude oeste.

Sobre sua posição geográfica, a cidade encontra-se em uma área privilegiada em relação à região em que está inserida, já que se localiza exatamente em um entroncamento rodoviário, mais precisamente entre a rodovia federal BR 423 e as rodovias estaduais PE's 170 e 180. Esta posição privilegiada consiste, primeiramente, no acesso mais facilitado de seus habitantes para a capital do Estado e para outras importantes cidades da região, o que lhe permite maior facilidade na procura por bens e serviços não disponíveis no município e também no escoamento de sua produção para cidades circunvizinhas, além de lhe possibilitar maior fluxo de pessoas de cidades próximas, já que estas vêm buscar em Lajedo os bens e serviços não produzidos ou disponíveis em seus territórios. Outra vantagem importante é que devido a sua localização nas margens das rodovias, a cidade possui um número considerável de pontos comerciais, como: postos de combustíveis, hotéis, churrascarias, borracharias e oficinas mecânicas, o que proporciona a geração de emprego e renda proveniente dessas atividades comerciais. O mapa 02 da página seguinte representa o macrozoneamento urbano e rural, a localização dos aglomerados populacionais, a rede hidrográfica e as estradas pavimentadas.

Em relação aos aspectos físico-naturais, o município está inserido na unidade geoambiental do pediplano central do Planalto da Borborema, no domínio geomorfológico dos maciços remobilizados, com altitudes médias que variam entre 500 e 700 metros e vegetação subcaducifólia e caducifólia, influenciadas pelo bioma Caatinga (SILVA; SANTOS; MÉLO; 2004).

O clima da região é do tipo tropical quente e seco, com temperatura média anual em torno de 22 °C e pluviometria entre 700 e 1.000 mm/ano (CONDEPE-FIDEM, 2015).

Mapa 02 – Macrozoneamento Municipal.



Fonte: Plano Diretor (LAJEDO, 2003).

O Plano Diretor, Lei Municipal nº 1.112/03 (LAJEDO, 2003), elaborado em conformidade com o que dispõe a Lei Federal nº 10.257/01 (BRASIL, 2001), que estabelece as diretrizes gerais da política urbana (Estatuto das Cidades), zoneou o espaço urbano em seis áreas distintas em seus usos, produção e preservação. A cidade apresenta-se ainda parcelada em 16 bairros e um centro comercial, localizados especificamente nas zonas residenciais, de usos múltiplos e de ocupação restrita.

Esta Lei (LAJEDO, 2003), que regulamenta a organização do espaço urbano municipal, elaborada a mais de uma década, já se apresenta bastante desatualizada, considerando que a mesma não acompanha mais a atual dinâmica urbana e populacional estabelecida na cidade.

Durante esse período em vigor do Plano Diretor (LAJEDO, 2003), a taxa geométrica de crescimento populacional do município cresceu 1,29% ao ano (CONDEPE-FIDEM, 2015), ou seja, em 12 anos geometricamente a população cresceu 15,48%. Esse número quando comparado ao resultado apresentado pelo Estado de Pernambuco e pela Região de Desenvolvimento do Agreste Meridional (RD 07), apresentou-se 18% superior em relação ao primeiro e 41% superior em relação ao segundo, assim, o município de Lajedo foi um dos que mais apresentaram crescimento geométrico de sua população no Estado nos últimos anos. Com isso houve uma expansão considerável da mancha urbana, muitas vezes para áreas impróprias para construção, como para terrenos alagadiços ou muito inclinados.

Ocorreu também maior adensamento populacional nas áreas de Ocupação Restrita e não nas áreas projetadas para a Expansão Urbana, como se esperava e determinava a Lei Municipal (LAJEDO, 2003). Outro fator importante que mostra a desatualização e a não aplicação prática do atual Plano Diretor (LAJEDO, 2003), é que o Sistema de Planejamento e Gestão Municipal (SPGM) nunca saiu do papel. Este órgão, que tem por finalidade coordenar a execução de planos, programas e projetos elaborados pela Prefeitura Municipal para a melhoria da área urbana nunca funcionou de fato. Dessa forma não foram realizadas as mudanças e revisões necessárias por parte dos gestores municipais, nem desenvolvidas ações concretas para que de fato se cumpra o se dispõe, ficando assim a população prejudicada.

O projeto de um novo Plano Diretor já se encontra há algum tempo em tramitação na Câmara dos Vereadores do município, mas até este momento não há previsão para sua conclusão. Este projeto em tramitação prevê o aumento do perímetro, um novo macrozoneamento municipal, e um novo zoneamento urbano.

Com base no Plano Diretor (LAJEDO, 2003), as Zonas Residenciais (ZR) I e II são destinadas especialmente para o estabelecimento de domicílios familiares, encontrando-se parceladas em 12 áreas distintas dentro da sede municipal. Na ZR I as casas geralmente são de padrão construtivo popular e de ocupação irregular. Destacam-se dentro dessa zona algumas exceções, como as residências dos bairros do Socorro e do Morumbi, que apresentam casas com valor comercial mais elevado. A ZR II apresenta habitações de médio e alto padrão construtivo e moradores socioeconomicamente mais abastados. Mas apresenta também algumas exceções, como os bairros do Poço e da Cohab, que são áreas relativamente mais pobres e desassistidas de serviços públicos.

As Zonas de Usos Múltiplos (ZUM) são áreas com centralidade urbana e função essencialmente comercial. Encontram-se localizadas no núcleo da cidade e ao longo da rodovia estadual PE 170 e da rodovia federal BR 423, esta última próxima do distrito industrial. Em toda a sua extensão apresenta poucas moradias e muitos pontos comerciais, sendo que muitas dessas residências instaladas ou estão sendo derrubadas para dar lugar a mais pontos comerciais ou estão sendo reformadas para mudar de função, no caso de residencial para comercial.

As Zonas de Ocupação Restrita (ZOR) localizam-se em toda a área oeste das rodovias estaduais que cortam o núcleo urbano e possuem, em geral, casas de baixo padrão construtivo. Estas residências possuem um valor comercial mais baixo em comparação com as casas localizadas no centro da cidade, apesar de que, com a expansão dos loteamentos para estas áreas, essa realidade tende a modificar-se, já que os preços dos lotes a venda são até mais elevados que os preços das próprias moradias existentes. São áreas de Ocupação Restrita, pois apresentam terrenos muito íngremes e sem drenagem adequada para águas pluviais, o que na época das chuvas pode até causar deslizamentos de terra. De acordo com o Plano Diretor (LAJEDO, 2003), essas áreas de Ocupação Restrita devem ter sua ocupação desestimulada, sendo até mesmo proibida em algumas áreas, já que a prioridade

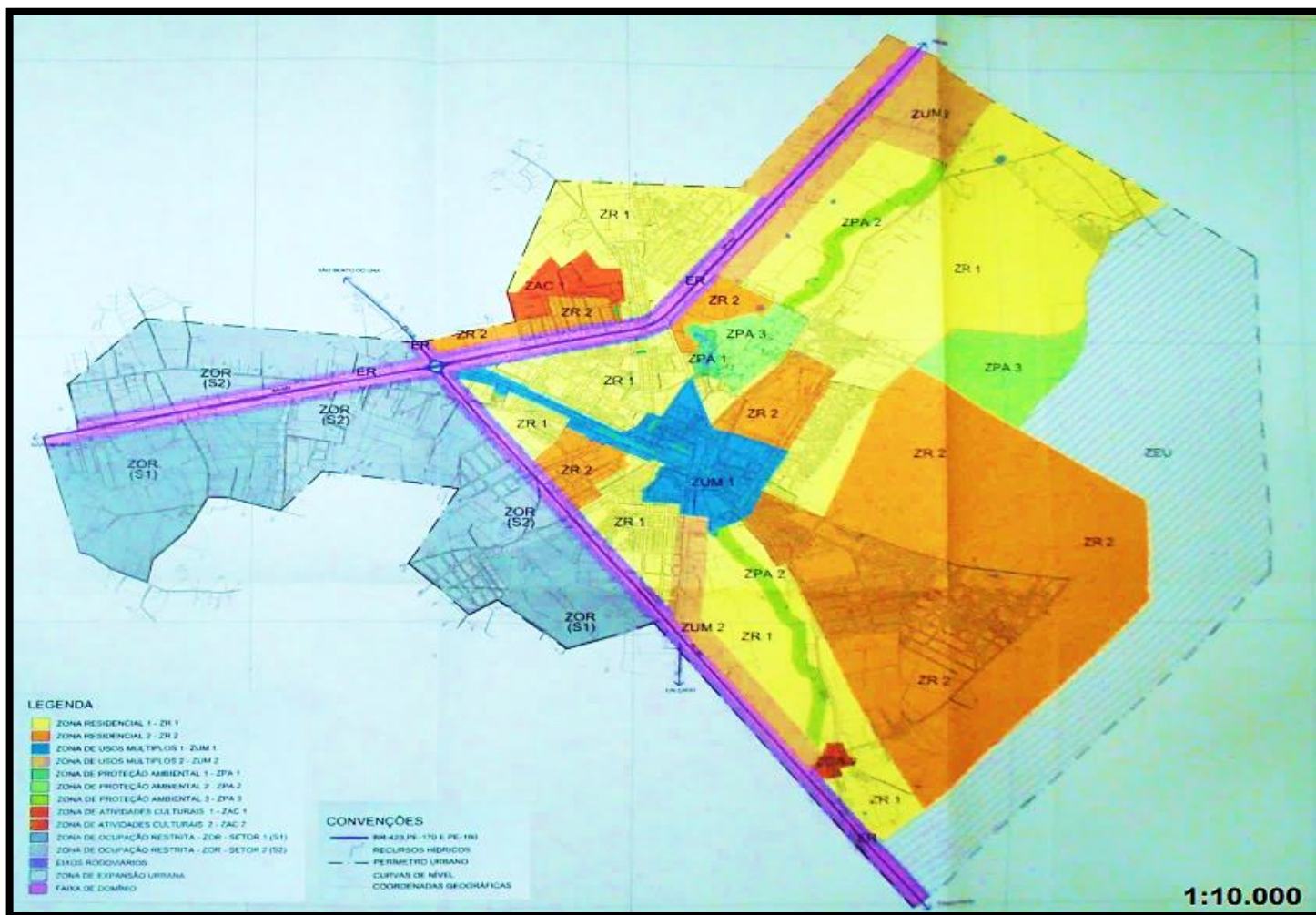
estabelecida, por parte do Governo Municipal, é que o crescimento urbano se dê para a área de Expansão Urbana, localizada na extremidade leste da cidade.

A Zona de Expansão Urbana (ZEU) caracteriza-se por apresentar atividades que mediam os usos urbanos e rurais, atuando como área de transição entre as duas macrozonas municipais e definindo a região de crescimento urbano. Já se verifica nessa área a expansão dos loteamentos e dos serviços públicos.

As Zonas de Atividades Culturais (ZAC) destinam-se a incentivar ou estimular a instalação de atividades de lazer nas proximidades das áreas residenciais. Atualmente verificam-se nessas áreas a presença de algumas praças, campo de futebol e um módulo esportivo, com quadra coberta e pista de corrida.

A cidade ainda possui três Zonas de Proteção Ambiental (ZPA) cuja prioridade é estimular a criação de áreas verdes e preservar áreas do território municipal com relevante valor ambiental, como os caldeirões (sítio histórico local), e o Riacho Doce (rio intermitente) que atravessa o município. Observe no mapa 03 a seguir, a regionalização da cidade através do zoneamento urbano.

Mapa 03 – Zoneamento Urbano.



Fonte: Plano Diretor (LAJEDO, 2003).

Sobre o processo de urbanização do município de Lajedo verifica-se que este remonta ao fim da década de 1940, período em que obtêm sua emancipação política, e se estende até o fim da década de 1980, quando, em números absolutos, a população urbana ultrapassa a população rural.

Esta autonomia administrativa possibilitou que os recursos provenientes de sua arrecadação com os impostos locais e com os repasses federais e estaduais fossem investidos no município, com a instalação de equipamentos urbanos sobre seu território e a oferta de serviços públicos em benefício da população.

A crescente aceleração das atividades comerciais localizadas no centro da cidade, fez com a oferta de bens e serviços se tornasse um fator de atração populacional. Assim o aumento gradativo da população urbana ocorreu pelo deslocamento contínuo das pessoas residentes na zona rural do município e de regiões circunvizinhas.

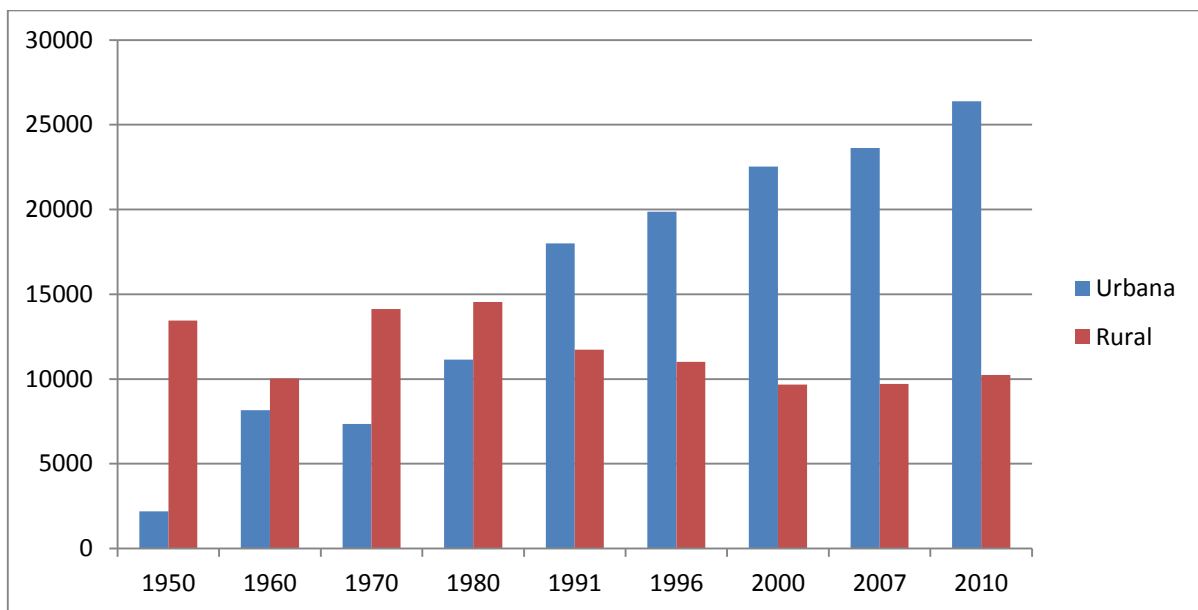
O adensamento populacional no centro, fez com que houvesse a instalação dos primeiros objetos técnicos sobre o território, como a luz elétrica e a iluminação pública em 1964. Gradativamente a cidade começou a ser dotada de calçamento nas principais vias, de saneamento básico, de abastecimento d'água, e de serviços públicos, como escolas e postos de saúde. Fatores estes somados ao movimento da feira livre local e dos investimentos gerados com a criação do distrito industrial na década de 1980 possibilitou a atração de pequenas empresas e o aumento dos postos de trabalho. Todo isso contribuiu para que houvesse uma nova dinâmica no comportamento demográfico municipal.

Em relação aos índices de população urbana e rural, em um período de 60 anos a população rural decresceu, em números absolutos, de 13.500 habitantes para 10.233 habitantes, e percentualmente registrou-se um decréscimo da ordem de 24%. Oscilou negativamente de 1950 para 1960 e cresceu quase 40% de 1960 até 1980. Desse ano até o ano 2000 a população rural apresentou queda e a partir desse período vem apresentando crescimento modesto. Esses números são reflexos da crescente concentração fundiária, que fez com que muitos pequenos agricultores deixassem de produzir no campo e vendesse suas terras, da crescente mecanização da agricultura, que fez reduzir o número de postos de trabalho, e dos poucos rendimentos dos trabalhadores agrícolas, considerando as constantes variações dos preços dos produtos primários e das instabilidades econômicas

ocorridas nessa época, além do aumento da oferta de oportunidades de trabalho na cidade.

Já em relação à população urbana, no mesmo período de 60 anos, ela apresentou crescimento em números absolutos de 2.000 para 26.395 pessoas, tendo percentualmente crescido cerca de 1.220%. Essa população apresentou vertiginoso crescimento de 1950 a 1960 e ligeiro decréscimo de 1960 para 1970, a partir dessa década em diante a população urbana não parou de crescer. Em 1988 as populações urbanas e rurais se igualaram, e em seguida, a população urbana tomou à dianteira. Como consequências desse processo demográfico, destacamos o maior adensamento das relações comerciais e sociais na cidade, além do proporcional aumento no número de ruas, bairros e moradias, e também no decréscimo do número de propriedades agrícolas. Observe no gráfico 01 a seguir, o comportamento das populações urbanas e rurais ao longo de 60 anos.

Gráfico 01 – Evolução da População Urbana e Rural no Período de 1950 a 2010.



Fonte: IPEADATA, 2011.

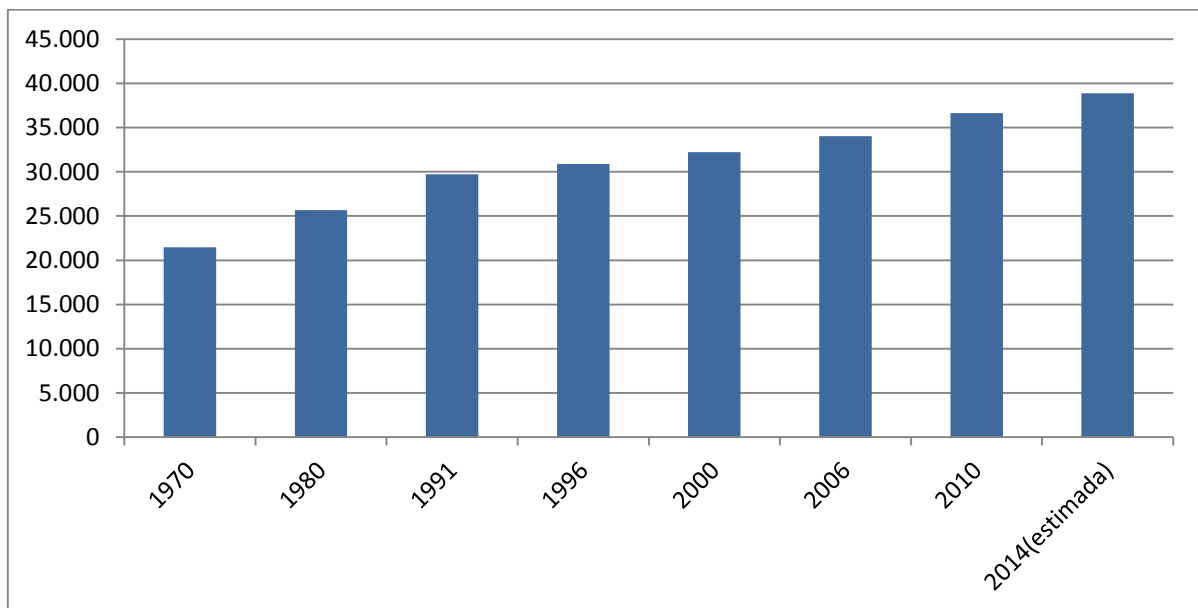
Esses números refletem o comportamento migratório da população rural em direção as áreas urbanas do município por motivos de ordem econômica e social, como, por exemplo: o êxodo rural, a modernização agrícola e a industrialização.

Atualmente a taxa de urbanização do município é de 72,06% (CONDEPE-FIDEM, 2015). Número bem superior quando comparado ao de cidades próximas, como: Calçado (34,25%), e Canhotinho (57,53%).

A vida na cidade se tornou mais atraente para a população local que a vida no campo. Em termos econômicos, com o adensamento das atividades terciárias no centro da cidade houve maior oferta de oportunidades de trabalho fixo com garantias trabalhistas, o que praticamente não existia no campo devido a sazonalidade da produção e das oscilações nos valores das mercadorias produzidas. Também com o crescimento dos benefícios pagos pelo Governo Federal, como as aposentadorias rurais, aumentou o número de pessoas com rendimentos fixos, fazendo com que pudessem migrar para a cidade, já que não dependiam mais da renda gerada pela terra.

De acordo com dados do IBGE (2010), o município de Lajedo contava com uma população de 36.628 habitantes, sendo 26.395 pessoas localizadas na zona urbana e 10.233 localizadas na zona rural, e uma densidade demográfica da ordem de 193,7 hab./km<sup>2</sup>. O gráfico 02 a seguir representa a evolução do crescimento populacional do município num período de 44 anos.

Gráfico 02 – Evolução da População de Lajedo-PE no Período de 1970 a 2014.



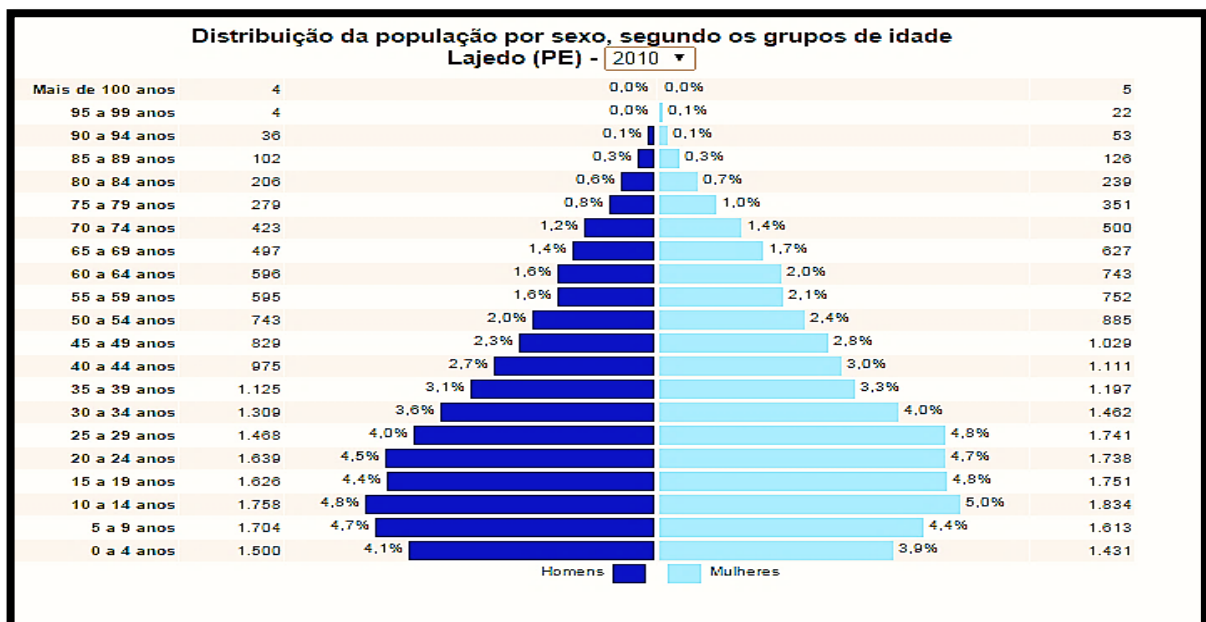
Fonte: IBGE, 2014.

De acordo com o gráfico acima, a população no período representado cresceu lentamente, cerca 56% no total, ou 1,2% ao ano, sem, contudo, apresentar períodos de explosão demográfica. Na década de 1970, a população cresceu, em números absolutos mais de 4 mil pessoas, se repetindo praticamente o mesmo resultado na década de 1980. Posteriormente, na década de 1990, verificou-se a

queda no ritmo de crescimento populacional, o que levou a sua quase estagnação. Mas, do ano 2000 em diante, observa-se índices maiores de crescimento no número de habitantes, mais ainda de forma modesta. Esta dinâmica apresenta relação com o desenvolvimento da região em que está inserida, considerando que a maioria dos municípios circunvizinhos são de menor porte econômico e populacional, e não houve nenhum fenômeno que provocasse uma mudança considerável nesses indicadores, sendo reflexo basicamente da reprodução natural da população e de movimentos migratórios aleatórios.

Esses números refletem as distintas fases da transição demográfica (teoria que explica a tendência da população a se equilibrar, na medida em que diminuem as taxas de natalidade e mortalidade e aumenta a expectativa de vida). Sobre isto, a pirâmide etária a seguir, gráfico 03, apresenta a estrutura da população por idade e sexo.

Gráfico 03 – Pirâmide Etária da População de Lajedo-PE em 2010.



Fonte: IBGE, 2011.

A pirâmide etária apresenta um leve estreitamento da base, que representa a população jovem, denotando uma redução da taxa de natalidade, e um alargamento do corpo e do ápice, mostrando o envelhecimento da população através das melhorias nas condições de vida. Como reflexo deste fenômeno demográfico pode-se destacar o aumento da necessidade da oferta de postos de trabalho para comportar a população economicamente ativa. Além do aumento da demanda por

tratamentos de saúde especializados, em decorrência do aumento do número de idosos.

Sobre as condições de vida da população local e a geração de riquezas no território, passamos a análise dos dados apresentados pelo Índice de Desenvolvimento Humano (IDH); indicador social criado pelo Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD).

Para o cálculo do Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) a Organização das Nações Unidas (ONU) leva em consideração três tipos de dados: a expectativa de vida; medida pelas condições de longevidade e saúde; a escolaridade, medida pela taxa de analfabetismo e pelo tempo de escolarização e o PIB *per capita*; medido pelo nível econômico das pessoas. Conceitualmente esse indicador varia de 0,0 (zero) a 1,0 (um), quanto mais próximo de 1,0 (um), melhores são as condições de vida da população.

De acordo com os dados levantados pelo Governo do Estado (CONDEPE-FIDEM, 2015), o IDHM (Índice de Desenvolvimento Humano Municipal) de Lajedo, em 2010, apresentou resultado intermediário, atingindo a cifra de 0,611 (faixa de desenvolvimento humano médio). Este número em relação ao levantamento anterior, realizado no ano 2000, apresentou um crescimento da ordem de 29%, considerando o último registro que foi de 0,474. A dimensão que mais contribui para o crescimento do IDHM do município foi a longevidade, com índice de 0,758, seguido da renda, com índice de 0,599, e de educação, com índice de 0,503. Assim, a cidade ocupa hoje a 3884ª posição entre os 5.570 municípios que compõe o país (PNUD, 2015).

De 1991 a 2010, o IDHM de Lajedo passou de 0,355, em 1991, para 0,611, em 2010, enquanto que o IDHM de Pernambuco nesse período passou de 0,493 para 0,727. Isso implicou em uma taxa de crescimento de 72,11% para o município em 19 anos (PNUD, 2015).

Esses dados colocam o município numa situação um pouco melhor quando comparado com a Região de Desenvolvimento de que faz parte, e um pouco desfavorável quando comparado com os dados apresentados pelo Estado, estando numericamente à frente do primeiro em 6,5%, e atrás do segundo em 10%. Na prática o crescimento apresentado pelo IDHM não se refletiu de maneira considerável no aumento da qualidade de vida dos habitantes do município, pois os

índices de vulnerabilidade social, da taxa de mortalidade infantil e das condições de saúde das pessoas não melhoraram. Mesmo considerando que a renda e os indicadores educacionais tenham apresentado ligeiro crescimento.

Sobre os indicadores educacionais, a taxa de analfabetismo da população melhorou na última década. No ano 2000, 30,56% dos lajedenses com dez anos ou mais não sabiam ler ou escrever, já em 2010, este índice tinha caído para 23,89%, apresentando assim uma queda da ordem de 22% em dez anos. Também em 2010, 69,81% da população com mais dez anos ou não eram alfabetizadas ou não possuíam o Ensino Fundamental completo. E apenas 3,01% tinham curso superior.

O município possuía em 2013, 48 estabelecimentos de ensino, com 8.831 alunos matriculados, mas ainda com 11,24% das crianças de 0 a 14 anos fora da escola, ou seja, aproximadamente 1.100 crianças não estudavam neste ano (CONDEPE-FIDEM, 2015).

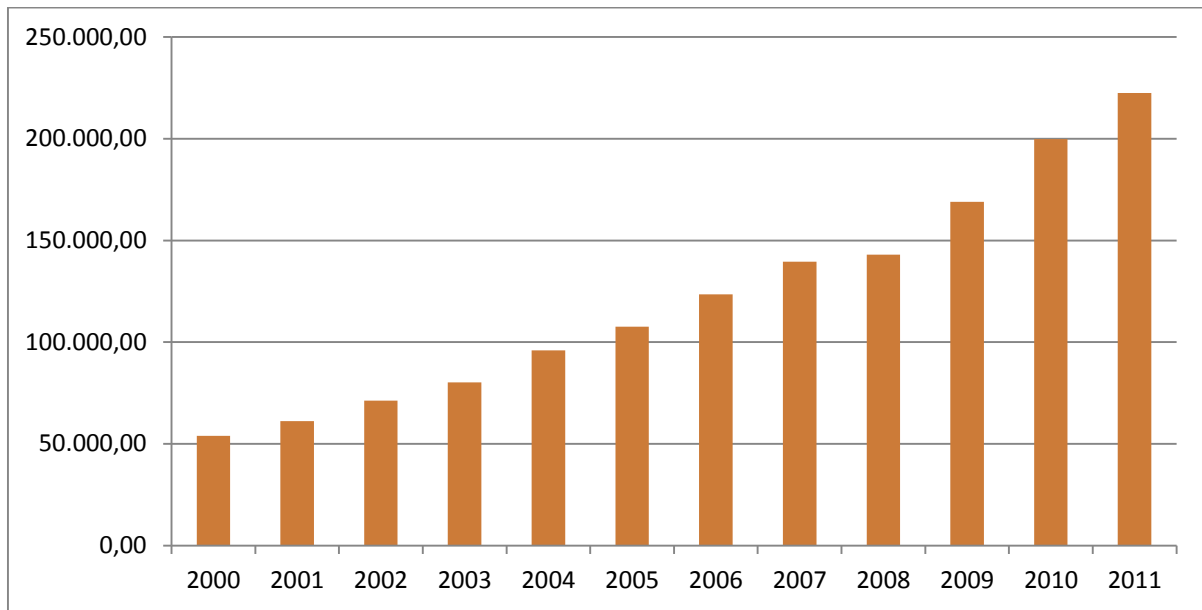
Em relação à saúde, a taxa de mortalidade infantil nos últimos 12 anos piorou consideravelmente. No ano 2000, a cada mil crianças nascidas vivas 5,78 morriam antes de completarem o primeiro ano de vida, em 2012 essa taxa apresentou um crescimento da ordem de 262%, atingindo a cifra de 20,95 mortes para cada mil crianças nascidas vivas. Esses números vão totalmente na contramão das políticas públicas de melhoria das condições de vida da população, considerando que a principal causa dessas taxas elevadas de mortalidade é a precariedade do atendimento médico-hospitalar prestado às populações carentes e a falta de saneamento, já que 44,91% dos domicílios não possuem saneamento básico adequado, principalmente em áreas rurais e bairros distantes do centro, onde com muita frequência, observa-se pessoas consumindo água de poço ou de cacimbas sem tratamento, utilizando fossas negras para despejar seus dejetos e queimando o lixo produzido.

O Produto Interno Bruto (PIB) municipal; indicador correspondente à soma do valor de toda a produção econômica ou de toda a renda gerada dentro do município em um ano; vem apresentando crescimento rápido, chegando a atingir a cifra de 220 milhões de reais no último ano.

Do ano 2000 para cá, o PIB cresceu em números absolutos de 54,2 milhões para 220 milhões de reais, e em números percentuais, as riquezas produzidas cresceram mais de 300%. Estes números colocam o município na 49ª posição no

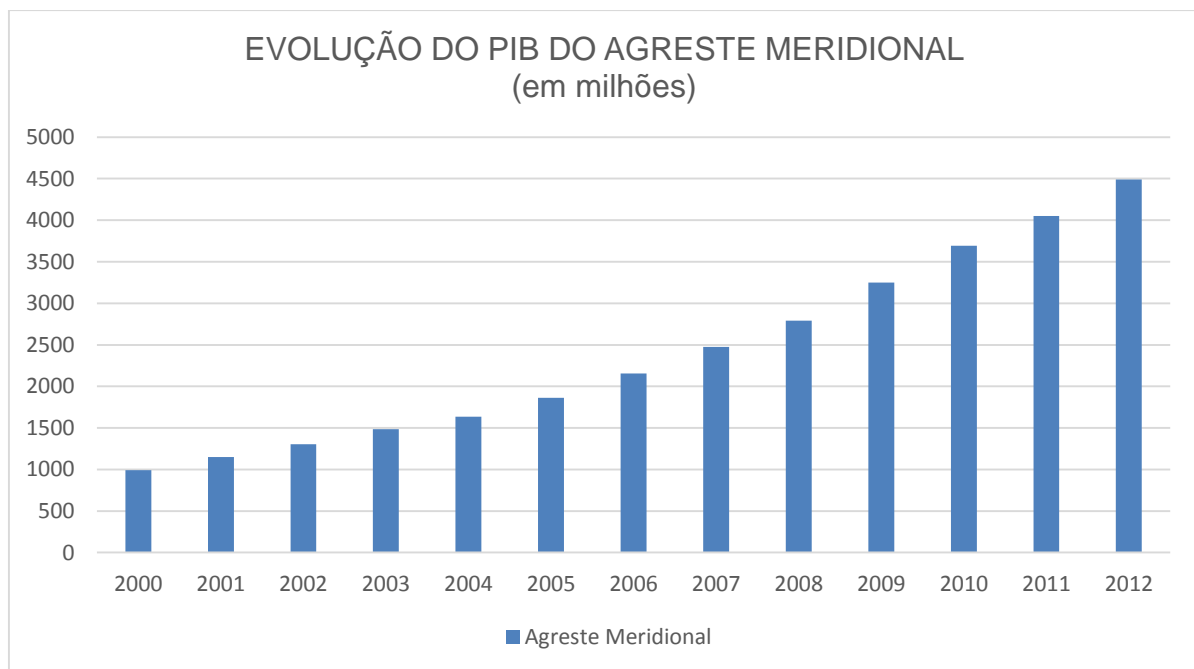
ranking do Estado, chegando a atingir um valor *per capita* de R\$ 6.646,00 em 2012. Este valor corresponde a 0,21% da receita do Estado e 3,38% da Região de Desenvolvimento do Agreste Meridional. Observe a seguir, os gráficos 04 e 05 que representam a evolução do PIB de Lajedo e da RD nos últimos 12 anos.

Gráfico 04 – Evolução do PIB de Lajedo-PE no Período de 2000 a 2011 (em milhões).



Fonte: DATASUS, 2012.

Gráfico 05 – Evolução do PIB do Agreste Meridional no Período de 2000 a 2012.



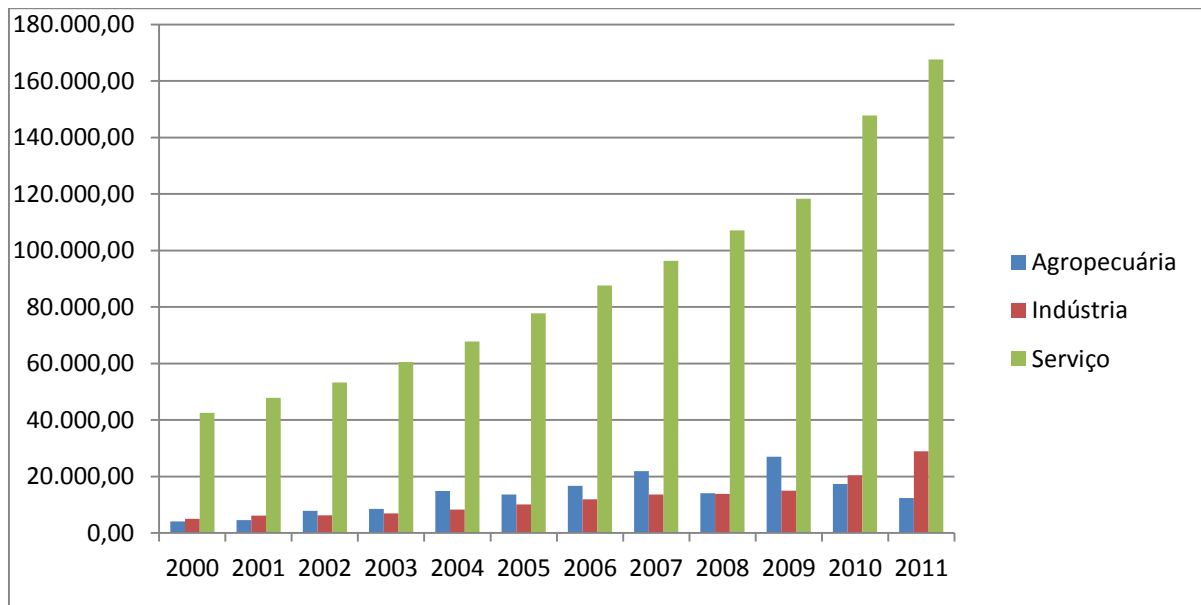
Fonte: CONDEPE-FIDEM, 2015.

No entanto, estes valores apresentam-se um pouco abaixo dos números obtidos pela Região de Desenvolvimento, com PIB *per capita* de R\$ 6.926,00 e muito abaixo dos números apresentados pelo Estado, com PIB *per capita* de R\$ 13.138,00 (CONDEPE-FIDEM, 2015).

Sobre os setores da economia, observa-se que estes podem ser agrupados em três grandes esferas produtivas. O setor primário comporta a agropecuária, o extrativismo vegetal, a pesca e a caça; o setor secundário reúne as atividades industriais, a extração mineral e a construção civil; já o setor terciário abrange as atividades relacionadas ao comércio e à prestação de serviços.

A economia municipal é baseada essencialmente no comércio e nos serviços, e em menor grau na indústria e na agricultura. O setor público se destaca por que é o maior empregador da cidade, sendo seguido pelas lojas de móveis e de confecções, pela feira livre local, realizada nas quartas-feiras e aos sábados, pelos pequenos comércios de gêneros alimentícios e de bebidas, pela construção civil e pela prestação de serviços em geral. Os dados representados pelo gráfico 06 a seguir mostram a participação dos três setores da economia do município nos últimos 11 anos.

Gráfico 06 – Setores da Economia Municipal (em milhões).



Fonte: IBGE, 2012.

Em 2013 o total de empregados no setor formal do município correspondia a 3.735 trabalhadores, ou seja, aproximadamente 9,6% da população total. Sendo: 73

peças na agropecuária, 518 pessoas na indústria de transformação, 22 pessoas na construção civil, 1.006 pessoas no comércio, 346 pessoas no setor de serviços e 1.770 pessoas na administração pública.

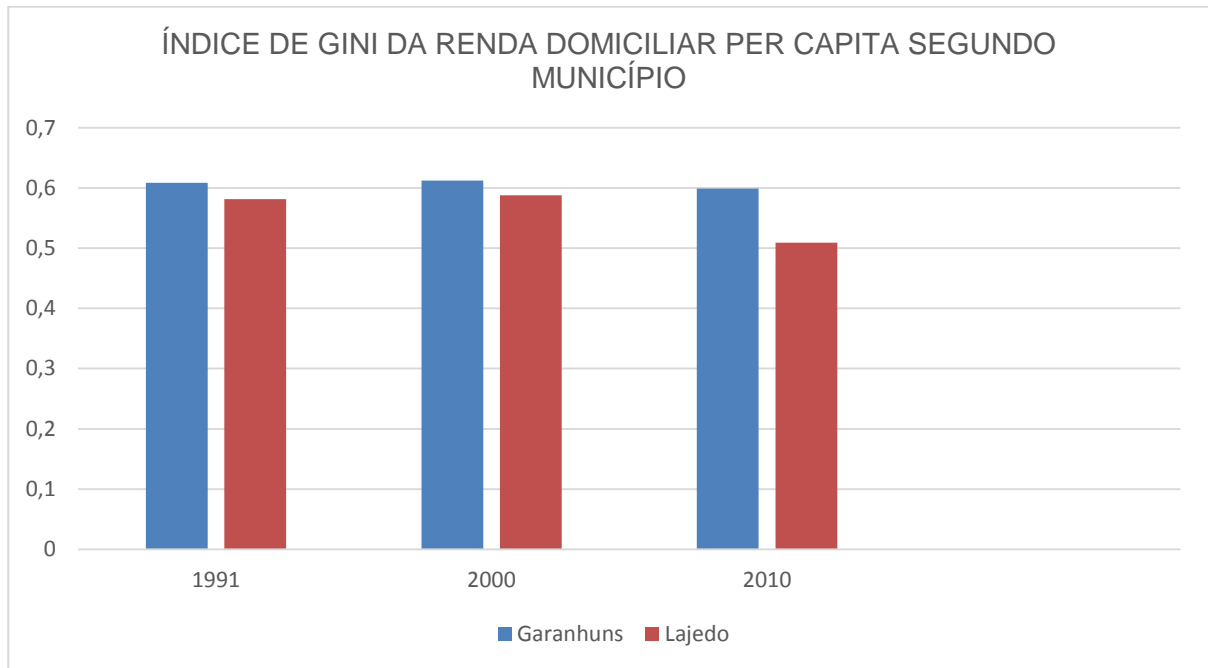
No município, a agropecuária corresponde a 4,2% do PIB, com apenas 12 estabelecimentos registrados. A indústria corresponde a 15,18% do PIB, com 81 estabelecimentos registrados. E os serviços correspondem a 80,62% do PIB, com 681 estabelecimentos registrados. Considerando que destes números apresentados pelo setor de serviços, 42,27% correspondem ao funcionalismo público local, entre servidores concursados ou contratados pela Prefeitura Municipal, pelo Governo do Estado ou pelo Governo Federal (CONDEPE-FIDEM, 2015).

Esses números podem ser constatados pelo volume da produção agrícola comercializada na região, principalmente de feijão, milho e mandioca na época da safra. O percentual correspondente à indústria provém das casas de farinha existentes no município, de algumas empacotadoras e de indústrias de pequeno porte localizadas no distrito industrial. Além dos negócios realizados pelos pequenos e médios estabelecimentos comerciais instalados principalmente no centro comercial e nos arredores da cidade.

Sobre as condições de renda e desigualdade social no município, o coeficiente de Gini (cálculo usado para medir a desigualdade social em uma área), mostra que a renda média *per capita* de Lajedo cresceu 80,60% nas últimas duas décadas. A taxa média anual de crescimento foi de 2,99%, entre 1991 e 2000, e de 3,32%, entre 2000 e 2010. A proporção de pessoas pobres, ou seja, com renda domiciliar *per capita* inferior a R\$ 140,00, passou de 64,29%, em 1991, a 50,24%, em 2000, para 33,28%, em 2010 (PNUD, 2015).

Ainda sobre as condições de vida da população, o município de Lajedo apresenta, depois de Garanhuns, os melhores índices de condições de vida da região. Conceitualmente o Índice de Gini varia de 0,0 (zero) a 1,0 (um), quanto mais próximo de 1,0 (um), maior a desigualdade social e a concentração de renda. O gráfico 07 a seguir, compara os resultados apresentados pelo Índice de Gini entre os municípios de Lajedo e Garanhuns.

Gráfico 07 – Índice de Gini de Lajedo-PE e Garanhuns-PE: 1991, 2000 e 2010.



Fonte: DATASUS, 2011.

Ainda sobre a renda domiciliar, dados de 2010 (CONDEPE-FIDEM, 2015) apontam que 31,22% das pessoas residentes no município não apresentavam rendimento algum. 52,42% apresentavam rendimentos de até 1 (um) salário mínimo, e 10,68% apresentavam rendimentos de 1 (um) a 2 (dois) salários mínimos. Já sobre a quantidade de benefícios pagos pela Previdência Social, em 2014 chegou-se ao número de 11.016 pessoas assistidas diretamente pelo Poder Público Federal, através de aposentadorias, pensões, auxílios e benefícios (CONDEPE-FIDEM, 2015). Fazendo com que boa parte dos recursos que alimentam o comércio local, seja proveniente desses rendimentos, o que dinamiza a economia local.

Assim a desigualdade social apresenta-se de modo bastante perverso na vida de muitos habitantes do município. Sendo reflexo, evidentemente, da má distribuição das riquezas produzidas no país, e da péssima aplicação dos recursos públicos.

## 2.2 Os Loteamentos Periféricos da Cidade de Lajedo-PE

Neste trabalho, chamamos de loteamentos periféricos os empreendimentos comerciais imobiliários deficitários em infraestrutura e voltados, sobretudo, para a população socioeconomicamente marginalizada, independentemente de sua localização na cidade. Sobre isto, Corrêa (1995), ao tratar sobre os agentes produtores do espaço urbano, mas especificamente quando discorre sobre as formas de urbanização de *status* e popular, indica que o conceito de loteamento periférico não está essencialmente relacionado à sua localização no espaço urbano, mas ao conteúdo social presente no mesmo.

O parcelamento do solo urbano se realiza, principalmente, através do processo de loteamento. Conforme dispõe a Lei Federal nº 6.766/79:

Art. 2º [...].

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

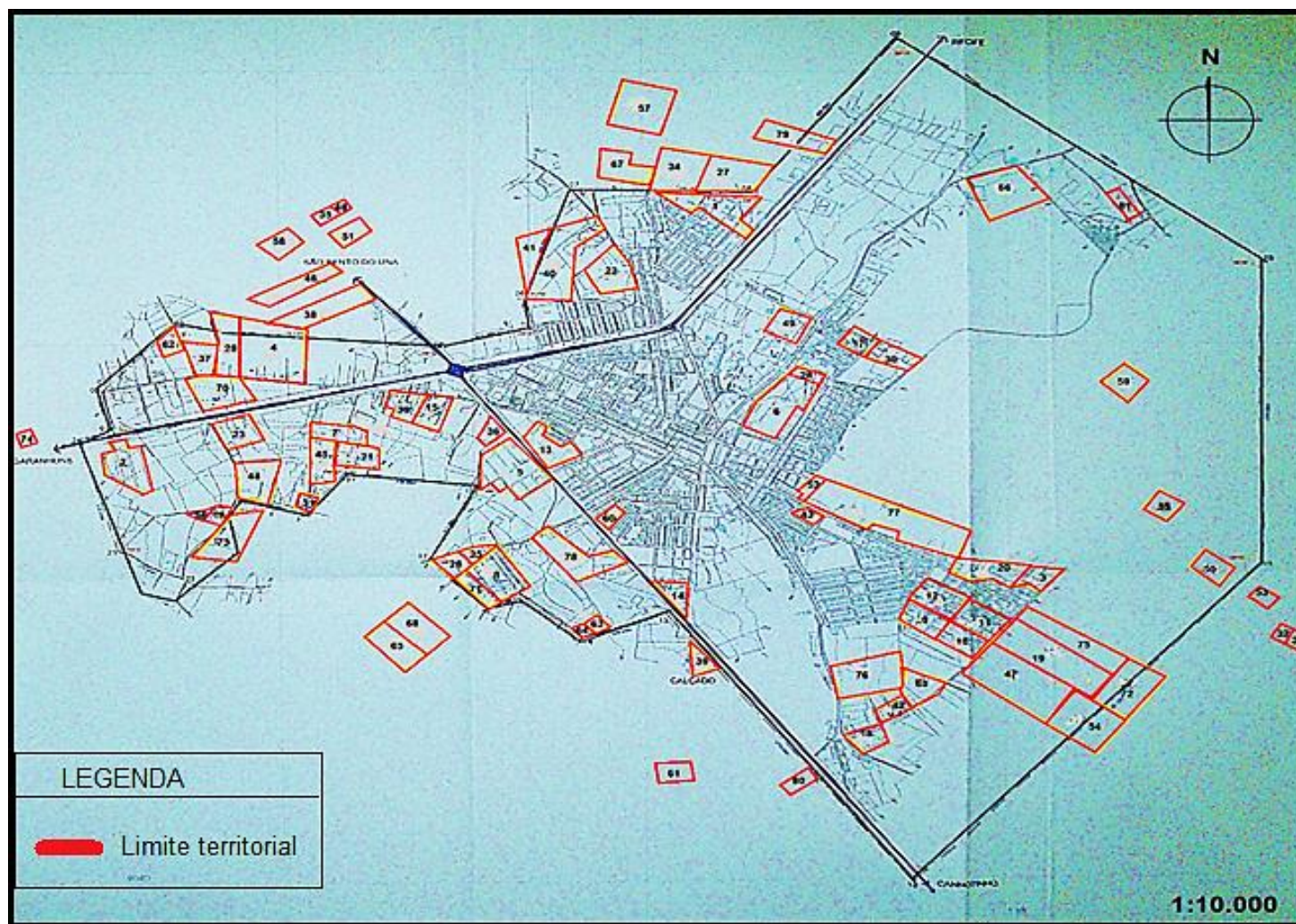
[...].

§ 4º - Considera-se lote o terreno servido de infra-estrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. (BRASIL, 1979)

Assim, loteamentos são subdivisões de glebas urbanas em pequenos lotes para construção de residências, estabelecimentos comerciais e logradouros públicos (repartições públicas). Onde parte de seu território é destinado para a abertura de vias de circulação, para a manutenção de áreas verdes e para a instalação de equipamentos urbanos. Entende-se por equipamentos urbanos os sistemas de escoamentos das águas pluviais, a iluminação pública, o esgotamento sanitário, o abastecimento de água potável, a energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação.

Conforme levantamento realizado pela Prefeitura de Lajedo no ano de 2014, através da Secretaria de Finanças e do Setor de Tributação, constatou-se a existência de 81 loteamentos no município, localizados, sobretudo, na macrozona urbana. Mas destes, apenas 18 loteamentos estão devidamente regularizados perante o Cartório do Registro de Imóveis da cidade, ficando os outros numa situação irregular. Observe no mapa 04 a seguir, a localização dos loteamentos no município de Lajedo.

Mapa 04 – Loteamentos do Município de Lajedo-PE.



Fonte: Plano Diretor (LAJEDO, 2003). Adaptado por: Vanderson Paes e Álisson Rocha, 2015.

De forma geral, podemos criar tipologias e classificar os loteamentos existentes no município de Lajedo, quanto: a sua localização, a sua situação, a sua ordem de surgimento, ao seu grau de incorporação à cidade, a sua infraestrutura, ao seu grau de ocupação, a sua classe econômica, e ao seu sentido de expansão.

Ao analisar a distribuição espacial dos loteamentos, verifica-se que em quase sua totalidade, estes empreendimentos comerciais localizam-se fora da mancha urbana da cidade, principalmente nas Zonas de Ocupação Restrita (ZOR I e II), na Zona de Expansão Urbana (ZEU) e nas Zonas Residenciais (ZR I e II).

Os loteamentos periféricos estão situados, sobretudo, a oeste das rodovias estaduais da cidade, mas especificamente nas áreas que correspondem as Zonas de Ocupação Restrita (ZOR I e II). Nestas localidades, encontra-se uma população socioeconomicamente marginalizada, com moradias precárias, péssimas condições de vida e altos índices de criminalidade.

Quanto à ordem de surgimento, os primeiros loteamentos surgiram no fim da década de 1980, em áreas próximas ao centro da cidade. Com o passar do tempo, houve o aumento da demanda por lotes, e estes empreendimentos foram surgindo cada vez mais distantes do núcleo urbano e com preços mais elevados. Atualmente, a abertura destes loteamentos tem diminuído consideravelmente na cidade em virtude da crise que atravessa o setor imobiliário.

Especialmente os loteamentos de classe econômica mais baixa se localizam nos arredores da cidade e nas zonas rurais do município, estes são em geral, habitados por uma população menos abastada financeiramente, enquanto que os loteamentos de classe econômica média e elevada ficam nas proximidades do centro da cidade, e são, em geral, habitados por moradores com melhores condições financeiras.

Por fim, os loteamentos mais próximos do centro possuem mais infraestrutura do que os que se encontram mais afastados. Já os loteamentos com um grau de ocupação maior, estão mais afastados do centro.

## **CAPÍTULO 3 – OS LOTEAMENTOS URBANOS DE LAJEDO-PE E SUA DINÂMICA SOCIOESPACIAL**

### **3.1 O Surgimento dos Loteamentos em Lajedo**

Em fins da década de 1980, o município de Lajedo passava por profundas mudanças em sua estrutura econômica. A instalação de elementos oriundos do meio técnico em seu território possibilitou a atração de pequenas empresas para a cidade. A diversificação produtiva ocorrida com a considerável diminuição do setor agropecuário e com o aumento expressivo dos setores industrial e comercial, fez com que a população residente na cidade demandasse cada vez mais terra para a instalação de suas atividades produtivas. Este processo foi constatado por Dias (2013) ao observar que a “[...] indústria ganhou força na cidade na década de 1990 e foi uma importante fonte de renda e geração de empregos no município.” (p. 111).

O aumento da oferta de postos de trabalho e serviços atraiu boa parte da população residente na zona rural. Este processo culminou com o surgimento dos primeiros empreendimentos comerciais imobiliários na cidade para atender a crescente demanda por lotes para construção.

Os primeiros loteamentos urbanos surgiram no fim da década de 1980, quando as primeiras glebas próximas à área urbanizada começaram a ser loteadas. Assim, ao longo da década de 1990 a cidade apresentou um crescimento da ordem de 20% de sua população urbana. Como consequência, as primeiras expansões territoriais ocorreram de forma irregular e com traçado espontâneo. Observe a seguir, a fotografia 01 aérea da cidade de Lajedo durante o surgimento dos loteamentos objeto de estudo.

Fotografia 01 – Núcleo Urbano da Cidade de Lajedo-PE.



Fonte: Prefeitura Municipal, 2001.

Por esta época, destacavam-se no núcleo urbano, as habitações de padrão econômico médio e popular, e as atividades comerciais e de serviços. Na zona rural, predominavam as pequenas propriedades familiares que praticavam agricultura de subsistência.

Com o passar do tempo, o núcleo urbano cresceu sem haver legislação que disciplinasse seu ordenamento territorial. Antes da elaboração do Plano Diretor (LAJEDO, 2003), o município não possuía macrozoneamento nem perímetro urbano estabelecido, e a ocupação do solo dava-se de forma arbitrária. Não havia também compatibilização do tipo de ocupação e densidade populacional com a disponibilidade de infraestrutura existente, pois se verificava uma subutilização das áreas urbanas pela presença de vazios e um adensamento muito grande em comunidades carentes locais.

A abertura dos loteamentos deu-se de forma modesta e foram surgindo gradativamente conforme a necessidade de terra para construção. Inicialmente o aumento populacional na área urbana fez com que os preços dos lotes aumentassem, devido, em grande medida, a crescente procura por este bem. Mas

também pela localização do terreno em relação aos equipamentos coletivos e a infraestrutura existente, como aponta Rodrigues (1997).

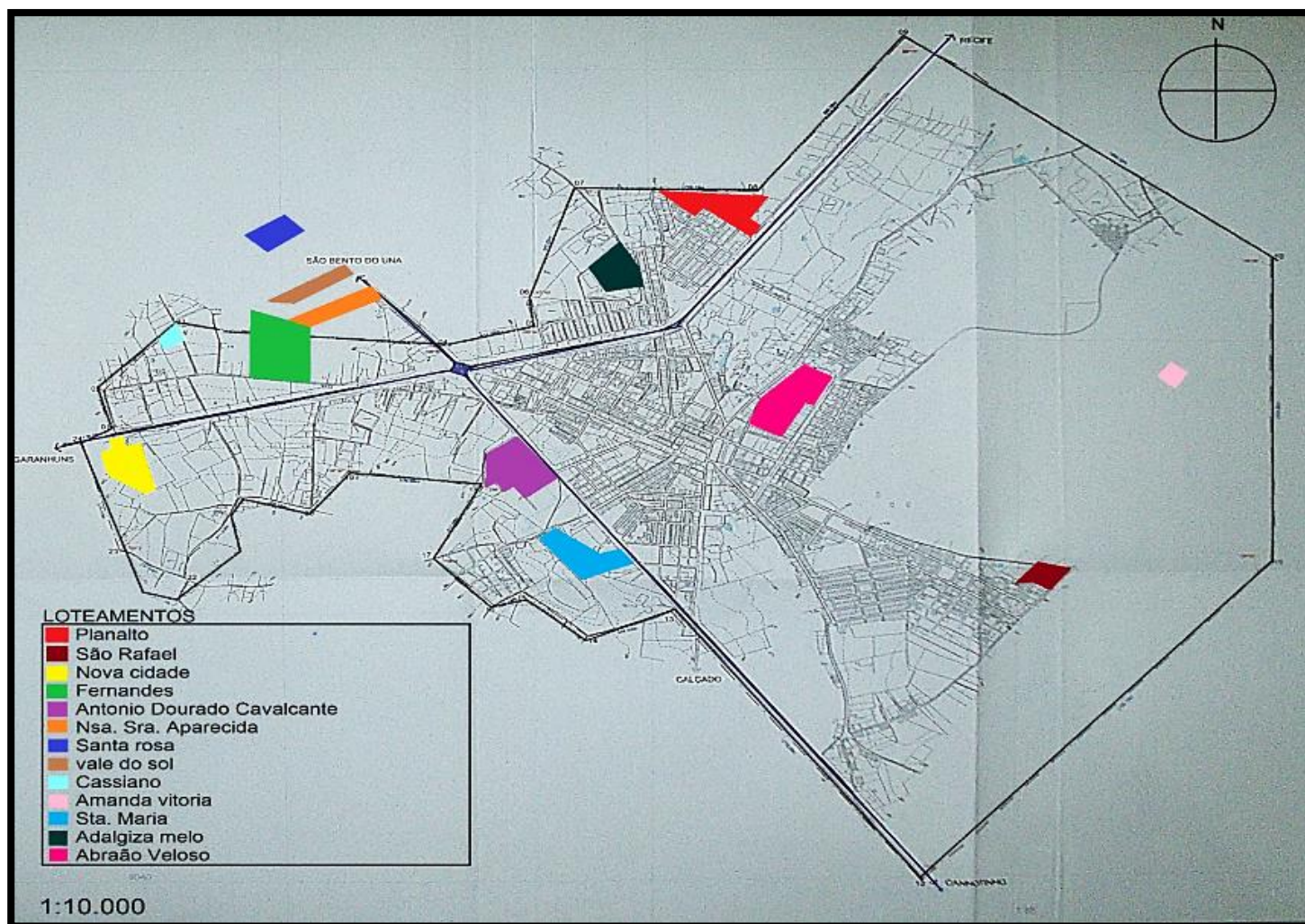
Observe-se que a construção das residências se realizava de forma mais rápida que a verificada atualmente, já que os compradores dos lotes não tinham a intenção de especular com o valor da terra, mas sim ter uma casa para morar.

Ainda por esta época não havia a presença do loteador profissional, como um empreendedor imobiliário, mas sim do dono de um terreno para a venda, já que os lotes disponíveis ficavam dispersos por ruas e avenidas, e não contíguos e divididos por tornos de concreto, como em um loteamento convencional. Já nas áreas ao redor do núcleo urbano predominavam as propriedades rurais policultoras, onde o valor de uso da terra era maior que o valor de troca. Já que um “[...] aspecto essencial da terra urbana é este: ter um preço que não é definido pelo valor de produção [...]” (RODRIGUES, 1997, p. 19).

Em Lajedo, o fenômeno da conversão de terra rural em terra urbana, se deu pela gradativa incorporação das áreas adjacentes ao espaço urbano. Os espaços rurais próximos da área urbanizada começaram a ser loteados pelos próprios donos das propriedades rurais que deixaram de cultivar produtos agrícolas como o feijão, o milho e a mandioca, para comercializarem terrenos e viver da renda gerada pelo negócio imobiliário, ao invés da renda da agricultura e da criação de gado. Nesse aspecto concordamos com Corrêa (1995) ao considerar que os “[...] proprietários de terras atuam no sentido de obterem a maior renda fundiária de suas propriedades, interessando-se em que estas tenham o uso que seja o mais remunerador possível [...]” (p. 16).

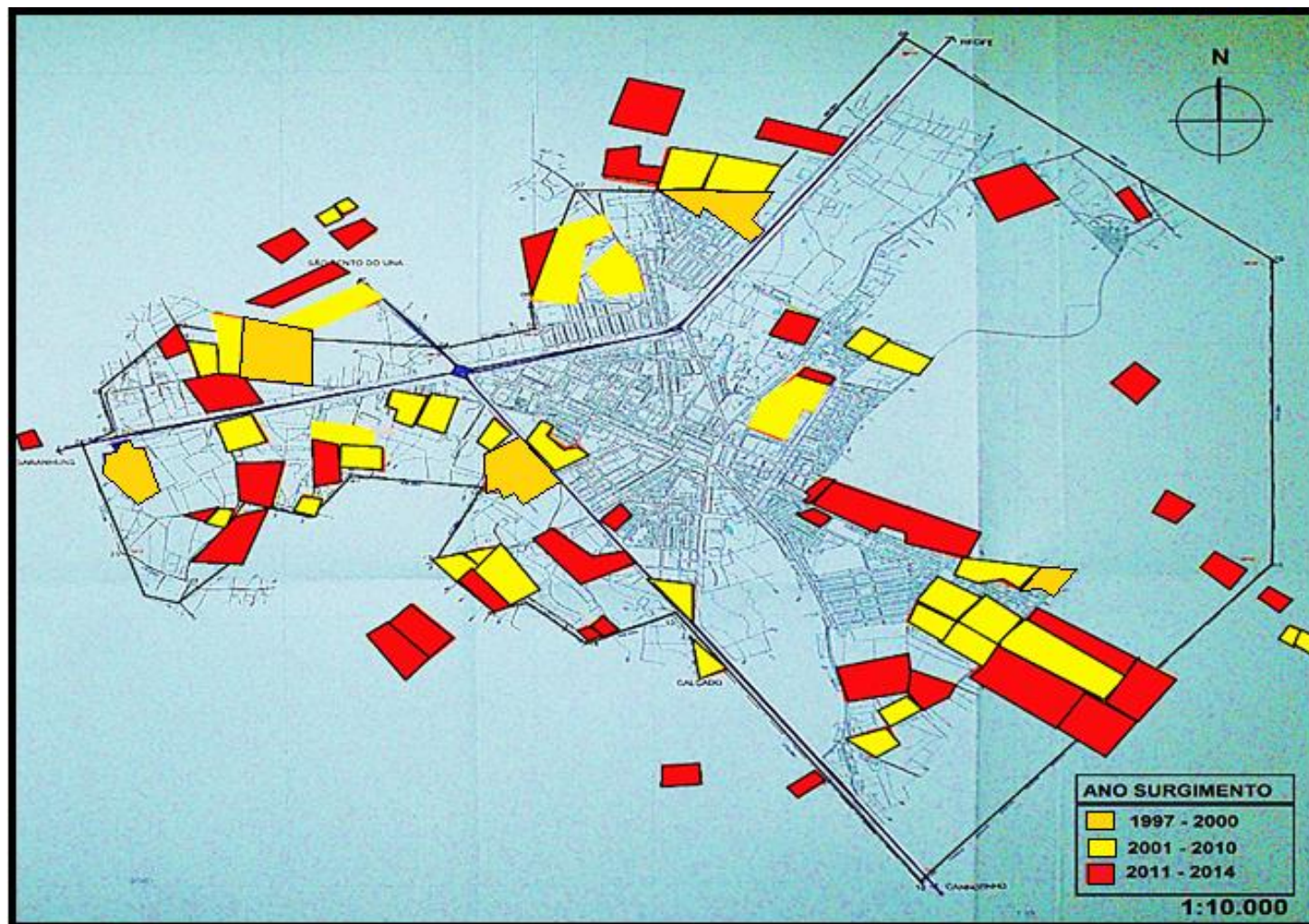
Os primeiros loteamentos que surgiram na cidade foi o Planalto, o São Rafael, o Nova Cidade, o Fernandes e o Antonio Dourado Cavalcante, todos entre os anos de 1997 e 2000 e próximos das rodovias. Esses loteamentos são de classe social baixa e média baixa e já se encontram bastantes ocupados. Possivelmente o primeiro surgiu bem antes disso, há relatos de que no final da década de 1980 ele já existia, mas ainda não bem caracterizado como loteamento e também não oficialmente registrado. Inicialmente os loteamentos surgiram nos arredores do núcleo urbano e não no centro da cidade. Sendo que o surgimento inicialmente lento caracterizou a abertura destes empreendimentos. Observe nos mapas 05 e 06 a seguir, a localização destes primeiros loteamentos e seus períodos de surgimento.

Mapa 05 – Surgimento dos Primeiros Loteamentos na Década de 1990.



Fonte: Plano Diretor (LAJEDO, 2003). Adaptado por: Vanderson Almeida e Álisson Rocha, 2015.

Mapa 06 – Períodos de Surgimento dos Loteamentos.



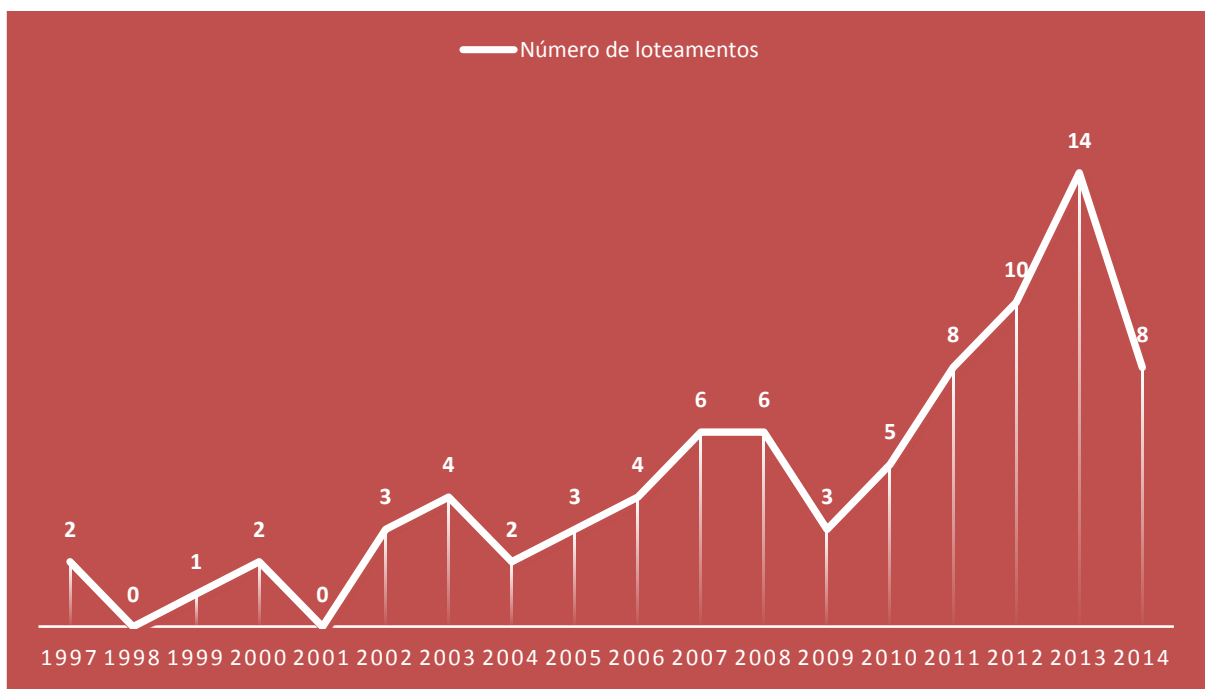
Fonte: Plano Diretor (LAJEDO, 2003). Adaptado por: Vanderson Almeida e Álisson Rocha, 2015.

Cinco loteamentos (ou 6% do total) surgiram entre os anos de 1997 e 2000, quatro deles localizados nas margens das rodovias e um próximo à Zona de Expansão Urbana. Especialmente encontram-se distantes entre si, mas todos afastados do centro, porém dentro do perímetro urbano.

Trinta e seis loteamentos (ou 45% do total) surgiram entre os anos de 2001 e 2010. Estes se localizam, em sua maioria, nas proximidades do núcleo urbano, mas também já se fazem presentes nas zonas rurais do município.

Quarenta loteamentos (ou 49% do total) surgiram entre os anos de 2011 e 2014. Esta época corresponde ao *boom* destes empreendimentos na cidade. Em sua maioria se localizam nos arredores da mancha urbana, nas zonas rurais e na Zona de Expansão Urbana. Observe no gráfico 08 a seguir, a evolução gradual da abertura destes empreendimentos no município.

Gráfico 08 – Evolução Anual da Abertura dos Loteamentos no Período de 1997 a 2014.



Fonte: Vanderson Almeida e Álisson Rocha, 2015.

O comportamento temporal do surgimento destes loteamentos pode ser dividido em três fases distintas. A primeira fase ou fase de baixo crescimento deu-se entre os anos 1997 e 2001, onde, em média surgiu um por ano. Os anos de 1998 e 2001 foram os únicos em que não houve abertura destes empreendimentos. A segunda fase ou fase de médio crescimento deu-se entre os anos de 2002 e 2009,

em que, surgiram em média quatro loteamentos por ano, sendo o ano de 2002 o que menos expandiu nesse período. A terceira e última fase ou fase de crescimento acelerado deu-se entre os anos de 2010 e 2014, em que, surgiram em média nove loteamentos por ano, destacando-se que 2013 corresponde ao ano que mais surgiu loteamentos desde o início desse fenômeno. Assim no período de 18 anos chegou-se ao número de 81 loteamentos contabilizados pela Prefeitura Municipal. Esse número é o que estamos considerando na elaboração deste trabalho, mas estima-se que hoje existam cerca de 120 loteamentos no município. Assim, muitos loteamentos ainda não são sequer considerados pelo Poder Público Municipal.

Conforme a Lei Federal nº 6.766/79 (BRASIL, 1979), loteamentos são subdivisões da gleba (terrenos desprovidos de urbanização) em lotes destinados a edificação, com abertura de vias de circulação e de logradouros públicos. Já o lote é o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos parâmetros urbanísticos definidos pelo Plano Diretor (LAJEDO, 2003) para cada zona da cidade. Os loteamentos do município possuem em média de 2 a 10 hectares e geralmente os menores se localizam mais próximos do centro, ao passo que os maiores são mais afastados da mancha urbana.

Sobre o processo burocrático de abertura destes loteamentos, a Lei nº 6.766/79 (BRASIL, 1979) traz vários procedimentos que devem ser observados para que se garanta a legalidade destes empreendimentos imobiliários. Procedimentos esses que vão desde a elaboração do projeto do loteamento, passando pelos licenciamentos obrigatórios, até a autorização por parte das autoridades competentes.

O loteador primeiramente deve elaborar, juntamente com um profissional especializado, a planta do futuro loteamento com os projetos de água, iluminação, calçamento e saneamento básico. O projeto deverá obrigatoriamente passar primeiro pela Prefeitura Municipal, que terá prazo de noventa dias para a aprovação ou rejeição e de sessenta dias para a aceitação ou recusa das obras de urbanização. O mesmo além de se orientar pelas diretrizes estabelecidas em Lei (BRASIL, 1979) e pelo traçado urbano, deve conter: 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, e de certidão negativa de tributos municipais.

De acordo informações prestadas pelo Setor de Tributação da Prefeitura de Lajedo, o processo de abertura dos loteamentos realiza-se da seguinte forma: o loteador, munido de toda documentação exigida, deve dar entrada no pedido de registro no Setor de Tributação, onde passará por análise para verificar as condições de legalidade, depois o processo é encaminhado para o Setor de Obras, que através da fiscalização *in loco*, sob responsabilidade do engenheiro civil municipal, se verificará as condições técnicas e estruturais do empreendimento. Depois, o processo volta para o Setor de Tributação que dependendo do parecer técnico, encaminha-o para o gabinete do prefeito, para ser vetado ou homologado. Ainda na análise do Setor de Tributação, o loteador deve apresentar a licença ambiental emitida pela Agência Estadual de Meio Ambiente (CPRH) e a autorização do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) no caso de loteamentos localizados na zona rural.

Aprovado o projeto de loteamento pela Prefeitura Municipal, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado de documentos, como: o título de propriedade do imóvel, certidões negativas de tributos federais, estaduais e municipais, de ações reais referentes ao imóvel, de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a administração pública, de certidões do cartório de protestos de títulos em nome do loteador, da cópia do ato de aprovação do loteamento, e do comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal, entre outros. Findo esse processo, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura e fará publicar edital do pedido de registro. Só então, com todos os trâmites concluídos, o loteamento é considerado legal e registrado em livro próprio. Todos estes trâmites descritos são exigências da Lei nº 6.766/79 (BRASIL, 1979) para que o negócio imobiliário tenha plena legalidade.

Ainda de acordo com a Lei nº 6.766/79 (BRASIL, 1979) é terminantemente proibido vender ou prometer vender parcela de loteamento não registrado em cartório. Se for constatado que o loteamento não se acha registrado ou regularmente notificado pela Prefeitura Municipal, o loteador pode ser enquadrado em crime contra a administração pública. Com pena de reclusão que pode variar de 1 (um) a 4 (quatro) anos, e multa prevista de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o valor do salário mínimo vigente no país.

O Ministério Público local, para sanar os problemas referentes aos loteamentos não registrados em cartório, e considerando que boa parte das autorizações emitidas pela Prefeitura Municipal já caducaram, realiza audiências quinzenalmente com os loteadores irregulares para estabelecer um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC), afim de que a situação de seus empreendimentos seja regularizada, inclusive com os loteadores que nem sequer registraram os loteamentos na prefeitura. No caso desses loteamentos, o loteador irregular e o comprador, que na maioria das vezes não sabe da situação legal do bem que está adquirindo, apenas emite-se um recibo de compra e venda do lote no Setor de Tributação e paga-se a licença de construção.

Em relação aos proprietários fundiários e aos promotores imobiliários envolvidos no processo de abertura dos loteamentos no município de Lajedo, verifica-se que em geral encontram-se representados na pessoa dos loteadores, já que estes tanto possuem a posse da propriedade fundiária como promovem o empreendimento comercial. Estes estão “[...] particularmente interessados na conversão da terra rural em terra urbana, ou seja, têm interesse na expansão do espaço da cidade na medida em que a terra urbana é mais valorizada que a rural [...]” (CORRÊA, 1995, p. 16). O proprietário fundiário é o dono da gleba rural ou urbana a ser loteada e o promotor imobiliário é o agente responsável por incorporar, anunciar e comercializar os lotes. Ambas as funções são realizadas pela mesma pessoa na abertura destes empreendimentos, como também apontou Valladares (1981), pois geralmente o dono da gleba se encarrega de transformá-la em loteamento, seguindo todo o processo burocrático, depois divulga o empreendimento em veículos de comunicação local e realiza a venda à vista ou a prazo para o comprador. Até o presente momento, não se encontra sediada no município nenhuma imobiliária do setor que realize esse tipo de atividade.

Os proprietários fundiários primeiro realizam o processo de abertura do loteamento, em seguida vendem os lotes e registram o empreendimento, quando esse último processo é realizado. Este procedimento é bastante regular já que os proprietários preferem não realizar parcerias com corretoras, pois isso implicaria na divisão do lucro com outros agentes.

Não encontramos no município loteamentos advindos através de contratos de parceria, pois isso também implicaria na divisão do lucro com outros agentes.

Segundo Valladares (1981), essa forma de loteamento surge quando um acordo é estabelecido entre o proprietário fundiário e o loteador, no qual o primeiro participa com a área a ser loteada e o segundo com a execução do projeto.

Muitos comerciantes e profissionais liberais se mostram interessados em entrar no setor imobiliário, ramo bastante promissor e de extraordinário crescimento nos últimos anos, assim adquirem glebas e se tornam proprietários fundiários. Ao entrar no setor, os novos empreendedores se deparam com a burocracia e a demora na realização desta atividade, muitos gastam fortunas para a execução do projeto e até no pagamento de propinas para tornar o processo mais rápido. O lucro vem com pouco tempo depois do loteamento aberto e assim pelo êxito comercial, expandem sua nova atividade.

Os proprietários fundiários interessados em transformar suas propriedades em loteamentos não se interessam muito no valor de uso de suas terras, já que a agricultura não lhes oferece muito rendimento, e a venda de lotes, à vista ou a prazo é mais rentável, considerando que também muitos loteadores eram agricultores que mudaram de ramo comercial.

Os loteadores, enquanto empresários e potenciais financiadores de campanhas eleitorais, exercem sua influência junto ao Poder Público Municipal na obtenção de infraestrutura urbana ou na expansão desta para seus empreendimentos, facilitando assim a venda e a consequente valorização dos lotes. Esta pressão exercida junto ao Poder Público foi constatada por Corrêa (1995) ao observar que os proprietários fundiários exercem pressão junto ao Estado a fim de conseguirem com que suas terras sejam valorizadas pelo investimento público em infraestrutura.

Antes da abertura do loteamento os proprietários não cultivam mais suas terras para que se descaracterize o uso agrícola do solo e posteriormente se torne mais fácil conseguir a autorização do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), no caso da terra rural, para que se torne urbana, já que a mesma será objeto de análise de um técnico agrícola por parte do referido órgão.

Com o aumento do poder de compra das camadas sociais mais baixas verificadas nos últimos anos e da população urbana, associado, ainda, a expansão acelerada do crédito, esses empreendimentos se tornaram mais lucrativos para os loteadores na última década, ao passo que aumentaram significativamente os preços e a procura por lotes. Mas atualmente, já se verifica uma desaceleração do

mercado de terras na cidade e uma redução considerável da procura por este bem, devido em grande medida ao aumento da inflação e da redução do poder de compra do trabalhador, e também da diminuição do número de financiamentos habitacionais.

Mesmo em áreas rurais com poucas vias de circulação, e ainda de uso essencialmente agrícola, já se verifica a expansão dos loteamentos. Muitos loteadores que não possuem condições de regularizar o empreendimento e ávidos pelo lucro, por contra própria retiram a cerca da propriedade, pagam a terraplanagem, dividem com tornos de concreto os terrenos e vendem, muitos até colocam iluminação por contra própria, sem autorização da Companhia Energética de Pernambuco (CELPE). É notório a falta de fiscalização e facilitação por parte da Prefeitura Municipal nesse processo, já que em sua grande maioria, existe iluminação pública e fornecimento de água encanada em loteamentos ilegais, além de postos de saúde e escolas.

Muitos loteamentos são colocados à venda sem meio fio, encanamento de água, saneamento e luz; alguns chegam até a ser vendidos cercados com arame farpado. Muitas vezes os loteadores constroem casas com dinheiro próprio nas partes mais afastadas do terreno para valorizar os lotes próximos e vender posteriormente os mais centrais por um preço elevado, aumentando assim seus rendimentos, já que semelhantemente a um corretor profissional, aluga ou vende imóveis, como apontou Corrêa (1995).

Em relação ao perfil dos loteadores, eles têm em média entre 40 e 60 anos, e são, em sua maioria, agricultores e comerciantes residentes no centro da cidade. Sobre isso realizamos três entrevistas com a finalidade de obtermos respostas sobre o processo de abertura dos loteamentos e das principais dificuldades encontradas no desenvolvimento dessa atividade na visão dos empreendedores (ver formulários no apêndice A). Entrevistamos os loteadores responsáveis pelos seguintes empreendimentos: loteamento Nossa Senhora Aparecida, loteamento Santa Rosa e loteamento Vale do Sol.

Perguntados sobre os custos fiscais e com infraestrutura, eles responderam que gastaram em média 200 mil reais com a parte burocrática, com o projeto, e com os materiais do loteamento, como: paralelepípedos, terraplanagem, iluminação e encanamento para poder começar com o processo de venda. Sobre o padrão de construção, disseram que os lotes têm no mínimo 126m<sup>2</sup>, em áreas residenciais com

um padrão mais elevado, eles chegam a ter em média 250 m<sup>2</sup>. Essas dimensões, aliás, são estabelecidas pelo Plano Diretor (LAJEDO, 2003).

Sobre os preços, vendas, formas de financiamento e meios de propaganda, responderam que no início os terrenos mais afastados custavam em média 10 mil reais, já os centrais, próximos a BR e os de esquina eram em média 50% mais caros. Atualmente nesses loteamentos pesquisados os terrenos custam em média R\$ 30.000,00, apresentando assim uma valorização de 200% em poucos anos. Geralmente os lotes são vendidos à vista ou a prazo em até 60 parcelas, quando essa possibilidade existe.

Em relação à propaganda, os loteadores anunciam nos veículos de comunicação local, como nas rádios e nos jornais, as vantagens de se adquirir um lote de terra em seu empreendimento.

Finalmente, questionados sobre os casos de inadimplência, das condições legais do loteamento, e das dificuldades encontradas durante o processo, eles responderam que em caso de inadimplência os valores pagos não são devolvidos, sendo que geralmente o terreno é tomado depois de três meses sem pagamento (no caso de parcelamento) ou refinanciados por um preço mais alto. Todos afirmaram que os loteamentos cumprem com todas as disposições legais, mas um admite que está tentando regularizar o empreendimento no cartório. Apontam ainda como dificuldades a burocracia existente, já que os mesmos devem ir a muitos órgãos públicos e privados para resolver os problemas inerentes a estas atividades.

Na cidade até registra-se em cartório alguns empreendimentos em nome de imobiliárias, mas geralmente é o próprio dono do loteamento que abre uma empresa desse tipo para lotear seu próprio terreno. Muitas vezes verifica-se que quando não há a presença dos loteadores no local de venda, os próprios moradores fazem a propaganda dos terrenos, com o interesse que mais casas sejam construídas e vejam seus imóveis valorizados. Sobre isto, Valladares (1981) pontua que a atuação do morador-corretor é vantajosa tanto para os loteadores, porque através de redes de parentesco e vizinhança se tem conhecimento da venda dos lotes, quanto para o morador que recebe desconto em suas prestações e vê seu imóvel valorizado.

Para diversificar seus negócios o loteador-corretor constrói casas para financiar pela Caixa Econômica Federal (CEF). Essas casas são construídas somente em loteamentos registrados em cartório que possuem escritura pública, onde

geralmente o comprador dá uma entrada de 20% do valor e financia o restante em até 25 anos com parcelas fixas ou decrescentes. Essa é também uma forma dos mesmos preencherem mais rapidamente seus empreendimentos, por isso, mesmo que de forma lenta, há um interesse em legalizar os loteamentos, pois o loteador-corretor tem a intenção de construir mais casas para ser financiadas.

De forma geral, esse mercado de terras é um mercado diferente, enquanto a oferta de lotes aumenta, os preços também aumentam, e não diminuem, como preconiza a Lei da Oferta e da Procura. Esse fenômeno foi demonstrado por Rodrigues (1997) ao constatar que no “[...] mercado de compra e venda, quando teoricamente aumenta o volume de ofertas, diminui o preço. No caso dos terrenos, quando novos terrenos entram no mercado, [...] o preço da terra, no geral, aumenta e não diminui.” (p. 19). Assim, esse mercado considerado imperfeito, não necessariamente segue as leis estabelecidas pelo mercado de concorrência.

A especulação imobiliária dessa forma se faz presente no processo de loteamento, pois constantemente o preço dos lotes aumenta mais do que o percentual de aumento do salário mínimo e da inflação, fazendo com que os moradores com menor renda só consigam construir em áreas cada vez mais afastadas do centro, já que é lá que os terrenos mais baratos se localizam, condicionando o aumento da segregação espacial. Já que “[...] à utilização do solo para fins especulativos, [...] restringe o acesso a terra [...]” (GONÇALVES, 2002, p. 1).

Esse comércio de terras se tornou bastante lucrativo no município, pois as pessoas perceberam que ele rende mais que dinheiro aplicado na poupança ou em empréstimos a juros, e não há riscos de perdas. Os compradores investem dinheiro na compra e esperam valorizar para depois vender por um preço maior e comprar outro novamente, repetindo o processo. Com o tempo, o ritmo de crescimento da população urbana foi diminuindo, mais o número de loteamentos continuou aumentando, por isso muitos deles encontram-se pouco ocupados, mas com muitos lotes vendidos. Muitos compradores que não possuem a intenção de construir, só especulam com a mercadoria e depois de um tempo colocam uma placa de venda no lote adquirido.

Uma prova de que a terra é utilizada como instrumento especulativo nesse processo, é demonstrado pelas propagandas veiculadas na cidade, como a que diz

que “terra é o melhor investimento da Terra”. Nos loteamentos mais distantes os lotes são mais baratos, e as condições de parcelamento melhores, pois os mesmos são direcionados para as pessoas menos abastadas. Já nos loteamentos centrais, geralmente o pagamento é a vista ou dividido em poucas parcelas, pois os mesmos são direcionados para uma população mais abastada. Os lotes próximos às praças ou a igrejas valem mais, pois geralmente nessas localidades há um interesse maior em se abrir pontos comerciais.

Ainda em relação à forma de pagamento, o preço à vista é cerca de 20% a 30% mais barato que a prazo, pois o valor das parcelas é calculado considerando a valorização futura dos lotes e o crescimento da inflação, ou seja, até que o mesmo seja quitado, conforme exposto por Valladares (1981).

Muitas vezes as propagandas são veiculadas em casas de esquina ou são construídas “casinhas” para atender a clientela interessada. Observem nas fotografias 02 e 03 abaixo, as principais formas de propaganda dos loteamentos.

Fotografia 02 – Propaganda nas Residências.



Fonte: Álisson Rocha, 2015.

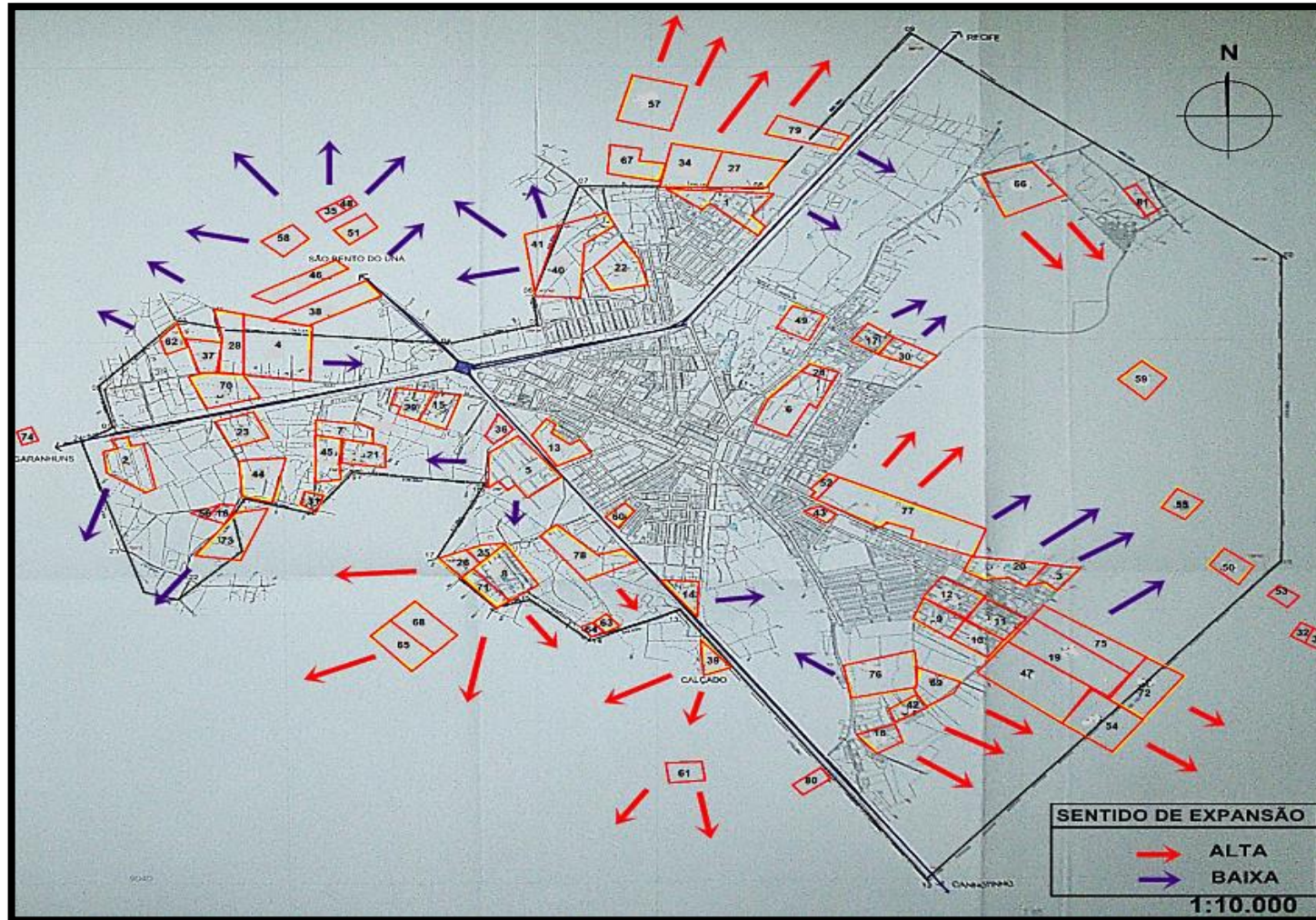
Fotografia 03 – Locais de Venda dos Lotes.



Fonte: Álisson Rocha, 2015.

Atualmente existem no município cinco grandes áreas de maior expansão urbana e cinco áreas de menor expansão urbana. Nas áreas de maior expansão do tecido urbano, existe maior interesse por parte dos loteadores, já que geralmente são nessas áreas onde se encontram os loteamentos de maior valor comercial, e conseqüentemente as maiores possibilidades de lucro, além de residir uma população mais abastada. Já nas áreas de menor expansão do tecido urbano, existe menor interesse por parte dos loteadores, pois geralmente é nessas áreas onde os empreendimentos de menor valor comercial se encontram, e também uma população mais pobre e marginalizada. Observe no mapa 07 a seguir, os sentidos de expansão dos loteamentos.

Mapa 07 – Sentidos da Expansão Urbana.



Fonte: Plano Diretor (LAJEDO, 2003). Adaptado por Vanderson Almeida e Álisson Rocha, 2015.

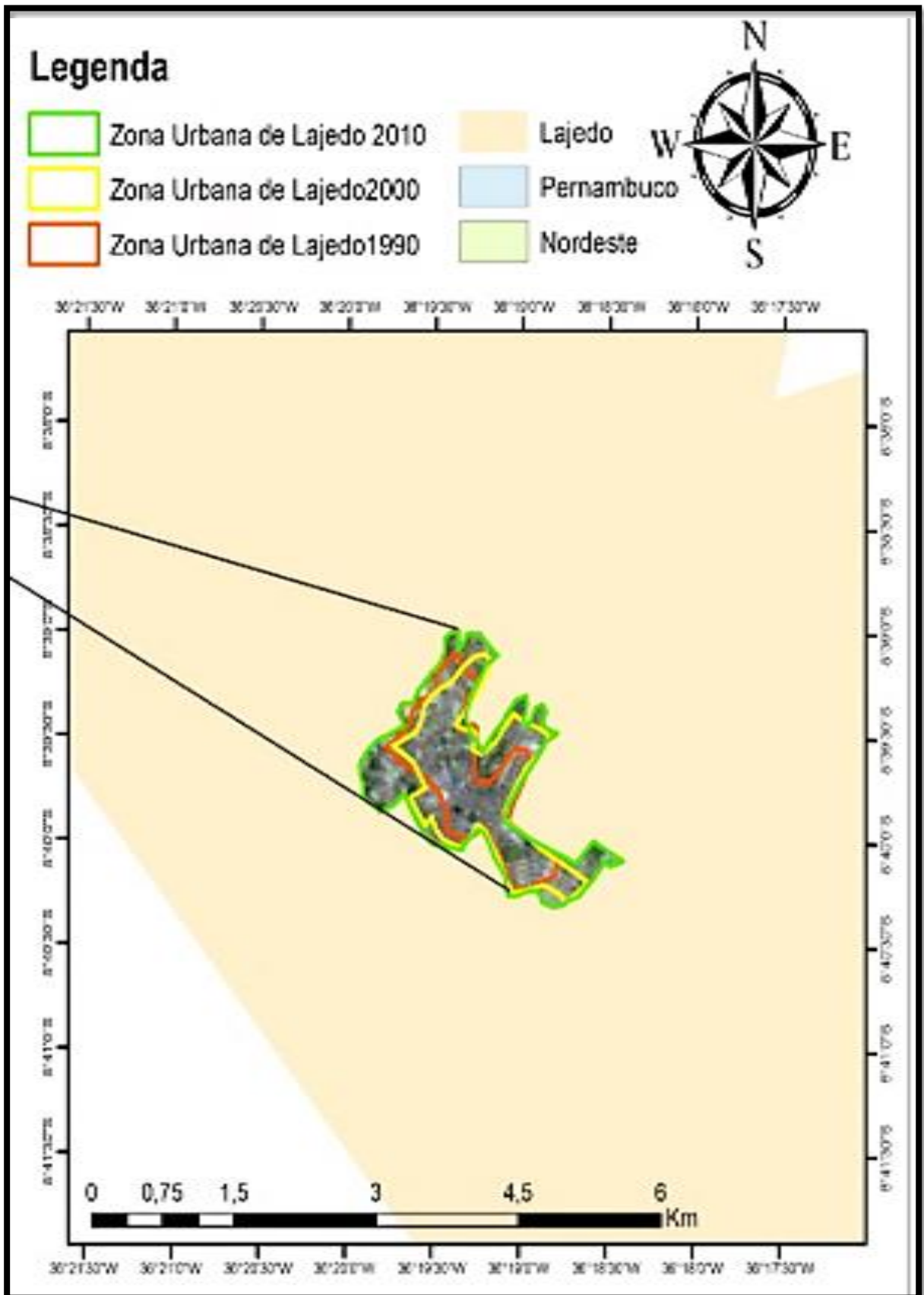
As zonas de rápido crescimento espacial distinguem-se das zonas de menor crescimento por serem privilegiadas pela expansão da infraestrutura urbana e pela constante presença de máquinas trabalhando, além de apresentarem menor atividade agrícola. Nas direções norte e sul da zona urbana verifica-se maior expansão, já nas direções leste e oeste verifica-se menor expansão.

Em termos de amenidades naturais, nas áreas de maior expansão urbana, verifica-se o predomínio de terrenos planos. Já nas áreas de menor expansão urbana, verifica-se a existência de terrenos bastante inclinados, fazendo-se necessário, nessas localidades, a realização de aterros ou a construção de casas com alicerces profundos, para compensar o desnível do terreno.

Em termos de infraestrutura, nas áreas de maior expansão urbana verifica-se a forte presença de equipamentos urbanos, como: escolas, postos de saúde, saneamento básico, água encanada, posteamento e iluminação pública e privada. Nas áreas de menor expansão urbana, verifica-se somente a presença de água encanada e energia residencial.

Geralmente nas áreas mais ricas o crescimento é mais territorial que populacional, e nas áreas mais pobres ocorre o contrário, o crescimento é mais populacional que territorial. Em direção ao núcleo urbano praticamente não se verifica expansão, pois o centro já se encontra bastante ocupado, existindo alguns loteamentos isolados que não têm mais para onde crescer, como é o caso dos loteamentos Rainha da Paz, Petrópolis e São Luiz. Muitos desses lugares de maior expansão já contam com serviços comerciais e públicos, como mercadinhos, bares e mercearias, além de postos de saúde, creches e escolas. Observe no mapa 8 abaixo, o crescimento da mancha urbana nas últimas duas décadas.

Mapa 8 – Crescimento da Mancha Urbana de 1990 a 2010.



Fonte: IBGE 2014, adaptado por: Vanderson Almeida e Álisson Rocha, 2014.

A ampliação da mancha urbana, ou seja, da área efetivamente construída e servida de equipamentos urbanos, se deu ao longo do tempo devido à propagação dos loteamentos pelo município. Nas regiões onde os loteamentos cresceram mais, a mancha urbana expandiu-se consideravelmente, nas áreas onde cresceu menos, a mancha urbana expandiu muito pouco, demonstrando que os loteamentos desempenharam um papel importantíssimo não só para o crescimento da cidade, mais também para o aumento de seu volume.

Dessa forma, ao longo das duas últimas décadas tem se verificado no município o crescimento da mancha urbana, em decorrência, principalmente, da expansão dos loteamentos pelas periferias da cidade. Esse fenômeno vem ocorrendo de forma gradativa ao incorporar novas áreas ao espaço urbano existente, mas somente nos últimos cinco anos é que tem se tornado mais rápido, como consequência do aumento da demanda por terra para investimento.

Em 1990, antes do surgimento dos loteamentos objeto de estudo, a mancha urbana da cidade de Lajedo era de 1,269 km<sup>2</sup>, ou seja, 0,67% da área do município. Em 2000, a mancha urbana apresentou um crescimento de 27% em comparação com a área anterior, atingindo 1,602 km<sup>2</sup> e uma área correspondente a 0,85% do município. Em 2010 a mancha urbana atingiu 2,475 km<sup>2</sup>, ou seja, um crescimento da ordem de 54% em comparação com a área anterior, atingindo 1,31% da área do município. Atualmente, o Poder Público Municipal; em resposta ao crescimento da área urbanizada provocada pelo aumento do número de loteamentos; está elaborando uma nova área para o perímetro urbano da cidade, indo dos atuais 10,131 km<sup>2</sup> para 24,205 km<sup>2</sup>, ou seja, um crescimento da ordem de 138,9% em comparação com a área anterior. Assim as áreas que mais cresceram nos últimos anos foram as Zonas de Ocupação Restrita, as Zonas Residenciais de baixo padrão e a Zona de Expansão Urbana. Existe, portanto, uma relação direta entre a expansão do perímetro urbano e o crescimento do número de loteamentos, já que este último força a redefinição do primeiro pelo Poder Público local.

A legislação federal (BRASIL, 1979) que trata dos loteamentos é clara ao estabelecer que somente seja admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal, mas, no entanto, a Lei (BRASIL, 1979) é omissa quanto aos loteamentos localizados fora do perímetro urbano. Não há lei

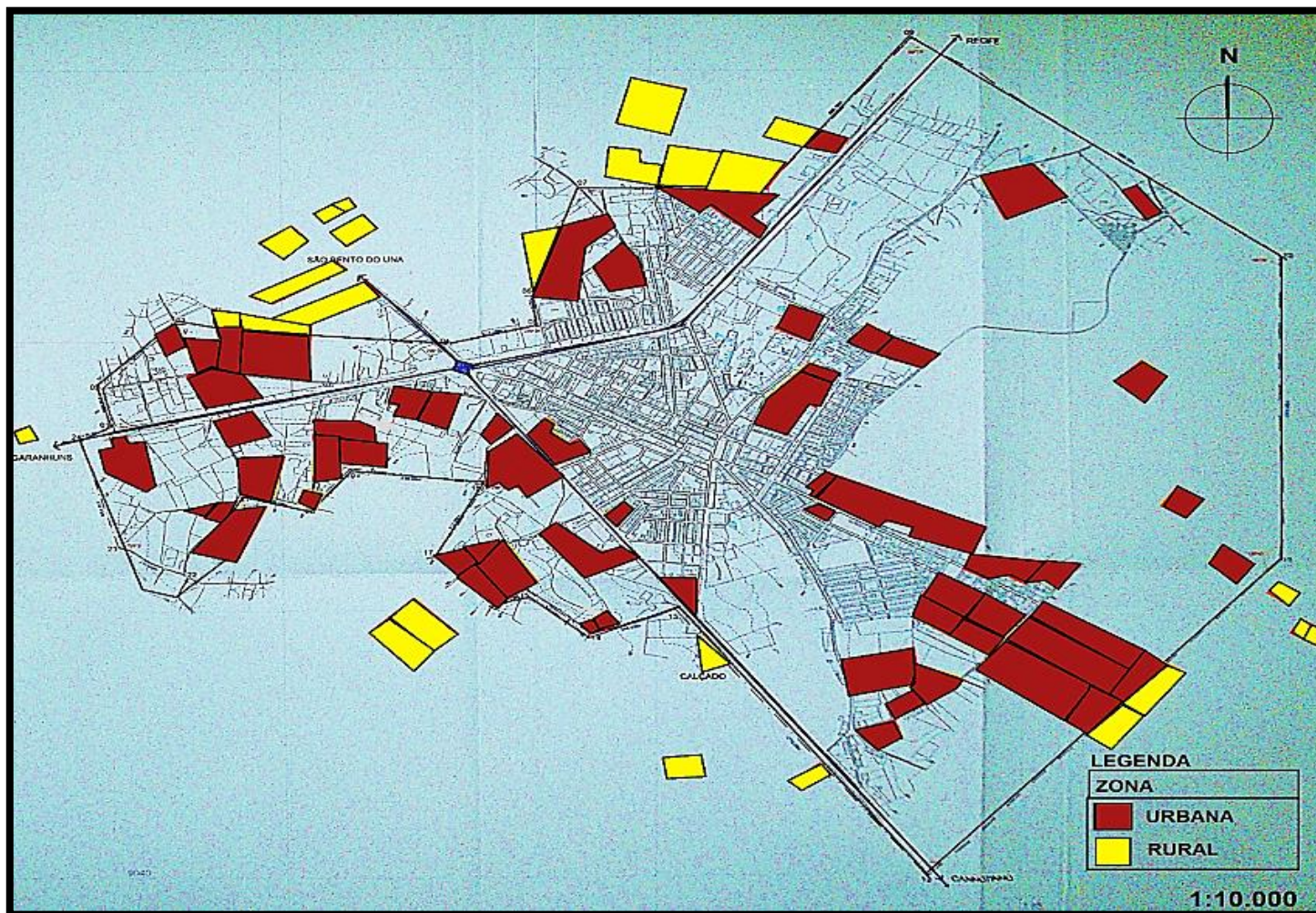
municipal que verse sobre o tema, nem tampouco o Plano Diretor (LAJEDO, 2003) trata sobre isso. Também o Estatuto da Terra (BRASIL, 1964) não estabelece normas para essa categoria de loteamentos.

ImproPRIAMENTE Gonçalves (2002) atribuiu ao Estatuto da Terra (BRASIL, 1964) a competência para normatizar o parcelamento do solo rural através do processo de loteamento, quando considera que a “[...] legislação que rege os parcelamentos rurais é extraído do art. 1º, inciso I, da Lei nº 4.504, de 30.11.64 [...]” (p. 25). Em primeiro lugar, não existe o referido inciso no art. 1º da Lei Federal nº 4.504/64 (BRASIL, 1964), já que este só possui dois parágrafos, em segundo lugar, esta Lei (BRASIL, 1964), em nenhum de seus capítulos ou artigos, prevê a existência de loteamentos nas áreas rurais, talvez por isso não faça nenhuma referência à existência desses empreendimentos. Assim, há uma falha da legislação quanto aos loteamentos rurais, ficando um vazio jurídico sobre o assunto.

Sobre isto se deve entender que a cidade cresce sobre o rural e assim há uma pressão dos agentes imobiliários para que a cidade cresça sobre os espaços periurbanos. Assim, ao lotearem as áreas fora do perímetro urbano, esses agentes esperam que o Estado redefina esse perímetro.

De acordo com o macrozoneamento estabelecido pelo Plano Diretor (LAJEDO, 2003), o território municipal é formado por duas macrozonas, uma urbana e outra rural, ambas delimitadas pelo perímetro urbano. A macrozona rural caracteriza-se pela estrutura fundiária de pequenas e médias propriedades, exploração agropecuária e baixa densidade ocupacional. A macrozona urbana caracteriza-se pela concentração de habitações e atividades comerciais, culturais e de lazer, apresentando alta densidade ocupacional. Observe no mapa 9 abaixo, a localização dos loteamentos dentro e fora do perímetro urbano.

Mapa 9 – Loteamentos Urbanos e Rurais.



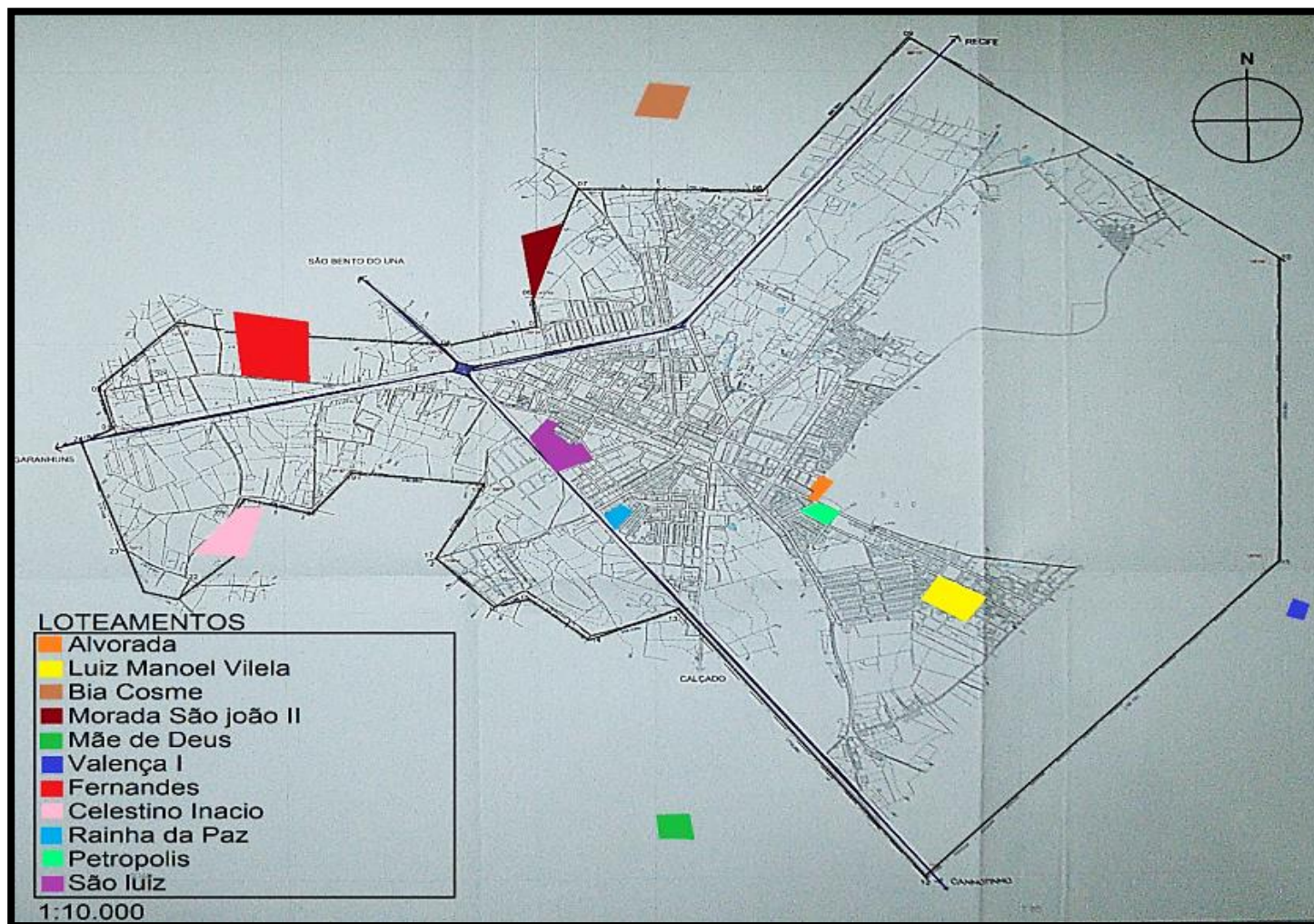
Fonte: Plano Diretor (LAJEDO, 2003). Adaptado por: Vanderson Almeida e Álisson Rocha, 2015.

Em relação aos loteamentos urbanos, é possível identificar algumas tipologias. Há os mais afastados do centro da cidade que parecem ser rurais devido à pouca concentração de habitações e ao aproveitamento do solo para a realização de atividades primárias, além de localizarem-se longe das áreas dotadas de infraestrutura, como os loteamentos Cassiano e Amanda Vitória. Também há loteamentos urbanos como o Santa Maria e o Adalgiza Melo que são próximos do núcleo urbano e já possuem certa infraestrutura, mas ainda não são muito integrados à lógica da cidade. Loteamentos como o Abraão Veloso e o Alvorada que estão totalmente dentro do núcleo urbano, mais ainda com poucas construções e população escassa, e os loteamentos totalmente preenchidos, mas com infraestrutura deficitária, como o São Rafael e o Luiz Manoel Vilela.

Sobre os loteamentos rurais, destacam-se aqueles com características de urbano, mesmo se encontrando fora do perímetro, como o Bia Cosme e o Morada de São João II, e os rurais mais isolados, que de forma geral estão quase desabitados e distantes da lógica de construção da cidade, como o Mãe de Deus e o Valença I.

Por fim, os loteamentos híbridos mantêm uma característica uniforme em toda a sua extensão, mesmo localizando-se em duas zonas diferentes da cidade, como os loteamentos Fernandes e o Celestino Inácio. Observe no mapa 10 a seguir, a localização dos loteamentos mencionados.

Mapa 10 – Loteamentos Urbanos, Rurais e Híbridos Citados no Texto.



Fonte: Plano Diretor (LAJEDO, 2003). Adaptado por: Vanderson Almeida e Álisson Rocha, 2015.

Existem hoje no município cinquenta e quatro loteamentos urbanos (ou 66% do total), vinte e um loteamentos rurais (ou 26% do total) e seis loteamentos híbridos (ou 8% do total). A Prefeitura Municipal não cobra o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) dos loteamentos que se localizam nas zonas rurais, pois a Lei (BRASIL, 2001) não permite. Também não cobra esse imposto dos loteamentos que ainda não são urbanizados, já que praticamente não são servidos por infraestrutura. Os loteamentos rurais de menor dimensão territorial são isentos de pagar o Imposto Territorial Rural (ITR), ficando assim, o loteador livre de qualquer ônus fiscal.

O Poder Público não oferece condições infraestruturais adequadas e joga a responsabilidade para o loteador, e o loteador para os governantes. A Lei Federal nº 6.766/79 (BRASIL, 1979) determina que o loteamento deve conter todos os serviços essenciais antes de começar a ser vendido, sendo evidentemente, uma obrigação da Prefeitura Municipal observar esses critérios antes de conceder a autorização. Observe nas fotografias 04 e 05 a seguir, alguns equipamentos urbanos instalados em loteamentos pobres da cidade.

Fotografia 04 – Escola Municipal Irene Leão.



Fonte: Álisson Rocha, 2015.

Fotografia 05 – Posto de Saúde Planalto.



Fonte: Álisson Rocha, 2015.

Nota-se claramente uma conveniência dos governantes locais em conceder a licença de funcionamento desses empreendimentos em quaisquer condições, já que eles geram bastante lucro em impostos para a cidade. Segundo dados fornecidos pela Prefeitura de Lajedo, através do Setor de Tributação, o tesouro municipal arrecadou no ano passado (2014) um valor de R\$ 982.151,44 com IPTU, desse montante, 35,67% corresponde à arrecadação com os loteamentos, ou seja, um valor de R\$ 350.344,11. Observe no mapa 11 a seguir, a espacialização dos loteamentos no município segundo a infraestrutura.

Mapa 11 – Infraestrutura dos Loteamentos.



Fonte: Plano Diretor (LAJEDO, 2003). Adaptado por: Vanderson Almeida e Álisson Rocha, 2015.

Entende-se por infraestrutura urbana os elementos essenciais de consumo coletivo, como o “[...] abastecimento de água, luz, telefone, e a instalação de redes correspondentes; sistema viário e transporte coletivo; espaços coletivos de lazer e esporte, equipamentos e serviços de saúde, educação [...]” (RODRIGUES, 1997, p. 20). Mas apenas alguns desses itens estão presentes quando da abertura dos loteamentos, sendo uns de inteira responsabilidade do loteador, como o abastecimento de água e a luz, outros a cargo da iniciativa privada, como o transporte coletivo e a telefonia, e outros do Estado, como os espaços de lazer e os equipamentos de saúde e educação.

A Lei 6.766/79 (BRASIL, 1979) determina que não se pode abrir loteamentos em terrenos alagadiços, sujeitos a inundações, aterrados com material nocivo à saúde, com declividade igual ou superior a 30%, em terrenos onde as condições geológicas não permitam a edificação, em áreas de preservação ecológica e naquelas em que a poluição impeça condições sanitárias suportáveis pela população. Todas essas especificações são seguidas em parte pelos loteamentos da cidade, já que muitos empreendimentos se localizam em terrenos com declividades acentuadas e em áreas poluídas pelos esgotos das residências que correm a céu aberto.

De forma geral, a infraestrutura presente nos loteamentos é deficitária e muito aquém do exigido pela Lei (BRASIL, 1979). Os empreendimentos, além das exigências enumeradas acima, devem ter sistemas de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica e vias de circulação. Itens esses não observados em sua integralidade nos loteamentos da cidade, já que o sistema de escoamento é praticamente inexistente, a iluminação é fraca, o esgotamento sanitário só está presente em algumas localidades e as vias de circulação, além de serem muito sinuosas, não são padronizadas com as já existentes.

Sobre isso, dados da Agência Estadual de Planejamento e Pesquisas de Pernambuco (CONDEPE-FIDEM, 2015), mostram que de um total de 11.002 domicílios particulares permanentes em 2010 no município, 59,09% tinham saneamento adequado, outros 34,75% apresentavam saneamento semi-adequado e apenas 10,16% possuíam saneamento inadequado. Entende-se por saneamento a união das redes de água e esgoto e a coleta de lixo. Destes 10,16% dos domicílios

com saneamento inadequado, a maioria deles encontra-se nos loteamentos periféricos da cidade, já que através das observações *in loco* realizadas no estudo de campo, identificou-se que apenas alguns empreendimentos possuíam coleta de lixo e esgotamento sanitário, apesar de que, praticamente todos os loteamentos possuíam rede de água encanada.

Apenas três loteamentos (ou 4% do total) são considerados de boa qualidade, já que oferecem praticamente todos os itens exigidos pela Lei (BRASIL, 1979). Um deles é o loteamento mais antigo da cidade (Planalto), que devido a sua antiguidade já se encontra totalmente habitado e com infraestrutura semelhante ao centro.

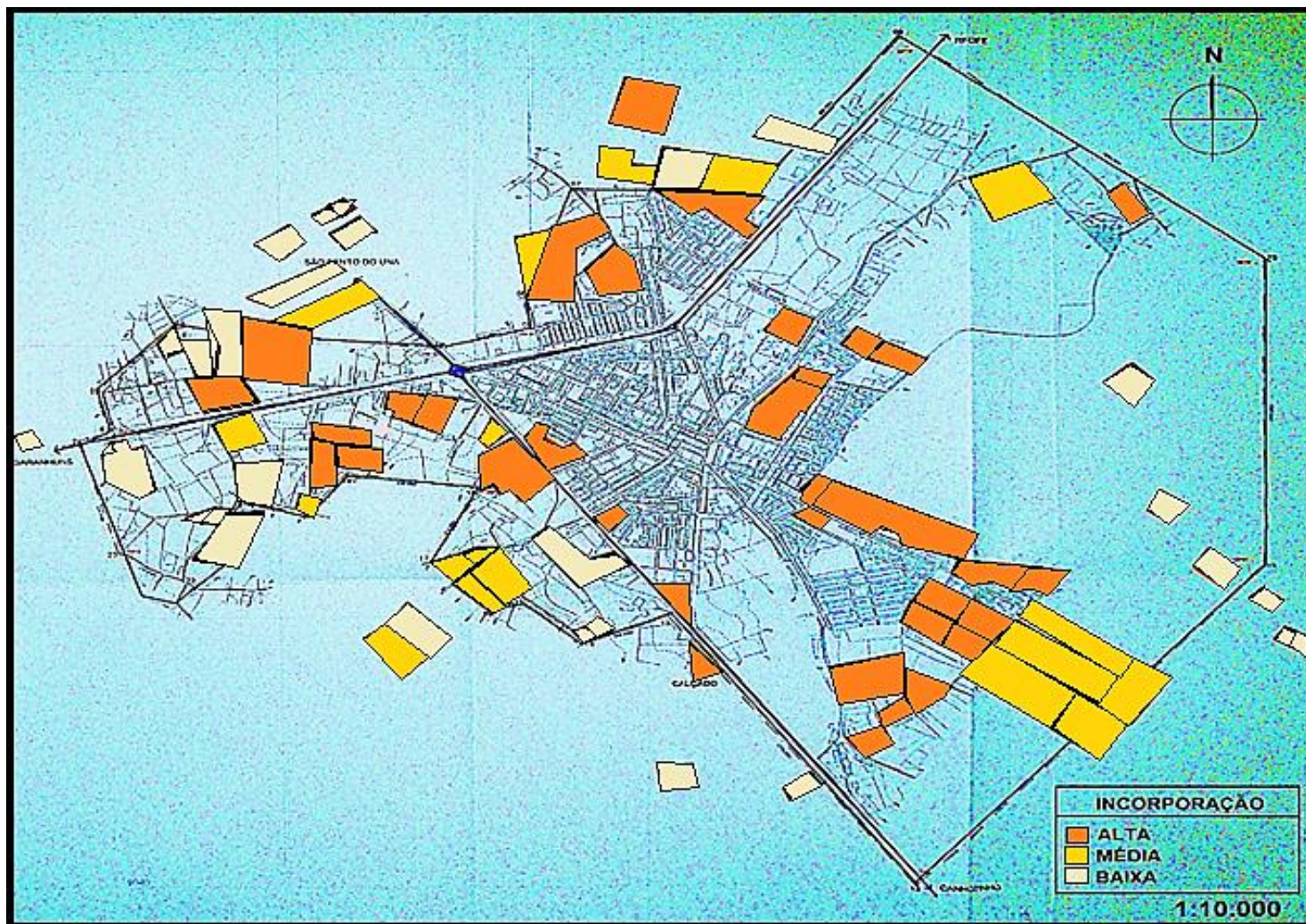
Outros dezessete loteamentos (ou 21% do total) possuem uma infraestrutura considerada regular por apresentar cerca de metade dos itens obrigatórios. Especialmente estão localizados em áreas próximas ao centro, nas Zonas de Expansão Urbana e de Ocupação Restrita.

Já sessenta e um loteamentos (ou 62% do total) possuem baixa disponibilidade de infraestrutura e correspondem, em sua maioria, aos empreendimentos mais pobres e afastados do centro da cidade.

A prefeitura, através de seus representantes legais, contesta que tenha dado autorização para abrir esses loteamentos que não estão de acordo com a Lei (BRASIL, 1979), mas na realidade a situação é totalmente outra do discurso.

Sobre o processo de incorporação dos loteamentos à lógica de produção da cidade, constatou-se que com o tempo, os loteamentos foram gradativamente se incorporando ao espaço urbano. Muitos deles são nitidamente reconhecidos como loteamentos, já que possuem elementos peculiares que os caracterizam, como amplos espaços divididos em lotes por tornos de concreto. Alguns loteamentos por encontrarem-se dentro de bairros próximos ao centro já não são mais reconhecidos enquanto tal pela população, outros loteamentos, por sua localização privilegiada, já são considerados centro da cidade, formando assim três categorias principais: os de alto, os de médio e o de baixo grau de incorporação. Observe no mapa 12 abaixo, a localização dos loteamentos segundo o grau de incorporação à lógica da cidade.

Mapa 12 – Incorporação dos Loteamentos.

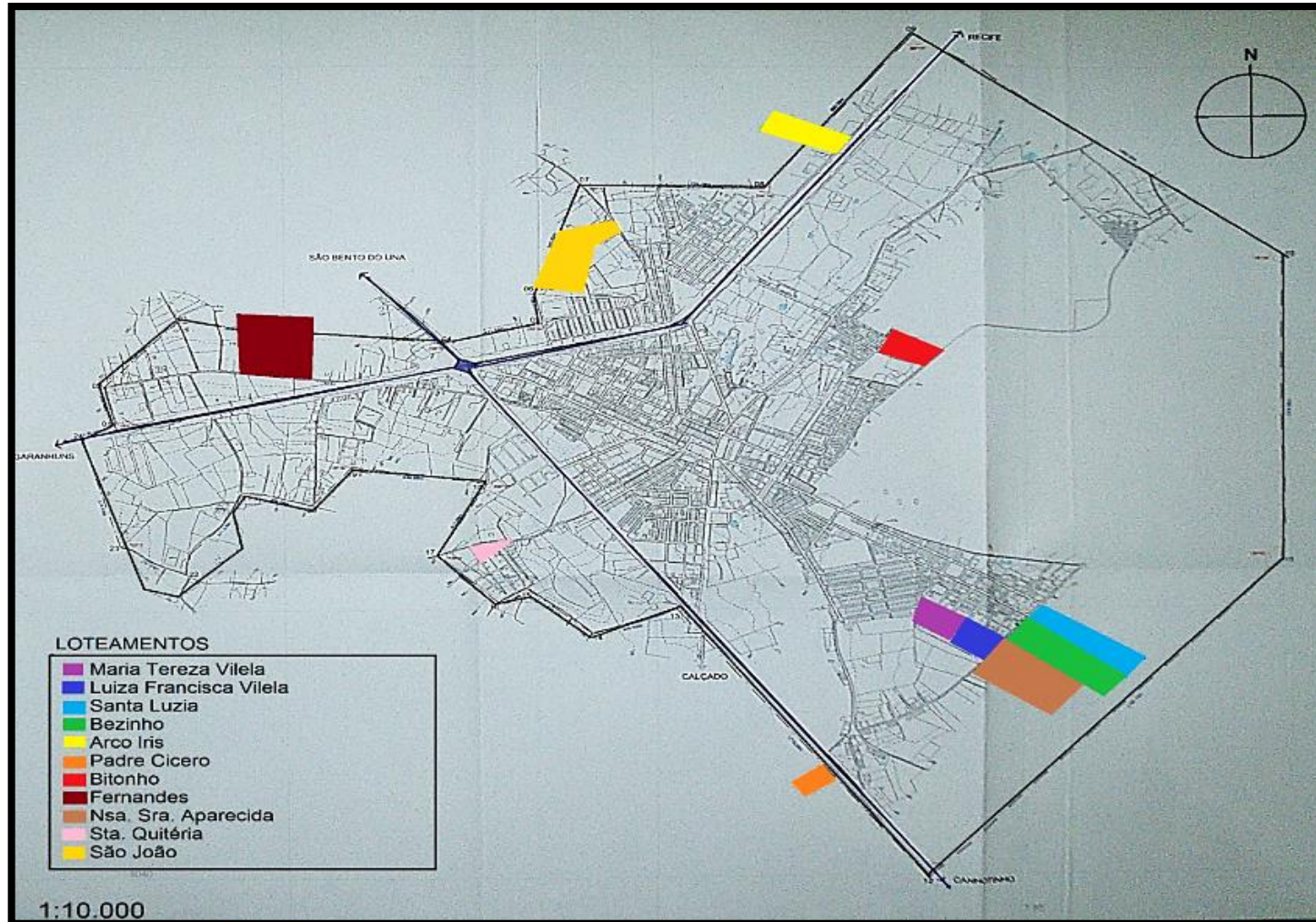


Fonte: Plano Diretor (LAJEDO, 2003). Adaptado por: Vanderson Almeida e Álisson Rocha, 2015.

Os loteamentos com alto grau de incorporação são os que se encontram localizados dentro dos bairros ou próximos ao centro, com dinâmica social e econômica destes. Em sua maioria não possuem mais a figura central do loteador, pois praticamente todos os lotes já foram vendidos. Ao todo, trinta e quatro loteamentos (ou 42% do total) estão nessa categoria, mas só dois deles se localiza fora do perímetro urbano. É o caso dos loteamentos Maria Thereza Vilela e Luzia Francisca Vilela.

Os loteamentos que possuem médio grau de incorporação estão espacialmente mais afastados do centro da cidade e possuem uma dinâmica social e econômica menor que este e o verificado nos bairros. Ao todo nove loteamentos (ou 24% do total) estão nessa categoria. Mas só quatro loteamentos se localizam fora do perímetro urbano. Ainda há a figura do loteador, pois boa parte dos lotes ainda não foram vendidos e já se verifica uma expansão da infraestrutura urbana, considerando que essa infraestrutura era bem mais presente nos loteamentos incorporados. É o caso dos loteamentos Santa Luzia e Bezinho. Nos loteamentos que possuem baixo grau de incorporação a figura do loteador é central e correspondem aqueles que estão espacialmente mais afastados do centro e dos bairros, com pouca dinâmica social e urbana, localizando-se mais nas zonas rurais, na Zona de Expansão Urbana e nas áreas mais pobres da cidade. Ao todo, vinte e oito loteamentos (ou 34% do total), estão nessa categoria, mas nenhum no núcleo urbano. É o caso dos loteamentos Arco-Íris e Padre Cícero. Observe no mapa 13 abaixo, a localização dos loteamentos mencionados.

Mapa 13 – Loteamentos em Diversos Estágios de Incorporação Citados no Texto.



Fonte: Plano Diretor (LAJEDO, 2003). Adaptado por: Vanderson Almeida e Álisson Rocha, 2015.

Em síntese, o surgimento dos primeiros loteamentos no município ocorreu com o maior adensamento populacional na cidade provocado pelo crescimento econômico verificado em fins da década de 1980.

Inicialmente a abertura dos primeiros loteamentos se realizou nas áreas adjacentes ao espaço urbano. Entre os anos de 1997 e 2001, o ritmo de surgimento dos loteamentos foi lento. Entre os anos de 2002 e 2009, o ritmo de surgimento dos loteamentos foi moderado. E entre os anos de 2010 e 2014 o ritmo de surgimento dos loteamentos foi rápido. Atualmente verifica-se um esfriamento do mercado imobiliário na cidade, provocando uma diminuição da abertura destes empreendimentos comerciais.

### 3.2 A Dinâmica Socioespacial dos Loteamentos

Os loteamentos são partes de um todo, partes de uma determinada organização espacial. Essas formas espaciais se apresentam como espaços fragmentados e articulados, na medida em que “[...] cada uma de suas partes mantém relações espaciais com as demais [...]” (CORRÊA, 1995, p. 7). Seus territórios desenvolvem atividades econômicas e relações sociais condicionadas pelas decisões emanadas do centro da cidade, já que suas áreas são organizadas de acordo com os diversos interesses da sociedade de classes que os compõe.

Quanto à sua forma, a desigualdade social se materializa na paisagem dos loteamentos configurando os mais diferentes arranjos espaciais, na medida em que a forma se refere ao “[...] aspecto visível, exterior, de um objeto, referindo-se ainda ao arranjo deles, que passam a constituir um padrão espacial [...]” (CORRÊA, 2000, p. 76). Eles em geral, se distribuem nos mais diversos sentidos e áreas da cidade, como na zona rural, na periferia pobre de autoconstrução e nas regiões privilegiadas do centro pela infraestrutura urbana. Possuem tamanhos distintos e a maioria deles não se encontram em áreas insalubres, de risco, *non aedificandi* (faixa de terra onde é vedada a edificação), sujeitos à inundação ou em encostas, mas em zonas favoráveis à habitação. Crianças na rua, lixo a céu aberto, casas inacabadas já com moradores, trabalho informal, marginalidade e construções fora do padrão exigido, marcam a fisionomia da maior parte dos loteamentos do município.

Quanto à sua função, os loteamentos pobres são utilizados como verdadeiros depósitos de gente, já que geralmente são resultados de uma estrutura social excludente e segregadora, em que populações marginalizadas resistem à miséria e constroem residências precárias, já que a função implica numa “[...] tarefa, atividade ou papel a ser desempenhado pelo objeto [...]” (CORRÊA, 2000, p. 76). A desigualdade social presente nessas formas espaciais condiciona a informalidade, e a falta de áreas de lazer criam espaços inchados, onde a rua, para muitos moradores, é uma extensão da casa, já que as “[...] desigualdades sociais se refletem no espaço urbano e as formas resultantes delas diferem em função de cada contexto específico [...]” (VASCONCELOS, 2013, p. 17).

Em certas áreas próximas a regiões de acentuada pobreza, muitos loteamentos até parecem guetos empobrecidos com populações estigmatizadas e a

margem do sistema, “[...] nas quais a população é forçada a residir [...].” (VASCONCELOS, 2013, p. 24). Os moradores dessas localidades são muitas vezes vilipendiados pelas populações de classe econômica mais elevada, com apelidos pejorativos e nomenclaturas preconceituosas. Observe nas fotografias 06, 07, 08 e 09 a seguir, os tipos predominantes de construções nos loteamentos ricos e pobres da cidade.

Fotografia 6 – Loteamento Rico: Eldorado.



Fonte: Álisson Rocha, 2015.

Fotografia 7 – Loteamento Rico: Dourado.



Fonte: Álisson Rocha, 2015.

Fotografia 8 – Loteamento Pobre: Bitonho.



Fonte: Álisson Rocha, 2015.

Fotografia 9 – Loteamento Pobre: José Cosme.



Fonte: Álisson Rocha, 2015.

Esses moradores se unem e reivindicam melhorias através de movimentos liderados por pessoas da comunidade, que em geral, são potenciais candidatos para futuras eleições. Outros movimentos realizados pelos moradores são de abaixo-assinado, denúncias nos meios de comunicação e protestos realizados em rodovias, como forma de chamar a atenção das autoridades locais e conseguir o apoio da opinião pública.

Em entrevista realizada, os moradores se posicionaram a respeito das principais dificuldades encontradas por eles no processo de loteamento (ver formulário no apêndice B). Aleatoriamente escolheram-se os entrevistados dos loteamentos: Bitonho, Fernandes, Nossa Senhora Aparecida, Santa Quitéria e São João. Empreendimentos ricos e pobres, próximos e afastados do centro da cidade.

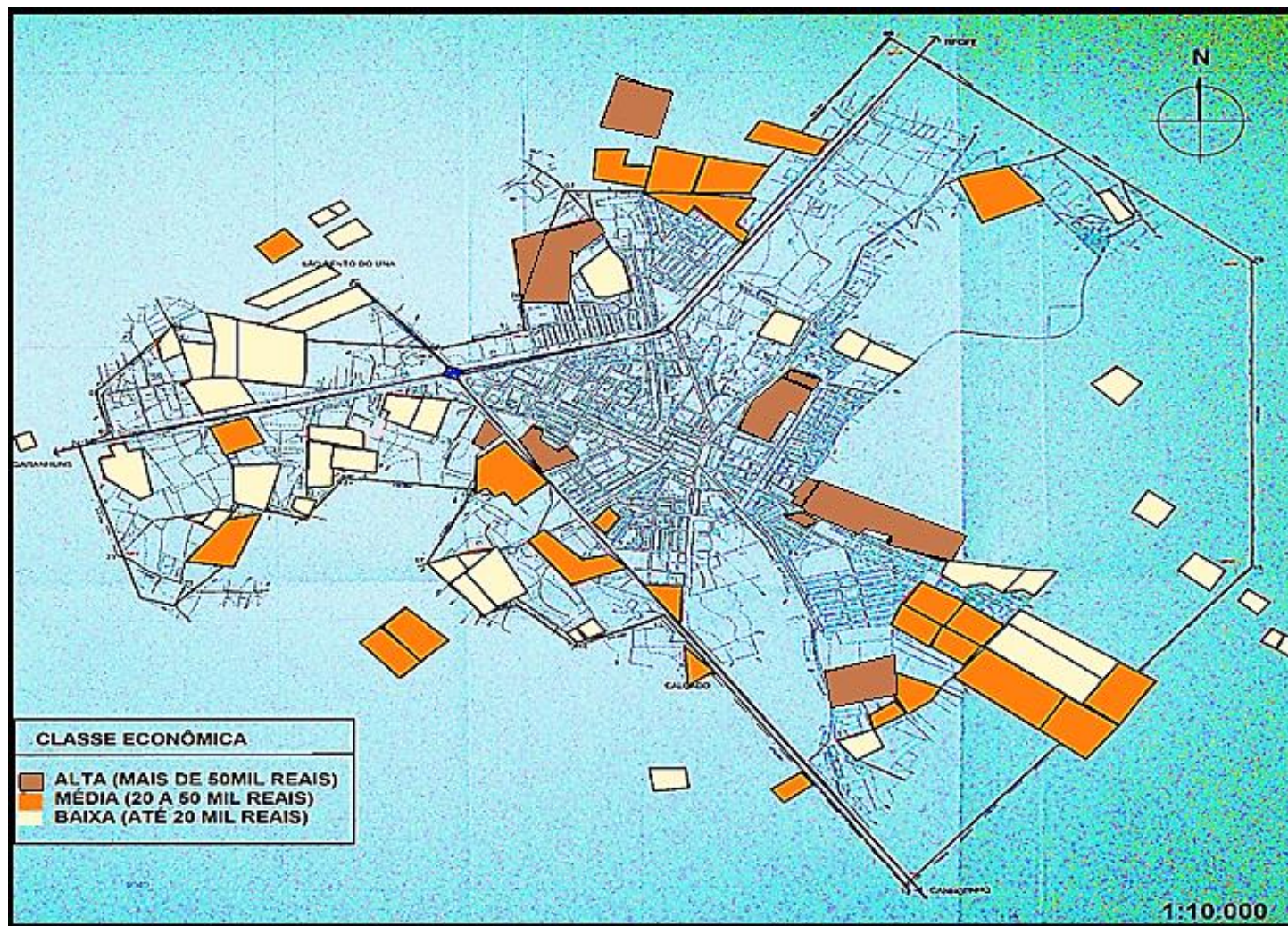
Perguntados sobre rendimentos, origem, tempo de residência, moradia e valor da propriedade, 30% dos entrevistados vieram da zona rural e 70% da própria zona urbana, com pelo menos três anos de moradia no local. 60% dos entrevistados responderam que possuem a posse da casa e 40% pagam em média R\$ 220,00 de aluguel por mês. Aqueles que possuem moradia própria o valor das residências

giram em torno de R\$ 80.000,00 e ganham em média de um a dois salários mínimos. Autônomos, donas de casa, agricultores, funcionários públicos, desempregados e beneficiários de programas assistenciais do governo residem nesses loteamentos. Sobre os motivos que lhes fizeram residir nestas localidades, responderam que foi a única alternativa encontrada para sair do aluguel, no caso dos que tinham a casa própria, e também por ser mais próximo da família e pelo custo mais acessível do lote.

Agora, em relação ao tempo e a forma de construção das casas, 40% dos entrevistados já compraram a casa pronta e outros 60% levaram em média de dois a três anos para construírem, predominando o pagamento diário, a autoconstrução e a empreitada, e tinham somente a perspectiva de permanecer no local entre dois e cinco anos. Sobre como percebiam o desempenho do loteador e do Poder Público Municipal no local, quase a unanimidade dos entrevistados classificaram como péssima a atuação de ambos, primeiro porque o loteador não se responsabilizava por nenhuma melhoria no loteamento, sempre jogando a responsabilidade para os governantes, e segundo porque os governantes não cumpriam com suas promessas de campanha, já que boa parte das reivindicações não eram atendidas. Em geral eles reivindicam mais segurança, posto médico, calçamento, iluminação adequada e áreas de lazer, considerando que a criminalidade, os surtos de epidemia como a dengue e os alagamentos em tempos de chuva, cresceram consideravelmente nos últimos anos, provocando a piora das condições de vida dessas pessoas.

Em relação à estrutura econômica, esses loteamentos se apresentam divididos em três classes distintas. Os mais abastados escolhem as áreas que lhes possibilitam maior conforto e segurança, a população mais pobre reside de forma imposta em áreas desprivilegiadas ou muito distantes do centro, como em áreas insalubres e perigosas. Observe o mapa 14 a seguir, a localização dos loteamentos por classe econômica.

Mapa 14 – Distribuição dos Loteamentos por Classe Econômica.



Fonte: Plano Diretor (LAJEDO, 2000). Adaptado por: Vanderson Almeida e Álisson Rocha, 2015.

Os loteamentos de classe econômica elevada em geral se localizam nas proximidades do centro da cidade, e custam mais de R\$ 50.000,00. Possuem iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e largas vias de circulação. Fazem parte dessa categoria onze loteamentos (ou 13% do total). Apenas dois loteamentos se encontram na zona rural, mas possuem elevados índices de ocupação. Nestes espaços, estão presentes residências luxuosas, com segurança eletrônica e também não se percebe a presença de crianças na rua, trabalho informal, nem comércios locais. Estão nesse grupo os indivíduos que não foram vítimas da segregação espacial, ou seja, os que tiveram poder de escolha de onde e como morar. Pode-se falar nesse caso de autosegregação, já que se refere a “[...] uma decisão voluntária de reunir grupos socialmente homogêneos, cujo melhor exemplo é o dos loteamentos e condomínios fechados, com suas entradas restritas, muros e sistemas de segurança [...]” (VASCONCELOS, 2013. p. 27). Mas não se trata neste caso de condomínios fechados, já que não possuem a estrutura destes, mas de loteamentos ricos não acessíveis à população pobre.

Os loteamentos de classe econômica média se distribuem por todas as zonas do município, localizando-se tanto nas áreas próximas ao centro, como nas zonas rurais e de Expansão Urbana. Ao todo vinte e seis empreendimentos (ou 33% do total) fazem parte dessa categoria. Em geral residem populações de classe média baixa e elevada, onde já se percebe a presença de casas inacabadas. Os preços dos lotes giram em torno de R\$ 20.000,00 a R\$ 50.000,00 e a forma de pagamento é a vista ou em poucas parcelas, com cerca de metade do valor de entrada.

Os loteamentos de classe econômica baixa correspondem à maioria desses empreendimentos na cidade, quarenta e quatro loteamentos (ou 55% do total) integram esse grupo. É geralmente nesses loteamentos que a população mais pobre e marginalizada se encontra. Observe nas fotografias 10 e 11 abaixo, a autoconstrução nos loteamentos.

Fotografia 10 – A Autoconstrução nos Loteamentos.



Fonte: Álisson Rocha, 2015.

Fotografia 11 – A Autoconstrução e a Empreitada nos Loteamentos.



Fonte: Álisson Rocha, 2015.

Espacialmente, esses loteamentos não se encontram no centro da cidade e geralmente estão localizados em zonas menos privilegiadas, como as de Ocupação Restrita, zona rural e de Expansão Urbana. Os valores dos lotes são menores que R\$ 20.000,00 e as formas de pagamento são mais facilitadas. A autoconstrução predomina e as pessoas que vivem nessas localidades foram obrigadas pelas condições econômicas a residir nesses ambientes.

Ainda sobre a autoconstrução, os moradores constroem suas casas nos fins de semana e feriados e as habitam antes da conclusão das obras, conforme apontou Valladares (1981). A residência geralmente leva bastante tempo para ficar pronta, pois os materiais não são comprados de uma vez e o pagamento ao pedreiro é feito em diárias que custam em média R\$ 80,00 o dia. Muitas vezes o próprio dono do terreno aprende a profissão e constrói sua moradia, ou atua como servente para economizar com mão-de-obra. Além de ser uma situação penosa, muitas vezes os proprietários têm de escolher entre pagar a prestação do terreno em determinado mês ou comprar material para a casa.

Nesse sentido, foram realizadas duas entrevistas com representantes de órgãos públicos locais com a finalidade de se obter informações referentes à situação dos loteamentos do município.

A primeira entrevista foi realizada com a Secretária de Finanças do Município sobre a situação fiscal e urbanística dos loteamentos (ver formulário no apêndice C). Perguntada sobre as concessões, a oferta de serviços e a situação dos loteamentos sem registro, a entrevistada respondeu que antes da autorização de funcionamento, os loteamentos passam por uma análise técnica com a finalidade de verificar sua adequação a legislação pertinente, e em caso de desacordo, o Setor de Obras solicita a adequação do projeto executivo ao proprietário. Sobre o provimento dos serviços públicos, pontuou-se que as secretarias municipais, através da celebração de convênios e parcerias com entidades públicas e privadas; como a Companhia Pernambucana de Saneamento (COMPESA), a Companhia Energética de Pernambuco (CELPE), a Caixa Econômica Federal (CEF) e a Fundação Nacional de Saúde (FUNASA); procuram oferecer melhorias infraestruturais e assistenciais às populações residentes nestas localidades, mesmo sabendo da morosidade destes órgãos em cumprir com os acordos estabelecidos. Já em relação aos empreendimentos sem registro na prefeitura, a mesma afirmou que ações

administrativas; como a notificação ao loteador ilegal; estão sendo tomadas para a resolução desse problema.

A segunda entrevista foi realizada com a Oficiala do Cartório de Registro de Imóveis da cidade, que ao ser questionada sobre as vantagens de se legalizar estes empreendimentos, alertou sobre a necessidade de se realizar esse procedimento burocrático, já que sem ele os compradores podem sofrer restrições de uso, venda e financiamento dos lotes, e os loteadores penalizações, como processos judiciais (ver formulário no apêndice D).

A respeito do conteúdo destas entrevistas, em nossa percepção, nota-se claramente a discrepância existente entre o discurso adotado pela Secretária Municipal e a fala da Oficiala do Registro de Imóveis no que diz respeito às diferentes visões e interesses sobre o mesmo problema. Dar-se a entender, segundo as palavras da executiva, que a Prefeitura Municipal além de cumprir com suas obrigações ao procurar legalizar os loteamentos sem registro, procura assistir os moradores locais com o estabelecimento de políticas públicas voltadas para a promoção social, o que na realidade não se confirma. Já na fala da Oficiala percebe-se claramente um descontentamento com as autoridades locais em permitir a existência dos loteamentos ilegais no município. Também não se encontrou no Poder Legislativo Municipal projetos de lei voltados para resolver ou pelo menos para amenizar os problemas dos loteamentos, denotando certa despreocupação com o tema.

Conforme exposto na parte teórica, segundo Gonçalves (2002), os loteamentos podem ser considerados legais, irregulares e clandestinos, dependendo de sua situação perante os órgãos públicos e do cumprimento das normas de parcelamentos do solo.

Ao todo, treze loteamentos (ou 16% do total) são considerados legais. Estes se encontram espacialmente dispersos pelo município e se localizam em todas as áreas da cidade, inclusive na zona rural. Na prática, a diferença entre esta categoria de loteamentos e os irregulares é que estes seguem todos os parâmetros construtivos estabelecidos pelo Plano Diretor (LAJEDO, 2003). São exemplos os empreendimentos Nova Morada e Morada dos Sonhos.

Somente cinco loteamentos são considerados irregulares (ou 6% do total) e se localizam na Zona de Expansão Urbana, nas de Ocupação Restrita e na zona

rural. Estes, apesar de registrados, não seguem algumas normas estabelecidas pelo Plano Diretor (LAJEDO, 2003). São exemplos os empreendimentos Santa Quitéria I e Esperança.

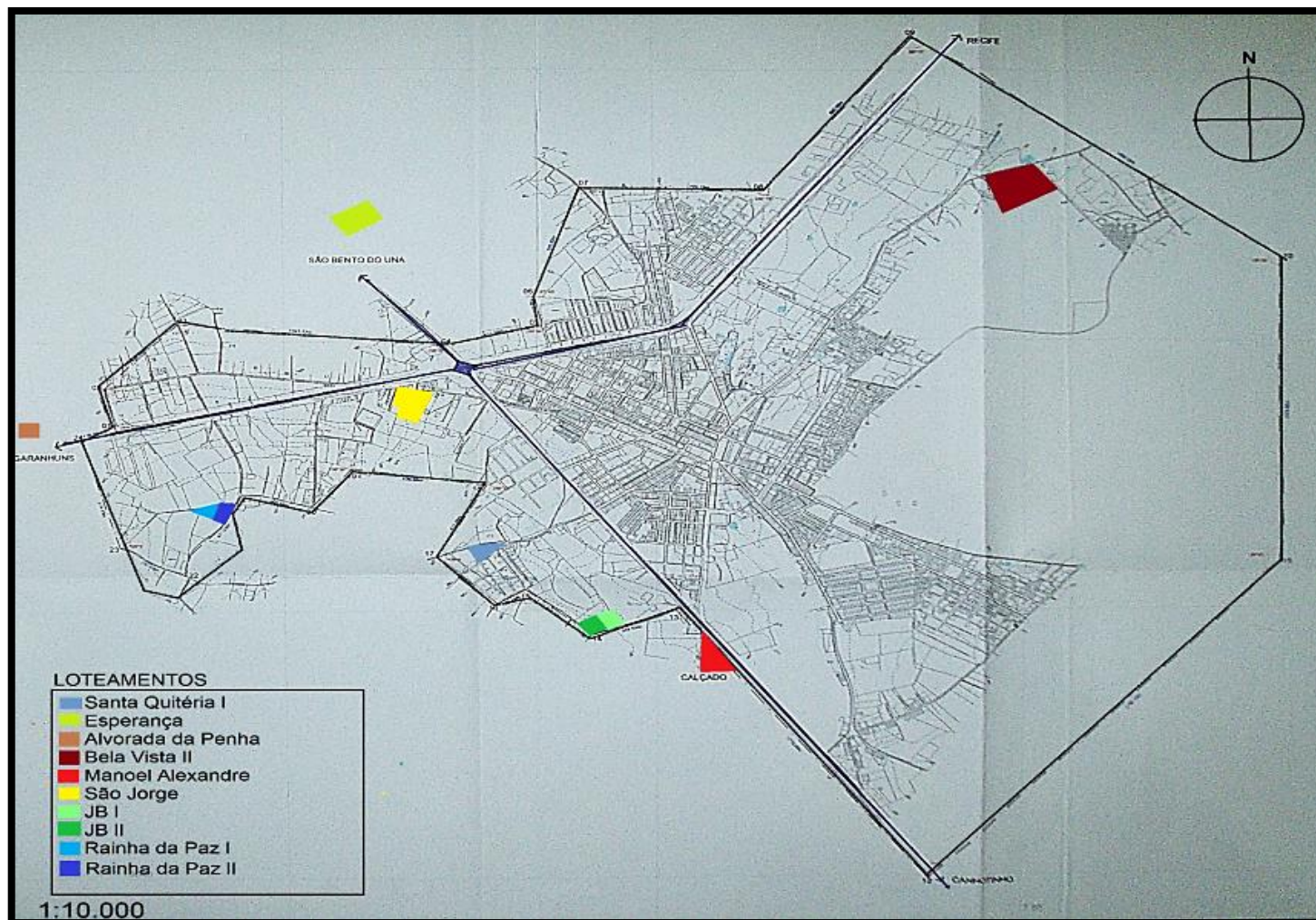
No grupo dos clandestinos encontram-se sessenta e três loteamentos (ou 78% do total) e se localizam em todas as áreas da cidade, sobretudo nas Zonas de Ocupação Restrita. Compõe essa categoria loteamentos ricos, pobres e de classe média. Em alguns deles a infraestrutura é boa, mas como nenhum deles possuem registro em cartório, são enquadrados nessa categoria. São exemplos os empreendimentos Alvorada da Penha e Bela Vista II. Observe nos mapas 15 e 16 a seguir, a distribuição dos loteamentos legais, ilegais e clandestinos e dos loteamentos citados neste e no próximo tópico.

Mapa 15 – Situação dos Loteamentos.



Fonte: Plano Diretor (LAJEDO, 2003). Adaptado por: Vanderson Almeida e Álisson Rocha, 2015.

Mapa 16 – Loteamentos com Diversos Graus de Ocupação e Classe Econômica Citados no Texto.



Fonte: Plano Diretor (LAJEDO, 2003). Adaptado por: Vanderson Almeida e Álisson Rocha, 2015.

Por fim, sobre o grau de ocupação, vinte e três empreendimentos (ou 28% do total) possuem elevado nível de ocupação, ou seja, possuem uma densidade muito grande de residências. Geralmente estes loteamentos são mais antigos, distantes do centro e habitados por uma classe social mais pobre. São exemplos os loteamentos Manoel Alexandre e São Jorge.

Outros vinte e dois loteamentos (ou 27% do total) encontra-se com grau médio grau de ocupação. Estes empreendimentos encontram-se espacialmente distantes entre si, mas geralmente localizados nas zonas residenciais. São exemplos os loteamentos JB I e II.

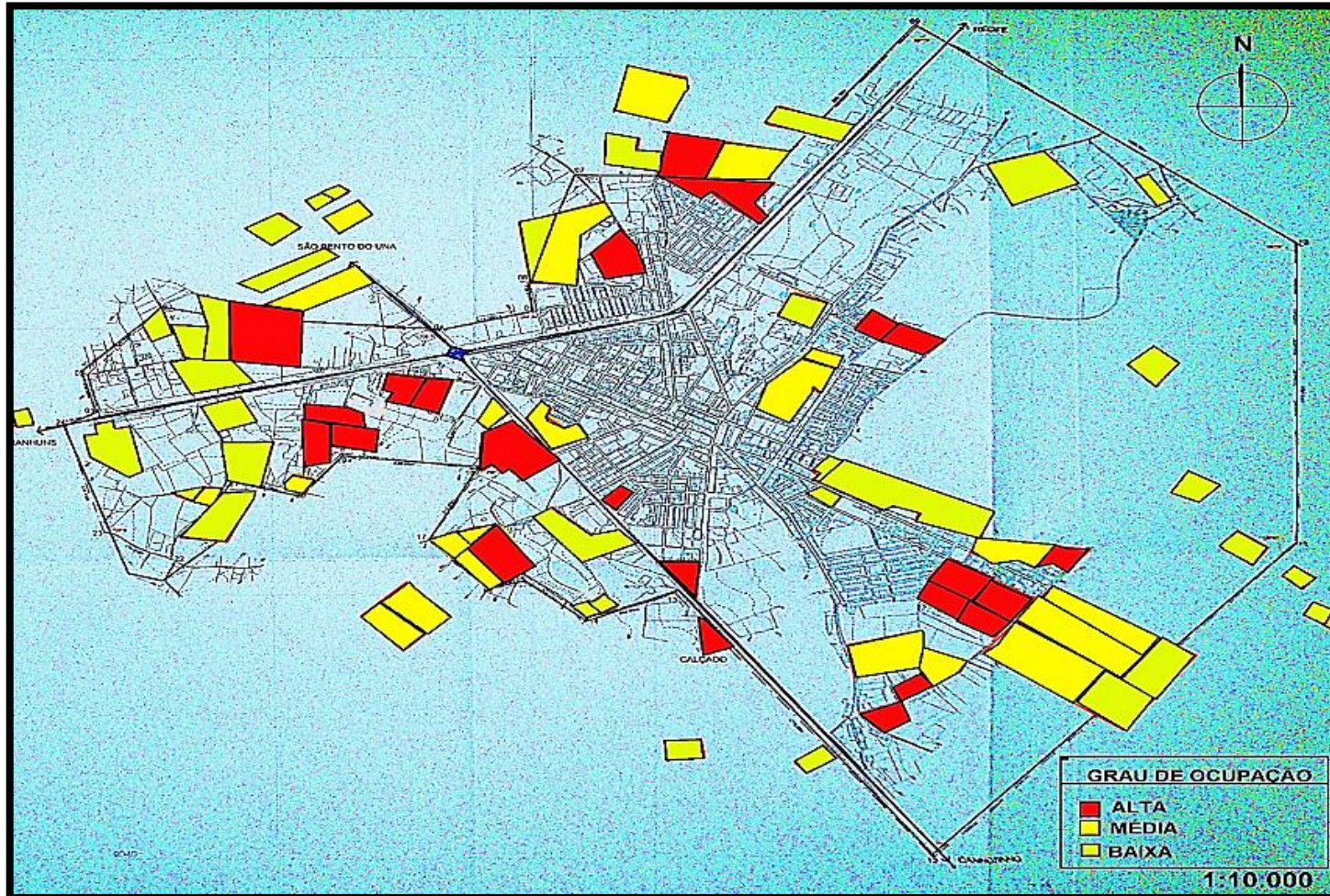
Já trinta e seis empreendimentos (ou 45% do total) correspondem aos loteamentos com baixo índice de ocupação. Estes empreendimentos possuem preços mais elevados e pouco tempo de comercialização. São exemplos os loteamentos Rainha da Paz I e II. Observe na fotografia 12 a seguir, um exemplo de loteamento com elevado grau de ocupação. E em seguida, a distribuição dos loteamentos pelo território municipal segundo o grau de ocupação no mapa 17.

Fotografia 12 – Loteamento com Elevado Grau de Ocupação.



Fonte: Álisson Rocha, 2015.

Mapa 17 – Grau de Ocupação dos Loteamentos.



Fonte: Plano Diretor (LAJEDO, 2003). Adaptado por: Vanderson Almeida e Álisson Rocha, 2015.

Assim, a pobreza, a exclusão social e a segregação espacial marcam a paisagem dos loteamentos periféricos da cidade, localizados em sua maioria, em áreas afastadas do centro e com pouca disponibilidade de infraestrutura urbana e de serviços públicos. Onde a autoconstrução e os movimentos de reivindicação por melhorias, se fazem presentes no cotidiano dessas populações que resistem à miséria. Enquanto que os setores públicos responsáveis por ordenar o espaço urbano, demoram em apresentar soluções que amenizem a difícil realidade vivenciada por essas pessoas.

Dessa forma, os loteamentos do Município de Lajedo surgiram e se estabeleceram em seu território ao longo de quase duas décadas, sob as mais diferentes condições socioeconômicas e formações espaciais.

## CONCLUSÃO

Ao longo das discussões estabelecidas no presente trabalho, demonstrou-se a importância que o fenômeno do surgimento e da expansão dos loteamentos periféricos apresentou nas duas últimas décadas para a organização espacial do município de Lajedo.

Como resultados, podemos destacar três importantes aspectos. Primeiro, constatamos o rápido crescimento econômico que a cidade apresentou ao longo das últimas três décadas, impulsionado pela diversificação das atividades produtivas, o que fez com que houvesse considerável aumento da população urbana. Segundo, verificamos que o surgimento e a expansão dos loteamentos se deu em três fases distintas, sendo que inicialmente estes empreendimentos surgiram nas áreas adjacentes a área urbanizada, apresentando posterior expansão em direção ao centro. Terceiro, percebemos as principais dificuldades enfrentadas pela população residente nos loteamentos periféricos, como a pobreza e à falta de assistência do Poder Público.

Estabelecendo um diálogo com a hipótese de trabalho, constatamos que ela se apresenta parcialmente verdadeira, pois o processo de loteamento ocorreu de forma regular em alguns aspectos, e irregular em outros, formando espaços não totalmente desordenados e voltados principalmente para a especulação imobiliária, e não para a construção de moradias para a população com baixo poder aquisitivo. O processo só veio a ser ordenado após a vigência do Plano Diretor (LAJEDO, 2003), considerando que até o presente momento existe muitos empreendimentos ilegais que estão sendo comercializados e, portanto, são irregulares. Não somente surgiu loteamentos periféricos, mas também loteamentos de classe média e alta. Nas Zonas de Ocupação Restrita ocorreu a expansão de áreas segregadas e desprovidas de infraestrutura, mas no centro da cidade esse processo ocorreu com maior planejamento territorial.

A pesquisa visa contribuir para a melhor compreensão do fenômeno da segregação socioespacial no município através da expansão dos loteamentos.

Assim, para não concluir, a temática está longe de ser esgotada no presente trabalho, principalmente pela crescente necessidade de se compreender os fenômenos urbanos em toda sua complexidade.

## REFERÊNCIAS

BRASIL, Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. Dispõe sobre o Estatuto da Terra e dá outras providências. **Presidência da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 30 de novembro de 1964.

BRASIL, Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências. **Presidência da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 19 de dezembro de 1979.

BRASIL, Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. **Presidência da República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 10 de julho de 2001.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A cidade**. São Paulo: Contexto, 1992.

CODEPE/FIDEM, **Agência Estadual de Planejamento e Pesquisas de Pernambuco**. Disponível em: <<http://www.condepefidem.pe.gov>>. Acesso em: 22/06/2015.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. 3. ed. São Paulo: Editora Ática S.A., 1995.

CORRÊA, Roberto Lobato. **Região e organização espacial**. 7. ed. São Paulo: Editora Ática S.A., 2000.

DATASUS, **Departamento de Informática do Sistema Único de Saúde**. Disponível em: <<http://www.datasus.gov.br>>. Acesso em: 11/10/2014.

DIAS, Paulo Henrique. **Uma História de lutas, conquistas e glórias**. Recife: Ed. do autor, 2013.

FARIAS, Fernanda Otero de. **Análise do processo de instalação e expansão dos loteamentos fechados horizontais de alto padrão na cidade de Paulínia (SP)**. Campinas: Universidade Estadual de Campinas, 2010.

GONÇALVES, Juliano Costa. **A especulação imobiliária na formação de loteamentos urbanos: um estudo de caso**. Campinas: Universidade Estadual de Campinas, 2002.

IBGE, **Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística**. Disponível em: <<http://www.ibge.com.br/cidades/painel>>. Acesso em: 21/09/2014.

IPEADATA, **Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada**. Disponível em: <<http://www.ipeadata.gov.br>>. Acesso em: 15/10/2014.

LAJEDO, Lei nº 1.112, 2003. Institui o Plano Diretor do Município de Lajedo e dá outras providências. **Câmara Municipal**, Lajedo, PE, 2003.

LOPES, Diva Maria Ferlin; HENRIQUE, Wendel (Orgs). **Cidades médias e pequenas: teorias, conceitos e estudos de caso**. Salvador: SEI, 2010.

MAIA, Doralice Sátyro. **Cidades pequenas, como defini-las? Apontamentos para os estudos sobre as cidades pequenas**. UFPB, 2012?.

PEDRA, Joyce de Lima; NOGUEIRA, Marly. **Breves considerações sobre as pequenas cidades**. IGC/UFMG, 2012?.

PERNAMBUCO, Lei nº 377, de 24 de dezembro de 1948. Cria o Município de Lajedo. **Palácio do Governo**, Recife, PE, 24 de dezembro de 1948.

PERNAMBUCO, Lei nº 12.427, de 25 de setembro de 2003. Dispõe, nos termos do art. 123, § 1º da Constituição Estadual, sobre o Plano Plurianual do Estado para o quadriênio 2004-2007 e dá outras providências. **Palácio do Campo das Princesas**, Recife, PE, 25 de setembro de 2003.

PNUD, **Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento**. Disponível em: <<http://www.pnud.org.br>>. Acesso em: 13/08/2015.

RODRIGUES, Arlete Moysés. **Moradia nas cidades brasileiras**. 7. ed. São Paulo: Contexto, 1997.

SANTOS, Milton. **A Urbanização Brasileira**. 5. ed., 1. reimpr. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008.

SILVA, Lúcia de Fátima Ramos da; SANTOS, Maria de Fátima dos; MÉLO, Marta Suely da Silva. **Lajedo – PE: Formação e Ocupação Territorial: Uma Abordagem Geográfica**. Belo Jardim: Faculdade de Formação de Professores de Belo Jardim – FABEJA, 2004.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **ABC do desenvolvimento urbano**. 3. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.

VALLADARES, Licia do Prado (Org.). **Habitação em questão**. 2. ed. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1981.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria (Orgs.). **A cidade Contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2013.

## **APÊNDICES**

## APÊNDICES

### APÊNDICE A

#### CAMPUS GARANHUNS



#### CURSO DE LICENCIATURA EM GEOGRAFIA

##### PESQUISA MONOGRÁFICA

##### Loteamentos Periféricos Urbanos

##### Entrevista com os Loteadores

Pesquisadores: Vanderson Paes de Almeida e Álisson da Costa Rocha.

- 1º) Qual o seu nome, idade e profissão?
- 2º) Quais os custos (fiscais, infraestrutura e logística) para abertura de um loteamento?
- 3º) Qual o padrão de construção e tamanho dos lotes?
- 4º) Qual o preço médio dos lotes?
- 5º) Quais as formas de financiamento e vendas?
- 6º) Quais são os meios de propaganda mais utilizados para a divulgação do empreendimento?
- 7º) Quantos lotes em média são vendidos mensalmente e qual a porcentagem da área do loteamento já vendida e construída?
- 8º) Há casos de inadimplência entre os compradores/moradores? E o que dispõe o contrato a respeito da falta de pagamento?
- 9º) Este loteamento cumpre com todas as disposições legais? Quais as dificuldades encontradas para a abertura destes empreendimentos?
- 10º) Qual o perfil socioeconômico dos moradores deste loteamento?

**APÊNDICE B****CAMPUS GARANHUNS****CURSO DE LICENCIATURA EM GEOGRAFIA****PESQUISA MONOGRÁFICA****Loteamentos Periféricos Urbanos****Entrevista com Moradores dos Loteamentos Pesquisados**

Pesquisadores: Vanderson Paes de Almeida e Álisson da Costa Rocha.

- 1º) Qual o seu nome, idade e profissão?
- 2º) Qual a sua renda média familiar mensal?
- 3º) Qual a sua escolaridade?
- 4º) A quanto tempo você reside nesta localidade?
- 5º) Onde você residia anteriormente (zona rural ou urbana)?
- 6º) Sua casa é própria ou alugada? Se própria, qual o valor aproximadamente?
- 7º) O que lhe levou a morar neste loteamento (preço, familiaridade, propaganda, facilidade de pagamento, etc.)?
- 8º) Este loteamento possui abastecimento de água, coleta de lixo, saneamento básico, calçamento, iluminação pública, espaços de lazer, transporte escolar, postos de saúde, escola, segurança, e acompanhamento de agentes de saúde e epidemiológicos?
- 9º) Quanto tempo em média você levou para construir sua residência (se a casa for própria)?
- 10º) Qual foi a forma de construção: autoconstrução, empreitada, pagamento diário (se a casa for própria)?
- 11º) Quanto gasta em média com moradia mensalmente (pagamento de parcelas dos lotes, aluguel, financiamentos), ou não gasta?
- 12º) Como você percebe e avalia a atuação do loteador nesta localidade (cumprimento de acordos, atendimento às reivindicações, convivência, etc.)?

13º) Como você percebe e avalia a atuação do Poder Público nesta localidade (atendimento às reivindicações, investimentos, fiscalização, etc.)?

14º) Qual a sua perspectiva de permanência neste loteamento?

15º) Em sua opinião, o que deve ser melhorado nesta localidade?

**APÊNDICE C****CAMPUS GARANHUNS****CURSO DE LICENCIATURA EM GEOGRAFIA****PESQUISA MONOGRÁFICA****Loteamentos Periféricos Urbanos****Entrevista com Representantes do Poder Público**

Pesquisadores: Vanderson Paes de Almeida e Álisson da Costa Rocha.

- 1º) Quantos loteamentos registrados e não registrados o município possui atualmente?
- 2º) Existe algum levantamento a respeito de quantos e quais loteamentos estão localizados nas áreas urbanas e rurais do município?
- 3º) Qual a política adotada pela Prefeitura Municipal para a concessão e autorização destes empreendimentos imobiliários?
- 4º) Em conformidade ao que dispõe o Plano Diretor do Município de Lajedo, Lei Municipal nº 1.112/2003, em seu capítulo VI, seção I, artigos de 63 a 72, que estabelece as Diretrizes Gerais do Parcelamento do Solo Urbano e do Loteamento, quais as ações veem sendo tomadas por parte do Poder Público Municipal no cumprimento da legislação e fiscalização destes empreendimentos?
- 5º) Quais os procedimentos burocráticos exigidos para a abertura destes loteamentos, em relação a documentação, licenciamentos, pagamento de taxas e registros de órgãos públicos?
- 6º) Em relação ao fornecimento de serviços públicos e infraestrutura, como encontra-se assistidas essas localidades?
- 7º) Quais os valores arrecadados pela Prefeitura Municipal através da cobrança de impostos, taxas e contribuições com a abertura destes loteamentos?

8º) Em relação aos loteamentos clandestinos (sem registro) existentes no município, quais as ações que podem ou devem ser tomadas pelo Poder Público para a resolução desse problema?

**APÊNDICE D****CAMPUS GARANHUNS**

---

**CURSO DE LICENCIATURA EM GEOGRAFIA****PESQUISA MONOGRÁFICA****Loteamentos Periféricos Urbanos**

Entrevista com a Tabeliã do Cartório de Imóveis (Cartório Fernandes Barros) do  
Município de Lajedo-PE

Pesquisadores: Vanderson Paes de Almeida e Álisson da Costa Rocha.

- 1º) Atualmente quantos loteamentos do Município de Lajedo estão registrados neste cartório?
- 2º) Quais os procedimentos burocráticos exigidos para a abertura destes loteamentos, em relação à documentação, licenciamentos, pagamento de taxas e registros em órgãos públicos?
- 3º) Os loteamentos sem registro em cartório, sofrem alguma restrição legal de vendas?
- 4º) Qual a vantagem para o loteador de possuir um loteamento registrado em cartório?

## APÊNDICE E

## Levantamentos do Trabalho de Campo

Nº	LOTEAMENTOS	SITUAÇÃO	GRAU DE INCORPORAÇÃO À CIDADE	CLASSE ECONÔMICA E ESTIMATIVA DE PREÇO DOS LOTES	OCUPAÇÃO	INFRAESTRUTURA
1	PLANALTO	Legal	Alta	Média De 20 a 50 mil Reais	Alta	Boa
2	NOVA CIDADE	Legal	Baixa	Baixa Até 20 mil Reais	Baixa	Baixa
3	SÃO RAFAEL	Clandestino	Alta	Baixa Até 20 mil Reais	Alta	Baixa
4	FERNANDES	Clandestino	Alta	Baixa Até 20 mil Reais	Alta	Baixa
5	ANTONIO DOURADO CAVALCANTE	Clandestino	Alta	Média De 20 a 50 mil Reais	Alta	Regular
6	ABRAÃO VELOSO	Clandestino	Alta	Alta + de 50 mil Reais	Média	Baixa
7	CADETE	Clandestino	Alta	Baixa Até 20 mil Reais	Alta	Baixa
8	FRANCISCO FERREIRA DOS PRAZERES	Clandestino	Média	Baixa Até 20 mil Reais	Alta	Baixa
9	MARIA THEREZA VILELA	Clandestino	Alta	Média De 20 a 50 mil Reais	Alta	Baixa
10	LUZIA FRANCISCA VILELA	Clandestino	Alta	Média De 20 a 50 mil Reais	Alta	Baixa
11	PEDRO MANOEL VILELA	Clandestino	Alta	Média De 20 a 50 mil Reais	Alta	Baixa
12	LUIZ MANOEL VILELA	Clandestino	Alta	Média De 20 a 50 mil Reais	Alta	Baixa
13	SÃO LUIZ	Clandestino	Alta	Alta + de 50 mil Reais	Média	Baixa
14	FERREIRA	Clandestino	Alta	Média De 20 a 50 mil Reais	Alta	Baixa
15	SÃO JOSÉ	Clandestino	Alta	Baixa Até 20 mil Reais	Alta	Baixa
16	RAINHA DA PAZ I	Clandestino	Baixa	Baixa Até 20 mil Reais	Média	Baixa
17	JOSÉ COSME	Clandestino	Alta	Baixa Até 20 mil Reais	Alta	Baixa
18	DAVI MANOEL VILELA	Clandestino	Alta	Baixa Até 20 mil Reais	Alta	Baixa
19	BEZINHO	Clandestino	Média	Baixa Até 20 mil Reais	Média	Baixa
20	JOAQUIM MANOEL DE MELO	Clandestino	Alta	Baixa Até 20 mil Reais	Média	Baixa
21	MORADA PADRE CÍCERO	Legal	Alta	Baixa Até 20 mil Reais	Alta	Baixa
22	ADALGIZA MELO	Clandestino	Alta	Baixa Até 20 mil Reais	Alta	Regular
23	PARQUE DOS EUCALIPTOS	Irregular	Média	Média De 20 a 50 mil Reais	Baixa	Baixa
24	MARIA CORDEIRO DA COSTA	Clandestino	Alta	Alta + de 50 mil Reais	Média	Baixa
25	SANTA QUITÉRIA I	Irregular	Média	Baixa Até 20 mil Reais	Média	Baixa
26	SANTA	Clandestino	Média	Baixa	Média	Baixa

	<b>QUITÉRIA II</b>			Até 20 mil Reais		
27	<b>SÃO FRANCISCO DE ASSIS</b>	Clandestino	Média	Baixa	Média	Baixa
28	<b>JOÃO VICTOR</b>	Clandestino	Baixa	Até 20 mil Reais	Baixa	Baixa
29	<b>SÃO JORGE</b>	Clandestino	Alta	Até 20 mil Reais	Alta	Baixa
30	<b>BITONHO</b>	Clandestino	Alta	Baixa	Alta	Baixa
31	<b>MANOEL IZÍDIO FERNANDES</b>	Clandestino	Média	Até 20 mil Reais	Média	Baixa
32	<b>VALENÇA I</b>	Clandestino	Baixa	Baixa	Baixa	Baixa
33	<b>VALENÇA II</b>	Clandestino	Baixa	Até 20 mil Reais	Baixa	Baixa
34	<b>JR MONTEIRO</b>	Legal	Baixa	Até 20 mil Reais	Alta	Regular
35	<b>MORADA NOVA</b>	Clandestino	Baixa	Média	Baixa	Baixa
36	<b>MANOEL IZÍDIO FERNANDES</b>	Legal	Média	De 20 a 50 mil Reais	Baixa	Baixa
37	<b>RIBEIRO</b>	Clandestino	Baixa	Até 20 mil Reais	Média	Baixa
38	<b>VILA NOVO TEMPO</b>	Clandestino	Média	Baixa	Baixa	Baixa
39	<b>MANOEL ALEXANDRE</b>	Clandestino	Alta	Até 20 mil Reais	Média	Baixa
40	<b>MORADA DE SÃO JOÃO I</b>	Clandestino	Alta	Média	Alta	Baixa
41	<b>MORADA DE SÃO JOÃO II</b>	Clandestino	Média	De 20 a 50 mil Reais	Baixa	Regular
42	<b>SANTA ANA</b>	Clandestino	Alta	Alta	Baixa	Regular
43	<b>PETRÓPOLES</b>	Clandestino	Alta	+ de 50 mil Reais	Alta	Baixa
44	<b>ANDRADE</b>	Clandestino	Baixa	Até 20 mil Reais	Baixa	Baixa
45	<b>MESSIAS</b>	Clandestino	Alta	Baixa	Alta	Baixa
46	<b>VALE DO SOL</b>	Clandestino	Baixa	Até 20 mil Reais	Baixa	Regular
47	<b>NOSSA SENHORA APARECIDA</b>	Irregular	Média	Até 20 mil Reais	Média	Regular
48	<b>NOSSA SENHORA DE LURDES</b>	Clandestino	Baixa	Média	Baixa	Baixa
49	<b>BRAÚNA</b>	Clandestino	Alta	Até 20 mil Reais	Baixa	Baixa
50	<b>SANTA TEREZINHA</b>	Clandestino	Baixa	Baixa	Baixa	Baixa
51	<b>ESPERANÇA</b>	Irregular	Baixa	Até 20 mil Reais	Média	Baixa
52	<b>ALVORADA</b>	Clandestino	Alta	Baixa	Baixa	Regular
53	<b>PEDRO VALENÇA II</b>	Clandestino	Baixa	Alta	Baixa	Baixa
54	<b>BELA VISTA I</b>	Legal	Média	+ de 50 mil Reais	Baixa	Regular
55	<b>MORADA NOBRE</b>	Clandestino	Baixa	Até 20 mil Reais	Baixa	Baixa
56	<b>RAINHA DA PAZ II</b>	Clandestino	Baixa	Baixa	Baixa	Baixa
57	<b>RESIDENCIAL BIA COSME</b>	Legal	Alta	Até 20 mil Reais	Média	Boa
58	<b>RESIDENCIAL SANTA ROSA</b>	Legal	Baixa	Alta	Baixa	Regular
59	<b>AMANDA VITÓRIA</b>	Clandestino	Baixa	Média	Baixa	Baixa
60	<b>RAINHA DA PAZ</b>	Clandestino	Alta	De 20 a 50 mil Reais	Alta	Regular

61	MÃE DE DEUS	Clandestino	Baixa	Reais Baixa Até 20 mil Reais	Baixa	Baixa
62	CASSIANO	Clandestino	Baixa	Baixa Até 20 mil Reais	Baixa	Baixa
63	JB I	Clandestino	Baixa	Baixa Até 20 mil Reais	Baixa	Baixa
64	JB II	Clandestino	Baixa	Baixa Até 20 mil Reais	Baixa	Baixa
65	NOVA MORADA	Legal	Média	Média De 20 a 50 mil Reais	Média	Baixa
66	BELA VISTA II	Clandestino	Média	Média De 20 a 50 mil Reais	Baixa	Baixa
67	MORADA DOS SONHOS	Legal	Média	Média De 20 a 50 mil Reais	Baixa	Baixa
68	ÁGUA VIVA	Legal	Baixa	Média De 20 a 50 mil Reais	Média	Regular
69	CASSIANO NETO	Irregular	Média	Média De 20 a 50 mil Reais	Média	Regular
70	LUIZ GONZAGA	Clandestino	Alta	Baixa Até 20 mil Reais	Baixa	Baixa
71	MORADA NOVA	Clandestino	Média	Baixa Até 20 mil Reais	Média	Baixa
72	NOSSA SENHORA DO PERPÉTUO SOCORRO	Clandestino	Média	Média De 20 a 50 mil Reais	Baixa	Regular
73	CELESTINO INÁCIO	Clandestino	Baixa	Média De 20 a 50 mil Reais	Baixa	Regular
74	ALVORADA DA PENHA	Clandestino	Baixa	Baixa Até 20 mil Reais	Baixa	Baixa
75	SANTA LUZIA	Clandestino	Média	Baixa Até 20 mil Reais	Média	Baixa
76	DOURADO	Legal	Alta	Alta + de 50 mil Reais	Média	Boa
77	ELDORADO	Legal	Alta	Alta + de 50 mil Reais	Baixa	Regular
78	SANTA MARIA	Clandestino	Baixa	Média De 20 a 50 mil Reais	Baixa	Baixa
79	ARCO-ÍRIS	Clandestino	Baixa	Média De 20 a 50 mil Reais	Baixa	Baixa
80	PADRE CÍCERO	Clandestino	Baixa	Média De 20 a 50 mil Reais	Baixa	Baixa
81	BELA VISTA	Clandestino	Alta	Baixa Até 20 mil Reais	Baixa	Baixa

## **ANEXOS**

## ANEXOS

### ANEXO A

#### ESTADO DE PERNAMBUCO CARTÓRIO FERNANDES BARROS

Josefa Fernandes Barros

Tabeliã, Oficial do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e de Protesto.

José Gerson da Silva

Substituto

Rua Vicente Ferreira, nº 09 – fone/fax: (87) 3773-1750 – Centro – Lajedo – Pernambuco.

#### RELAÇÃO DOS LOTEAMENTOS REGISTRADOS NESTA COMARCA DE LAJEDO-PE

NOME	Nº DE LOTES
1. LOTEAMENTO DELMÁRIO BRAGA	284
2. LOTEAMENTO PLANALTO I E II	254
3. LOTEAMENTO ESPERANÇA	197
4. LOTEAMENTO PARQUE DOS EUCALIPTOS	76
5. LOTEAMENTO NOVA CIDADE	165
6. LOTEAMENTO SANTA QUITÉRIA I	201
7. LOTEAMENTO MANOEL IZÍDEO FERNANDES	86
8. LOTEAMENTO JR MONTEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	206
9. LOTEAMENTO RESIDENCIAL DOMINGOS DE MORAIS LTDA.	83
10. LOTEAMENTO BIA COSME	337
11. LOTEAMENTO ÁGUA VIVA	222
12. LOTEAMENTO DOURADO LTDA – ME	161
13. LOTEAMENTO RESIDENCIAL SANTA ROSA	81
14. LOTEAMENTO MORADA DOS SONHOS	137
15. LOTEAMENTO ELDORADO	3146
16. LOTEAMENTO NOSSA SENHORA APARECIDA	238
17. LOTEAMENTO BELA VISTA	218
18. LOTEAMENTO CASSIANO NETO	61
19. LOTEAMENTO NOVA MORADA	101
20. LOTEAMENTO MORADA PADRE CÍCERO	165