

UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS
INSTITUTO DE ESTUDOS SÓCIO-AMBIENTAIS (IESA)
PROGRAMA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

GISLEIDE DA SILVA COUTO



**PROPRIEDADE DA TERRA E AS TRANSFORMAÇÕES ESPACIAIS
NA PERIFERIA DA REGIÃO METROPOLITANA DE GOIÂNIA: O
CASO DE BONFINÓPOLIS – GO**

Goiânia-GO
Maio/2009



UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS
INSTITUTO DE ESTUDOS SÓCIO-AMBIENTAIS (IESA)
PROGRAMA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA



GISLEIDE DA SILVA COUTO

PROPRIEDADE DA TERRA E AS TRANSFORMAÇÕES ESPACIAIS NA
PERIFERIA DA REGIÃO METROPOLITANA DE GOIÂNIA: O CASO DE
BONFINÓPOLIS – GO

Dissertação apresentada ao Programa de Pesquisa e Pós-Graduação em Geografia do Instituto de Estudos Sócio-ambientais da Universidade Federal de Goiás, como parte do requisito à obtenção de título de Mestre em Geografia.

Área de concentração: Dinâmica socioespacial, urbana, agrária, regional e ambiental.

Orientador: Prof. Dr. João Batista de Deus (UFG)

Goiânia-GO
Maio/2009

GISLEIDE DA SILVA COUTO

**PROPRIEDADE DA TERRA E AS TRANSFORMAÇÕES ESPACIAIS
NA PERIFERIA DA REGIÃO METROPOLITANA DE GOIÂNIA: O
CASO DE BONFINÓPOLIS – GO**

Prof. Dr. João Batista de Deus (Orientador) – UFG

Prof. Dr. Tadeu Pereira Alencar Arrais – UFG

Prof. Dr. Francisco Capuano Scarlato - USP

GOIÂNIA – GO ____/____/____

Resultado_____

*Dedico este trabalho aos que têm
o desejo insaciável pelo ato de
conhecer.*

AGRADECIMENTOS

Primeiramente agradeço a todos aqueles que fazem parte da minha vida e ao mesmo tempo peço perdão, por ter sido esposa, filha, neta, irmã, nora, tia, sobrinha, prima, cunhada e amiga tão ausente durante esse período.

Agradeço ao Instituto de Estudos Sócio-ambientais – IESA por proporcionar-me um ambiente acadêmico saudável, a Prof^a Eliana Marta Barbosa de Moraes responsável pela minha participação como bolsista em um projeto de pesquisa ainda na graduação, contribuindo decisivamente para que eu me projetasse como mestranda e obtivesse êxito na seleção.

Agradeço a todos do Laboratório de Estudos e Pesquisas em Educação Geográfica - LEPEG, na pessoa da Prof^a Lana de Souza Cavalcanti, pessoa com imensa sensibilidade para enxergar o outro, suas necessidades e vontades, não medindo esforços para colaborar com o progresso intelectual e profissional dos que estão sob sua tutela.

A todos do Laboratório de Processamento de Imagens e Geoprocessamento – LAPIG, aos professores Laerte Guimarães e Nilson Clementino e ao Mestrando Diego Tarley, meus agradecimentos pelo apoio dado à pesquisa no que se refere ao tratamento da informação através da disponibilização do laboratório, das contribuições da disciplina ministrada e do acompanhamento sistemático na elaboração dos mapas.

Agradeço ao Programa de Pesquisa e Pós-Graduação em Geografia, docentes e discentes, em nome do Prof. Tadeu Pereira Alencar Arrais, pela qualidade dos cursos, incentivo à produção e a busca contínua de aprimoramento. Também quero afirmar a importância das bolsas de estudo, que no meu caso possibilitou uma dedicação significativa ao programa e à pesquisa.

Agradeço à Pró-Reitoria de Graduação – PROGRAD, as Professoras Sandramara Matias Chaves, Dalva Eterna Gonçalves Rosa e Marilda Shuvartz pela compreensão e flexibilidade a mim concedida como prestadora de serviço e posteriormente servidora desta Instituição, demonstrando a coerência deste Reitorado em priorizar a função magna da Universidade de formação acadêmica sem prejuízo da qualidade das atividades realizadas. Agradeço a todos os meus colegas de trabalho, em particular a Edyr, amiga que sempre tenta encontrar alguma maneira de tornar mais agradável a nossa jornada diária e ao Eduardo pela disposição e ótimas dicas nas correções do texto dissertativo.

Agradeço a Superintendência de Programas Urbanos, vinculada a Secretaria das Cidades do Estado de Goiás, que implantou o Programa Cidade Pra Gente, dirigido por Silmara Vieira, colaborando com os municípios na elaboração de seus planos diretores. Nessa oportunidade, participei da elaboração do plano diretor de Bonfinópolis possibilitando um contato com a cidade de forma mais sistemática.

À comunidade bonfinopolina, meus agradecimentos, pela receptividade e disponibilidade em contribuir com as informações, com o acesso aos registros institucionais, com a paciência em responder aos 351 questionários e pela confiança e reconhecimento.

Por final, agradeço especialmente ao Prof. João Batista de Deus, orientador dessa pesquisa, que acompanhou minha trajetória desde a graduação com sugestões de leituras. Meu reconhecimento pela sabedoria das orientações ao dar-me autonomia de pensamento, sem limitar o espírito criativo, mas ao mesmo tempo indicando o caminho mais apropriado.

Meu muito obrigada.

“Ainda que todas as possíveis perguntas da ciência recebessem resposta, os problemas da nossa vida não seriam sequer arranhados.”

Ludwing Wittgenstein

RESUMO

Este trabalho propõe um estudo de caso do setor da propriedade no município de Bonfinópolis, Estado de Goiás. O processo investigativo tentará responder a seguinte pergunta: Como as transformações do setor da propriedade têm influenciado na (re) produção do espaço bonfinopolino? Uma hipótese levantada é que as transformações influenciam, na maioria dos casos, de forma negativa sobre o espaço. Um dos fatores é a visão imediatista dos agentes do setor, que se orientam apenas pela busca do lucro rápido e ganhos individuais, independente dos possíveis prejuízos causados à sociedade em geral. Nesse sentido, faz-se necessário uma reflexão sobre sua importância econômica e principalmente social, bem como de seus efeitos imediatos, e de médio e longo prazo sobre o espaço, evitando situações caóticas irreversíveis ou de difícil resolução. A expressão “setor da propriedade” de acordo com Gottidiener (2001) é uma categoria inserida no circuito secundário (investimentos no ambiente construído) e refere-se a qualquer atividade que utiliza a terra como mercadoria podendo convertê-la em muitas formas de valor de troca/uso, explorada, potencialmente, por qualquer indivíduo, independente de classe. Com o objetivo de entender a dinâmica da (re) produção do espaço de Bonfinópolis - GO, elegeu-se a categoria setor da propriedade fundamentando-se na máxima de que a (re) produção do espaço é um fenômeno social estruturado, ou seja, as formas de espaço são produzidas pela “articulação entre estruturas capitalistas tardias e as ações do setor da propriedade” (*ibidem*). A metodologia referendada pela pesquisa é do tipo qualitativa e os procedimentos técnicos consistirão em: revisão bibliográfica sobre os principais temas abordados; excursões exploratórias; levantamento de registros estatísticos e institucionais escritos; criação de banco de dados para espacialização das informações, gerando um conjunto de mapas; entrevistas com os agentes do setor da propriedade; análise, interpretação, generalização dos dados e avaliação das generalizações. De acordo com a estruturação do trabalho, serão destacados os indicadores mais relevantes para o estudo do setor da propriedade em Bonfinópolis - GO; em seguida discorrerá sobre a organização espacial com breve alteração a respeito do valor da terra, agentes do setor, especialmente a atuação do Estado; e por final, tratar-se-á do desenvolvimento municipal a partir da análise da divisão do trabalho, da contribuição dos níveis de transformações espaciais para elaboração de políticas públicas e a importância do setor da propriedade para a promoção do desenvolvimento.

Palavras-chave: *Geografia, transformações do espaço e setor da propriedade.*

ABSTRACT

This work proposes a case study of the property sector in the municipality of Bonfinópolis, State of Goiás. The investigative process will attempt to answer the following question: As the change in the property sector have influenced the (re) production of space bonfinopolino? One hypothesis is that the changes affect, in most cases, of negative form on the space. One factor is the immediate vision of the sector's agents, which is guided only by the pursuit of quick profit and individual gain, regardless of the potential damage to society in general. Accordingly, it's necessary a reflection about their economic importance and social, mainly, as well as its immediate effect, to medium and long term on the area, avoiding chaotic situations irreversible or difficult to solve. The term "property sector", according to Gottidiener (2001) is a category included in the secondary circuit (investment in the built environment) and refers to any activity that uses the land as a commodity can convert it into many forms of trade / use value, explored, potentially, by any individual, regardless of class. Aiming to understand the dynamics of (re) production of the space of Bonfinópolis - GO, it was elected to the category of the property sector based on the maxim that the (re) production of space is a structured social phenomenon, in other words, the forms of space are produced by "relationship between late capitalist structures and the actions of the property sector" (Gottidiener, 2001). The method referenced by research is of qualitative type and technical procedures consist of: a literature review on the main topics approached; exploratory excursions; survey of statistical records and institutional writings, creation of database for spatial information, generating a set of maps; interviews with the actors in the sector of ownership, analysis, interpretation, generalization of data and evaluation of generalizations. According to the structuring of work, are highlighted indicators most relevant to the study of the property sector in Bonfinópolis - GO and then discuss the spatial organization with brief alteration on the value of land, sector's actors, especially the performance the State, and finally, will be addressed the municipal development from the analysis of the division of labor, the levels of the processing space for development of public policies and the importance of the property sector for the promotion of development.

Keywords: Geography, transformations of space and the property sector

LISTA DE MAPAS

Mapa 01 - Espaço Metropolitano de Goiânia	21
Mapa 02 - Localização do Município de Bonfinópolis/GO	26
Mapa 03 - Município de Bonfinópolis/GO (AR)	27
Mapa 04 - Município de Bonfinópolis/GO (SIC)	27
Mapa 05 - Localização da zona urbana de Bonfinópolis/GO	35
Mapa 06 - Regionalização da Zona Rural de Bonfinópolis/GO	37
Mapa 07 - Percentual de imóveis alugados	49
Mapa 08 – Regionalização urbana	65
Mapa 09 – Regionalização urbana: Região do Núcleo Original	65
Mapa 10 – Regionalização urbana: Região de Consolidação	69
Mapa 11 – Regionalização urbana: Região de Expansão I	71
Mapa 12 – Regionalização urbana: Região de Expansão II	73
Mapa 13 - Planta genérica de valores dos terrenos por m ² em R\$	74
Mapa 14 - Regionalização rural	75
Mapa 15 – Uso do solo	76

LISTA DE TABELAS

Tabela 01 -	RMG: População residente e taxa média geométrica de crescimento anual – 1991/2000/2007	22
Tabela 02 -	Indicadores para identificação do nível de integração na dinâmica da aglomeração dos grandes espaços urbanos brasileiros – Região Metropolitana de Goiânia e Região de Desenvolvimento Integrado de Goiânia, 2000.	23
Tabela 03 -	População por situação de domicílio/ 1991 a 2007 – Bonfinópolis/GO	28
Tabela 04 -	RMG: Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDH - M) – 1991/2000	30
Tabela 05 -	Fonte de arrecadação municipal/ 2007 – Bonfinópolis/GO	33
Tabela 06 -	Percentual de pessoas entrevistadas por bairro	40
Tabela 07 -	Características dos bairros da Região do Núcleo Original	66
Tabela 08 -	Características dos bairros da Região de Consolidação	69
Tabela 09 -	Características dos bairros da Região de Expansão I	72
Tabela 10 -	Características dos bairros da Região de Expansão II	73
Tabela 11 -	Características das Propriedades que integram a Região do Entorno	77
Tabela 12 -	Características das Propriedades que integram a Região Limítrofe	79
Tabela 13 -	Crescimento População, Brasil/Goiás, ano 2005	95
Tabela 14 -	Produto Interno Bruto por Setor da Economia, Goiás/Brasil, ano 2005	96
Tabela 15 -	Número de pessoas com empregos formais por setor da economia em Bonfinópolis – GO/ ano 2006	99

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 01 – População por situação de domicílio – Bonfinópolis/GO	28
Gráfico 02 - Composição Setorial do PIB/ 2005 - Bonfinópolis/GO	31
Gráfico 03 – Balanço Orçamentário – Bonfinópolis/GO	32
Gráfico 04 – Evolução da receita por origem do recurso – Bonfinópolis/GO	32
Gráfico 05 – Participação das receitas por origem do recurso/ 2007 – Bonfinópolis/GO	33
Gráfico 06 – Pessoas questionadas por sexo	41
Gráfico 07 – Pessoas questionadas por faixa etária	41
Gráfico 08 – Grau de escolaridade das pessoas questionadas	42
Gráfico 09 – Renda mensal por domicílio	42
Gráfico 10 – Quantidade de habitantes por domicílio	43
Gráfico 11 – Quantidade de pessoas por tempo de residência em Bonfinópolis/GO	43
Gráfico 12 – Origem dos migrantes de Bonfinópolis/GO	44
Gráfico 13 – Quantidade de pessoas por domicílio com emprego formal	45
Gráfico 14 – Quantidade de domicílio por situação de ocupação	45
Gráfico 15 – Quantidade de domicílio por local de trabalho das pessoas	46
Gráfico 16 – Relação de propriedade com o domicílio	46
Gráfico 17 – Quantidade de pessoas em relação à propriedade do solo e suas benfeitorias ..	47
Gráfico 18 – Quantidade de pessoas de acordo com a forma de aquisição do imóvel	48
Gráfico 19 – Opinião sobre a situação dos imóveis para locação	48
Gráfico 20 – Percentual de pessoas questionadas que pagam aluguel por bairro	50
Gráfico 21 – Local em que as pessoas costumam ficar nos dias de folga	50
Gráfico 22 – Declaração da cidade de pertença	51
Gráfico 23 – Motivo do sentimento de pertença ao município	51
Gráfico 24: Área total das propriedades rurais por categoria	98
Gráfico 25 – Percentual de Empregos Formais por Setor da Economia em Bonfinópolis – GO/ ano 2006	99

LISTA DE FIGURAS

Foto 01 - Inauguração da Rodovia GO – 010/ década de 1980 (Acervo Prefeitura Municipal de Bonfinópolis/GO)	70
Foto 02 - Lotes vagos, Setor Walter Paulo II - Gisleide/2009	83
Foto 03 - Lotes vagos, Setor Walter Paulo II (outro ângulo) - Gisleide/2009	83
Foto 04 - Empresa promotora do empreendimento Residencial Campo Belo - Gisleide/2009.....	84
Foto 05 - Empresa Imobiliária com sede em Bonfinópolis – Gisleide/2009	84
Foto 06 - 10 barracões para locação, Setor Juliana – Gisleide/2009	85
Foto 07 - Área para especulação – Gisleide/2009	86

LISTA DE QUADROS

Quadro 01 – Níveis de transformação: agentes e características	87
---	----

SUMÁRIO

RESUMO.....	7
ABSTRACT	8
INTRODUÇÃO	15
1. BONFINÓPOLIS E A PROPRIEDADE DA TERRA: INDICADORES IMPORTANTES	20
1.1. O Espaço de Bonfinópolis no Contexto Regional.....	21
1.2. Surgimento e Organização do Município de Bonfinópolis	24
1.3. Agentes que Consomem e Transformam o Espaço de Bonfinópolis: uma amostragem.....	39
2. A PROPRIEDADE DA TERRA E A ORGANIZAÇÃO ESPACIAL DE BONFINÓPOLIS	53
2.1. Propriedade e Valor da Terra.....	53
2.2. Espaço Fragmentado e o seu Valor de Uso e Valor de Troca	60
2.3. Transformações Ocorridas no Município de Bonfinópolis	63
2.4. Os Agentes do Setor da Propriedade e sua Capacidade Real de Transformação	81
3. DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL E A PROPRIEDADE DA TERRA	91
3.1. O Setor da Propriedade em Bonfinópolis e a Divisão do Trabalho	93
3.2. Os Níveis de Transformação do Espaço e sua Contribuição para Elaboração de Políticas Públicas.....	103
3.3. Importância do Setor da Propriedade para o Desenvolvimento Municipal.....	105
4. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	110
5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	112
ANEXOS	114

Anexo 1 - Lei nº 449/06, Planta Genérica de Valores dos Terrenos

Anexo 2 – Modelo de Questionário

INTRODUÇÃO

“(...) Acontece muitas vezes ter um pai um filho feio e extremamente desengraçado, mas o amor paternal lhe põe uma venda nos olhos para que não veja as próprias deficiências; antes as julga como discricões e lindezas, e está sempre a contá-las aos seus amigos, como agudezas e donaires. Porém eu, que, ainda que pareço pai, não sou contudo senão padrasto de ‘Dom Quixote’, não quero deixar-me ir com a corrente do uso, nem pedir-te, quase com as lágrimas nos olhos, como por aí fazem muitos, que, leitor caríssimo, me perdoes ou desculpes as faltas que encontrares e descobrires neste meu filho; e porque não és seu parente nem seu amigo, e tens a tua alma no teu corpo, e a tua liberdade de julgar muito à larga e a teu gosto, e estás em tua casa, onde és senhor dela como el-rei das suas alcavalas, e sabes o que comumente se diz ‘que debaixo do meu manto ao rei mato’. Isto tudo te isenta de todo o respeito e obrigação e podes do mesmo modo dizer desta história tudo quanto te lembrar sem teres medo de que te caluniem pelo mal, nem te premiem pelo bem que dela disseres.”(CERVANTES, 1604)

A preocupação de Cervantes em apresentar sua obra clássica “Dom Quixote”, parece bastante atual e ao mesmo tempo confortante, pois até os autores mais consagrados, angustiavam-se ao pensarem que julgamentos fariam de seus trabalhos. Porém, diferentemente da obra literária, uma pesquisa acadêmica deve tentar justamente arrancar a venda dos olhos e vislumbrar a realidade para conseguir transformá-la, e os seus leitores, embora possam julgá-la muito “à larga e a teu gosto” precisam estar embasados teoricamente para fazerem juízo consistente e plausível, contribuindo assim, com a construção do conhecimento.

Embora, na condição de aprendiz, houve um grande esforço na tentativa de olhar racionalmente para o problema levantado. Neste sentido, buscou-se: evidenciar a relevância da área de estudo escolhida para a compreensão do tema proposto; de acordo com a metodologia, buscou-se identificar quais variáveis propiciariam melhor desvendamento do objeto; onde e como coletar os dados brutos necessários para comprovação, certificação e inferências relativas ao tema e hipóteses sobre a dinâmica e transformação da realidade.

No que se refere à área de estudo escolhida, ficou difícil discernir se o tema definiu a área de estudo, ou se a área definiu o tema, ou ainda, se a categoria geográfica “espaço” possibilitou/influenciou a escolha do tema e da área.

A última hipótese pareceu melhor esclarecer o processo de construção do problema da pesquisa. Após várias leituras de autores que discutem o espaço: Lefebvre (2001), Souza (2003), Fani (1999), Gottidiener (1997), este último, em uma de suas análises destaca o setor da propriedade como a linha de frente da (re) produção do espaço. Esta afirmação despertou grande interesse da autora, em investigar em que medida a categoria “setor da propriedade” transforma o espaço. Para tanto um estudo de caso detalhado possibilitaria a compreensão do tema e o desenvolvimento de habilidades necessárias para a formação de uma pesquisadora, adquiridas pelo enfrentamento do objeto através de estudos sistematizados.

O município de Bonfinópolis - GO surgiu como área apropriada, uma vez que fazendo parte do espaço metropolitano, vinha sofrendo fortes transformações no espaço em decorrência das limitações legais e de aumento da valorização da exploração do espaço de Goiânia. Configurou-se, portanto, como uma cidade pequena da RMG, cujo estudo, poderia contribuir com a compreensão das transformações espaciais de outros municípios com características semelhantes, que recebem pressões de mercado oriundas da capital e precisam preparar-se para tomadas de decisões coerentes.

A localidade escolhida não contava com nenhuma pesquisa desta natureza, o que poderia fazer deste trabalho um importante documento, uma vez que almejava uma visão ampla e sistematizada da realidade evitando ações baseadas no senso comum, sendo possível ainda estender as análises a outros municípios com características semelhantes, através de generalizações.

De acordo com o previsto no cronograma realizou-se a revisão bibliográfica dos principais temas da pesquisa; excursões exploratórias e coleta de dados. No segundo momento iniciou-se a sistematização dos dados e a redação do texto dissertativo. Durante o processo defrontou-se com algumas dificuldades que, juntamente com o orientador, foram superadas.

A primeira dizia respeito à interpretação da literatura e a postura da pesquisadora diante do estado da arte, uma vez que se objetivava contribuir com a compreensão da realidade de uma maneira original. As discussões com o orientador, as disciplinas, os grupos de estudos e as sugestões da banca examinadora subsidiaram os entendimentos e posicionamentos.

Outra dificuldade referiu-se à espacialização das informações no tocante à própria elaboração dos mapas. Percebeu-se neste momento que antes de se procurar “encomendar” os mapas fazia-se necessário investir no processo de formação. Para isso optou-se por participar da disciplina “Tratamento da Informação Geográfica” acompanhada do apoio do LAPIG.

A terceira dificuldade permeou a elaboração e aplicação dos questionários, pois somente após a estruturação de todo o texto e tendo claros seus aspectos gerais é que foi possível esboçar uma proposta de questionário, em anexo.

Outra consideração a se fazer é sobre as discussões presenciadas no Seminário Regional do Centro-Oeste que debatia o Projeto de Lei 3.057 denominada Lei de Responsabilidade Territorial. No seminário percebeu-se o nível e a abrangência do tema “setor da propriedade”, embora não expressado nestes termos. O tema foi tratado a partir de elementos inseridos no setor como: planejamento e gestão do solo urbano, mercado de terra, infra-estrutura urbanística, parcelamento de solos, dentre outros. Participou do seminário uma diversidade de agentes pertencentes a vários Estados: personagens do poder público; do setor imobiliário; dos movimentos sociais organizados (de trabalhadores, de luta pela moradia) que defenderam seus pontos de vista, demonstrando a complexidade da realidade espacial brasileira e a sutileza em se elaborar propostas de intervenção a nível nacional respeitando as peculiaridades locais.

Neste sentido é destacada a relevância do tema estudado pela possibilidade de subsidiar soluções e respostas aos problemas de consumo do espaço: de acesso à terra, moradia, infra-estrutura básica, equipamentos públicos, pois ao se entender os fenômenos em sua essência torna-se possível uma *práxis* revolucionário superando o *status quo*.

O espaço, objeto da ciência geográfica, entendido como resultado material das ações humanas acumuladas através do tempo e das ações atuais que lhe atribuem dinamismo e funcionalidade (SANTOS, 1997), traz uma infinidade de temas que se identificam com esta ciência. GOTTDIENER (1997) destaca um tema geográfico, foco desta pesquisa, ao tentar atualizar o marxismo frente ao espaço. Ele coloca o espaço como parte do núcleo das preocupações da valorização do capital. Segundo ele a produção do espaço é um fenômeno social estruturado, ou seja, as formas de espaço são produzidas pela “articulação entre estruturas capitalistas tardias e as ações do setor da propriedade (...)”. O autor ainda afirma que o setor da propriedade constitui a linha de frente da produção espacial, e que para entender esta afirmativa “(...) é necessário considerar tanto as condições estruturais para as suas atividades quanto os meios pelos quais atores separados - potencialmente de qualquer estrato social, mesmo da classe trabalhadora - se aglutinam em redes que então se tornam agentes no setor da propriedade (pag.220)”.

A expressão “setor da propriedade” é uma categoria inserida no circuito secundário (investimentos no ambiente construído) e se refere a qualquer atividade que utiliza a terra

como mercadoria podendo convertê-la em muitas formas de valor de troca, explorada potencialmente por qualquer indivíduo, independente de classe.

Entendendo a relevância deste tema, surge a necessidade de um estudo de caso detalhado dos direcionamentos do setor da propriedade. A partir da análise reflexiva dos dados do real e das experiências vividas, e não somente do fato em si, é possível conseguir uma melhor compreensão e “desmistificação das representações que permeiam a vida cotidiana e abrir perspectivas reais e concretas para se pensar nos caminhos de transformação da realidade (CARLOS, 1999, p.34)”.

Neste sentido, o município de Bonfinópolis, Estado de Goiás, se apresentará como recorte espacial para o estudo. Considerando que o mesmo é um Município novo, o recorte temporal partirá de 01 de junho de 1989, data que Bonfinópolis deixa de ser distrito de Leopoldo de Bulhões, tornando-se emancipado.¹

A pesquisa cumpre seu papel ao produzir conhecimento, existindo para enfrentar os problemas do mundo real. A realidade não pode ser totalmente expressa em palavras, porém a realidade do homem só pode expressar-se em palavras (PAZ, 1986). Então é possível indagar frente ao recorte espaço-temporal destacado anteriormente: Como as transformações do setor da propriedade têm influenciado na (re)produção do espaço em Bonfinópolis? Como as alterações socioespaciais, que têm ocorrido em Goiás e Goiânia, refletem em Bonfinópolis? Qual a dinâmica do setor da propriedade em Bonfinópolis no contexto da Região Metropolitana? Qual o nível atual da especulação imobiliária em Bonfinópolis e quais os possíveis quadros futuros? Como têm ocorrido às relações público-privadas no setor da propriedade e qual tem sido o nível de suas preocupações na promoção de melhoria na qualidade de vida e justiça social aos moradores? Até que medida o investimento no setor da propriedade contribui com o desenvolvimento do município?

Uma hipótese levantada para essas questões é que as transformações do setor da propriedade têm influenciado, na maioria dos casos, de forma negativa sobre o município. Um dos fatores é a visão imediatista dos agentes do setor, que se orientam apenas pela busca do lucro rápido e ganhos individuais, independente dos possíveis prejuízos a serem causados à sociedade em geral. Nesse sentido faz-se necessário uma reflexão sobre a importância econômica e principalmente social deste setor, bem como de seus efeitos imediatos, e de médio e longo prazo sobre o espaço, evitando situações caóticas irreversíveis ou de difícil resolução.

¹ Registros anteriores podem ser consultados se julgados necessários.

Para o estudo sistemático do setor da propriedade classificar-se-á as transformações ocorridas no espaço em três níveis: o nível estratégico, tático e de consumo. Esses níveis de transformação referem-se à qualidade dos atores, das ações, da intensidade e do grau de transformação das ações no espaço e do interesse que cada agente tem sobre a terra. O primeiro nível será denominado de nível estratégico, onde estão os atores que visam explorar condições favoráveis para alcançarem objetivos específicos. Corresponde aos padrões macro-espaciais, de direcionamento do crescimento. Atuam os agentes com maior poder econômico e político e de transformação imediata e de grande impacto no espaço. O segundo nível constitui o nível tático, onde estão os atores que realizam os procedimentos para saírem-se bem nos empreendimentos definidos no nível anterior. O terceiro nível constitui o nível do consumo, onde ocorrem as ações cotidianas de uso do espaço e mudanças isoladas e dispersas tanto de uso como de troca.

No primeiro momento do trabalho a narrativa envolverá a apresentação do objeto de estudo: o recorte espacial, temporal, temático e seu contexto, além da exploração da pesquisa de campo e generalizações da amostragem.

O capítulo seguinte discutirá os principais conceitos contidos na pesquisa: espaço, capitalismo, propriedade privada, valor da terra, desenvolvimento municipal. Os conceitos estarão imbricados com a descrição do objeto, já contribuindo com a compreensão da realidade subsidiando a proposta metodológica dos níveis de transformação do espaço.

O capítulo final tentará relacionar e reforçar a importância do setor da propriedade para o desenvolvimento municipal. Será feito um resgate do contexto espacial de Bonfinópolis com ênfase na divisão do trabalho, demonstrando a capacidade de atuação dos agentes, utilizando-se para isso, a sua classificação em níveis de transformação.

1. BONFINÓPOLIS E A PROPRIEDADE DA TERRA: INDICADORES IMPORTANTES

A cidade é produto histórico e social, é uma realização humana que se materializa. Esta materialidade é percebida através da paisagem urbana enquanto forma de manifestação do espaço urbano, permitindo a constatação do fenômeno (CARLOS, 1999). Contudo a forma é indissociável dos conteúdos que se apresentam simultaneamente (coisas, objetos, pessoas, situações) num movimento dialético, conflitante. Na sociedade atual a simultaneidade é intensificada, aumentando a capacidade de comunicação e reunião e paradoxalmente a dispersão (LEFEBVRE, 2001).

Segundo SOUZA (2005), a cidade é o centro de gestão do território, tanto no aspecto econômico, político e religioso e desempenha um papel crucial na produção do espaço urbano. Além de a cidade ser um local onde se produzem, comercializam e consomem bens,

é um local onde pessoas se organizam e interagem com base em interesses e valores os mais diversos, formando grupos de afinidade e de interesse, menos ou mais bem definidos territorialmente com base na identificação entre certos recursos cobiçados e o espaço, ou base de identidades territoriais que os indivíduos buscam manter e preservar (p. 28).

Uma questão importante levantada pelo autor do trecho acima é sobre a relatividade do conceito de cidade de acordo com o contexto regional em que a mesma esteja inserida. No caso de Bonfinópolis, que sofre influência direta da capital goiana, os fluxos, comércio, serviço, valor da terra, nível de centralidade e outros elementos, são diferentes de uma cidade de igual porte situado no nordeste goiano, por exemplo, distante do centro dinâmico do Estado. A mesma análise pode ser feita numa escala nacional e comparativamente à cidades existentes em países desenvolvidos, que possuem uma especificidade histórico-estrutural distinta dos países dependentes.

Não é possível, portanto, analisar uma unidade territorial (Bonfinópolis) sem considerar a esfera regional.

Primeiro por que não há como pensar os lugares, os locais isoladamente, como uma coleção de coisas desarticuladas entre si, existentes por si só, pois os lugares são resultantes de ações e processos sociais ao longo do tempo geograficamente localizados. Não há como pensar, assim, um lugar isoladamente, uma vez que os distintos atores sociais não estão enraizados no território como plantas ou rochas, ao contrário podem se deslocar pelo espaço e estabelecer articulações em distintas esferas de poder e escalas geográficas (LIMONAD, 2004, p.49).

Neste sentido, pensar o município, considerando apenas o seu perímetro urbano seria incurrir no erro destacado por Limonad, no trecho acima. Assume, portanto, grande importância para o estudo: as áreas de transição urbano-rural que estão em constantes

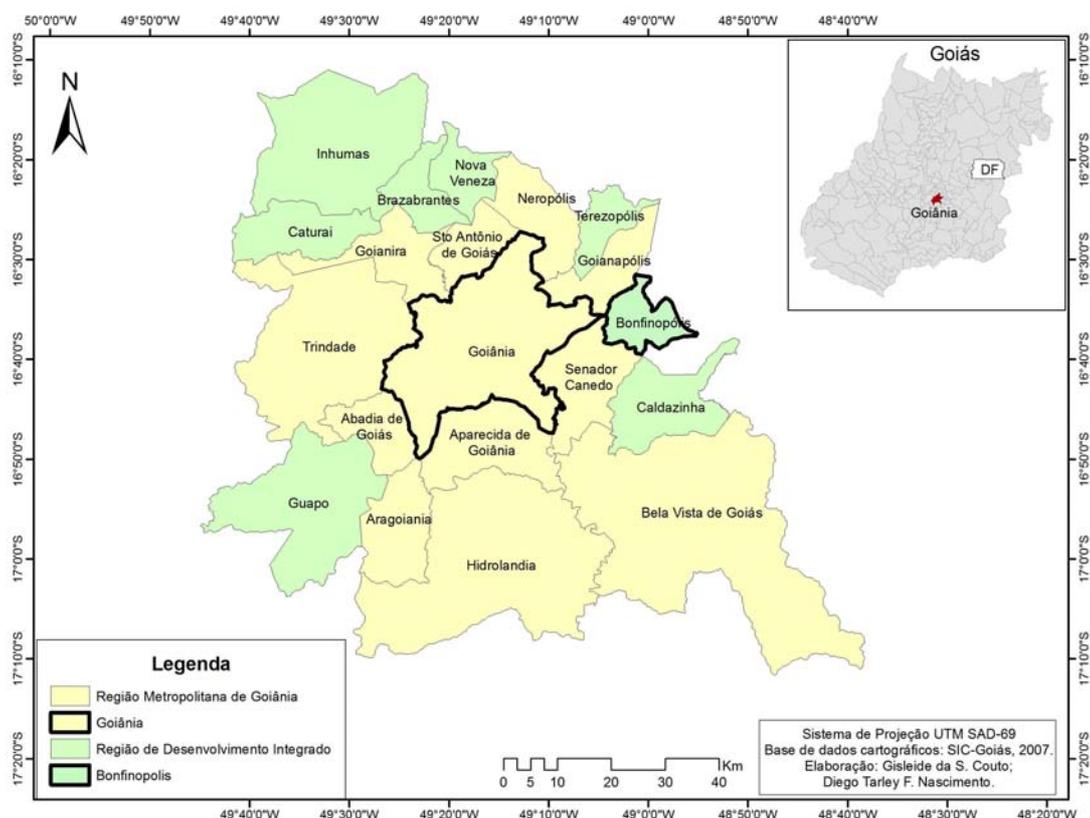
transformações devido “às pressões exercidas pela especulação imobiliária, pela inserção de atividades urbanas no meio rural e pelas mudanças agrário-agrícolas (...) (NETO e LOMBARDO, P. 259, 2006)”²; e os demais espaços rurais, que pela extensão territorial do município, sua diferenciação não é muito perceptível, contudo também apresenta um potencial de transformação mais relacionado ao contexto metropolitano ao qual pertence do que com a sede municipal.

Vislumbrando essas relações e as conexões entre os lugares, serão destacadas algumas características socioespaciais do recorte regional.

1.1. O ESPAÇO DE BONFINÓPOLIS NO CONTEXTO REGIONAL

Numa caracterização geral da região onde Bonfinópolis se encontra, podemos destacar a Região Metropolitana de Goiânia (RMG) que é composta por 12 municípios (Institucionalmente), definida pela Lei Complementar Estadual nº 27 de dezembro de 1999 e alterações posteriores, mais oito municípios que compõem a Região de Desenvolvimento Integrado de Goiânia (RDGIG) (Mapa 1) ².

Mapa 01: Espaço Metropolitano de Goiânia



² Não há coerência entre os órgãos que disponibilizam as informações sobre RMG. Alguns órgãos englobam todos os municípios da RMG oficiais sem distinção dos municípios da RDGIG, como será aqui utilizado. O objetivo principal não é destacar a dinâmica do espaço metropolitano, mas especificamente a influência de Goiânia sobre Bonfinópolis. Para evitar confusões metodológicas utilizar-se-á o termo espaço metropolitano (Observatório das Metrôpoles, 2005) ao se referir a RMG+RDGIG, exceto em mapas e tabelas de órgãos oficiais que não fazem esta distinção.

A RMG tem uma população de 2.082.875 habitantes num universo de mais de 5,5 milhões de pessoas em todo o Estado de Goiás (Ver tabela 1). Somente a Capital concentra 1.244.645 habitantes equivalente a 24,7% da população do Estado, com densidade demográfica de 1.650,34 hab/km² (IBGE-2007). O espaço metropolitano concentra 34,8% da população do Estado em apenas 2,17% de sua área total, apresentando densidade demográfica de 278,69 hab/km² frente a 16,85 hab/km² na média estadual³. No período de 2000 a 2007 os municípios com maior taxa média de crescimento populacional anual foram: Aparecida de Goiânia (5,06%), Senador Canedo (4,14), Goianira (3,68), Bonfinópolis (3,35) e Santo Antônio de Goiás (3,28). Ao considerar o período de 1991 a 2007, Bonfinópolis apresenta a terceira maior taxa de crescimento anual do espaço metropolitano.

Tabela 01: RMG: População residente e taxa média geométrica de crescimento anual – 1991/ 2000/ 2007.

Região Metropolitana de Goiânia						
Municípios	População residente			Taxa geométrica de crescimento anual (%)		
	1991	2000	2007	1991/2000	2000/2007	1991/2007
Abadia de Goiás	-	4.971	5.868	-	2,40	-
Aparecida de Goiânia	178.483	336.392	475.303 (1)	7,3	5,06	6,31
Aragoiânia	4.910	6.424	7.243	3,03	1,73	2,46
Bela Vista de Goiás	17.316	19.210	20.615	1,16	1,01	1,10
Bonfinópolis	3.324	5.353	6.744	5,44	3,35	4,52
Brazabranes	2.334	2.772	3.142	1,93	1,81	1,88
Caldazinha		2.859	3.157	-	1,43	-
Caturai	4.134	4.330	4.477	0,52	0,48	0,50
Goianópolis	10.716	10.671	11.159	-0,05	0,64	0,25
Goiânia	922.222	1.093.007	1.244.645 (1)	1,91	1,87	1,89
Goianira	12.896	18.719	24.110	4,23	3,68	3,99
Guapó	11.785	13.863	13.586	1,82	-0,29	0,89
Hidrolândia	10.254	13.086	14.004	2,75	0,97	1,97
Inhumas	38.368	43.897	44.983	1,51	0,35	1,00
Nerópolis	12.987	18.578	19.392	4,06	0,61	2,54
Nova Veneza	5.003	6.414	6.884	2,8	1,02	2,01
Santo Antônio de Goiás	-	3.106	3.893	-	3,28	-
Senador Canedo	23.905	53.105	70.559	9,27	4,14	7,00
Terezópolis de Goiás	-	5.083	5.620	-	1,45	-
Trindade	54.072	81.457	97.491	4,66	2,60	3,75
TOTAL DA REGIÃO	1.312.709	1.743.297	2.082.875	3,2	2,58	2,93
TOTAL DO ESTADO	4.018.903	5.003.228	5.647.035	2,46	1,74	2,15
REGIÃO / ESTADO(%)	32,66	34,84	36,88	-	-	-

FONTE: IBGE

Elaboração: SEPLAN-GO / SEPIN / Gerência de Estatística Socioeconômica - 2006. Adaptação e atualização: Gisleide S. Couto – 2009

(1) Estimativa

De acordo com dados do IBGE - Contas Regionais/ Municipais - 2003, a concentração de riqueza medida através do PIB mostra que é na RMG onde se concentra grande parte de

³ O indicador população deve ser analisado no contexto regional a que se refere e combinado a outros indicadores, pois se comparados a uma escala nacional, esse número teria outro significado. Este é um problema enfrentado na classificação dos municípios, onde dependendo da região, um município cujo número de habitantes seja “pequeno”, pode assumir uma posição de centralidade em relação a outras cidades circunvizinhas de menor porte.

toda a movimentação econômica do Estado, apresentando 44,2% do Produto Industrial, 42,3% do Produto do Setor de Serviços e 36,3% do Valor Adicionado. A dinâmica das atividades produtivas da RMG é significativamente desencadeada pela dinâmica econômica de Goiânia, na qual estão localizadas as atividades mais modernas, que mantêm ligações mais intensas com o resto do País e Exterior (Moysés, 2004).

Os municípios da RMG possuem uma relação de dependência com Goiânia, cidade pólo que controla e convergem para si os fluxos que a dinamizam. A capital goiana apresenta-se, portanto, como lugar das oportunidades, fator que atrai milhares de migrantes. Estes migrantes não tendo condições de ocuparem espaços urbanos “privilegiados”, acabam por perifernizar a metrópole, ou se direcionam aos municípios vizinhos, principalmente aqueles que apresentam algum tipo de conurbação⁴. Na tabela 2 é possível perceber a intensidade da influência do pólo Goiânia sobre os demais municípios. A migração pendular por motivos de trabalho (não agrícola) e estudo é bastante significativa. Em valores absolutos, Bonfinópolis apresenta apenas uma pequena parcela dos números destacados para o espaço metropolitano, mas em relação à sua realidade, o impacto da metrópole sobre seu espaço é substancial.

Tabela 02: Indicadores para identificação do nível de integração na dinâmica da aglomeração dos grandes espaços urbanos brasileiros – Região Metropolitana de Goiânia e Região de Desenvolvimento Integrado de Goiânia, 2000.

Espaço Urbano Municípios da RMG e RDIG - Área Metropolitana	Indicadores					Fatorial		Integração na dinâmica da Aglomeração
	Taxa Crescim. Pop. Total 1991/2000	Densidade (Hab/Km2) 2000	Número de Pessoas que Trabalham ou Estudam em Outro Mun. 2000	% Pessoas que Trabalham ou Estudam em Outro Mun. 2000	% Ocupados Não agrícolas 2000	Escore	Índice	
Abadia de Goiás	1,82	34	776	23,07	76,49	-0,24	0,41	Baixa
Aparecida de Goiânia	7,3	1.166	76.282	33,11	96,68	1,66	0,9	Muito Alta
Aragoiânia	3,56	29	421	9,63	76,92	-0,4	0,37	Baixa
Bela Vista de Goiás	2,57	15	472	3,66	61,87	-0,85	0,25	Muito Baixa
Bonfinópolis	5,44	44	760	21,7	74,79	-0,03	0,46	Média
Brazabranes	1,93	22	408	22,01	72,16	-0,36	0,38	Baixa
Caldazinha	3,87	9	106	5,35	56,13	-0,88	0,24	Muito Baixa
Caturai	0,52	21	431	15,32	61,98	-0,72	0,28	Baixa
Goianápolis	4,96	66	285	4,21	46,62	-0,71	0,29	Baixa
Goiânia	1,94	1.478	16.841	2,13	97,13	0,27	0,54	Pólo
Goianira	6	93	3.126	25,69	91,13	0,41	0,58	Alta
Guapo	2,15	27	1.178	13,63	77,72	-0,4	0,37	Baixa
Hidrolândia	2,75	14	780	9,18	72,81	-0,6	0,32	Baixa
Inhumas	1,51	72	1.675	5,59	86,21	-0,36	0,38	Baixa
Nerópolis	4,06	91	1.204	9,16	84,85	-0,12	0,44	Média
Nova Veneza	2,8	52	542	12,34	77,22	-0,32	0,39	Baixa
Santo Antonio de Goiás	6,17	23	355	17,04	80,59	-0,07	0,45	Média
Senador Canedo	9,27	217	12.530	36,46	95,55	1,07	0,75	Muito Alta
Terezópolis de Goiás	3,25	48	406	12,13	73,5	-0,35	0,38	Baixa
Trindade	4,93	114	10.152	19,12	92,35	0,32	0,56	Média

FONTE: IBGE – Extraído de Observatório das Metrôpoles Relatório 1, 2004

⁴ A média de crescimento anual dos municípios do entorno de Goiânia desde 1991 tem sido maior que a da própria Goiânia. (IBGE: Censo 1991, 1996, 2000)

Esse quadro, embora embasado no censo demográfico de 2000⁵, reflete bastante a realidade atual. Para comparar os dados sobre o número de pessoas que trabalham ou estudam em outro município, verificou-se que a média diária de passageiros catracados de Goiânia/Bonfinópolis em 2008 foi de 765 pessoas (Fonte: Companhia Metropolitana de Transportes Coletivos – CMTC). Percebe-se que a dinâmica não mudou muito e ainda, nos dados fornecidos pela CMTC, não foi considerado o quantitativo de pessoas que utilizam o transporte coletivo e se dirigem à Goiânia para outras finalidades, diferente de estudo ou trabalho. Mesmo que a população tenha aumentado os postos de trabalho no próprio município também aumentaram, impedindo um aumento significativo da migração pendular.

Outros agravantes sociais trazidos pela concentração econômica podem ser destacados como: altas taxas de desemprego, pois os postos de trabalho, embora sejam muitos, não são suficientes para atenderem à demanda, a PEA do espaço metropolitano é de 888.978 pessoas (2000), e o número de empregos formais em 2005 era de 528.068 (o que representa 55,88% dos empregos formais do Estado); o aumento da criminalidade; do déficit habitacional e dos gastos com serviços de atendimento público. Os municípios polarizados enfrentam problemas com a arrecadação municipal, ausência de equipamentos e serviços públicos de lazer, saúde, educação. A população precisa buscar trabalho na metrópole, utilizando-se de transporte coletivo precário e com salários muito baixos. O mercado consumidor é bastante expressivo, embora somente uma parcela pequena da população participe deste mercado. Da PEA, 12,6% fazem parte da taxa de desocupados da RMG e 77,2% da renda *per capita* das famílias é até três salários mínimos (IBGE: Censo 2000).

O setor da propriedade é muito importante na configuração espacial da região metropolitana, exercendo forte pressão para valorização do mercado de terras e para transformação de áreas rurais em urbanas, dificultando ainda mais o acesso à moradia pela população mais carente. Existe na RMG mais de 400 mil lotes vagos (Arca/Seplam/UCG), encarecendo os gastos com a manutenção dos serviços públicos e sinalizando sua aptidão em receber mais contingente populacional, o que agravaria os problemas já existentes.

1.2. SURGIMENTO E ORGANIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE BONFINÓPOLIS

Uma breve contextualização espaço-temporal do objeto de análise permitirá a compreensão do espaço geográfico como produto social, resultado do trabalho do homem

⁵ Em 2007 o IBGE apenas realizou a contagem da população não sendo possível, portanto, atualizar dados não recenseados no ano em questão.

sobre a natureza, que se acumula historicamente, (re) produzindo-se continuamente. De forma dedutiva, pode-se inferir que Bonfinópolis deve sua existência à estrada de ferro (Neto, 2002), por volta do início da década de 1950 onde então era distrito⁶ de Leopoldo de Bulhões. O advento da estrada de ferro em Goiás é decorrente “da expansão das fronteiras econômicas rumo ao Centro-oeste”, servindo “como via de integração da economia regional nos quadros da economia capitalista em expansão no país” (Borges, 1982). Com a extensão da ferrovia até Anápolis e a construção de Goiânia (década de 1930), “houve uma significativa valorização das terras na abrangência dessas áreas, que antes do início da construção de Goiânia o alqueire custava cerca de Cr\$ 100,00 atingindo posteriormente o preço de Cr\$15.000,00. Demonstrando as tendências mercadológicas que controlam o uso e o acesso a terra (Estevam, p. 106, 2004)”.

Em 1950 inaugurou-se um ramal da ferrovia ligando Leopoldo de Bulhões à Goiânia. Entre ambas as cidades construíram-se uma estação ferroviária, a 36 km de Goiânia, dando origem ao atual Bonfinópolis. Ulteriormente a ferrovia perde importância, e o município direciona seu crescimento às margens da rodovia GO 010 (já na década de 1980).

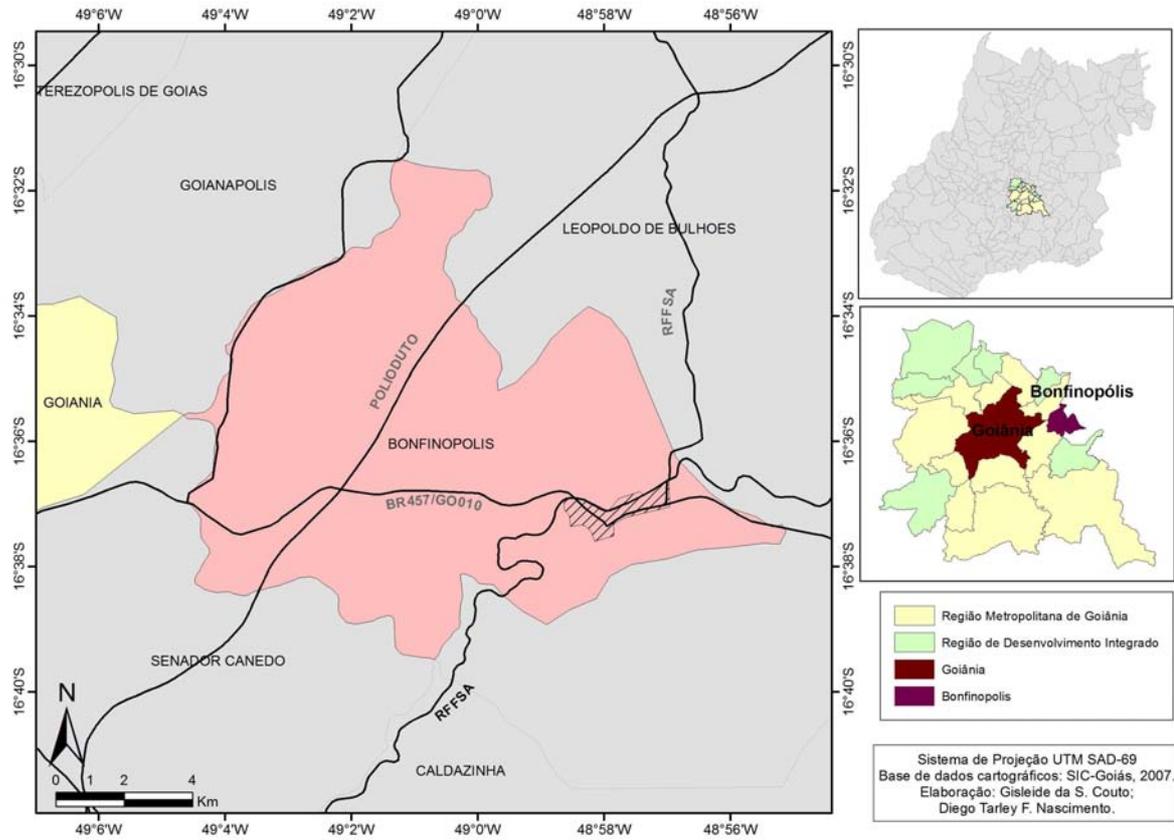
Em 1989, diante da tendência de municipalização no Brasil, Bonfinópolis foi emancipado.

Ele surge na região da estrada de ferro, mas na sua trajetória de crescimento, passa a sofrer influências de Goiânia. De forma que alguns resquícios ainda permanecem, como por exemplo: sede da comarca em Leopoldo de Bulhões; é vinculado à Sub-Secretaria Estadual de Educação de Silvânia; sede do IBGE de Pires do Rio que é responsável pelos setores censitários de Bonfinópolis. Contudo é dependente da capital goiana no que se refere a emprego, educação superior, atendimento de saúde especializado, dentre outros e, ao mesmo tempo ele oferece à capital mão-de-obra desqualificada e opção de refúgio àqueles que buscam a tranquilidade do interior.

Bonfinópolis situa-se no Centro-Oeste brasileiro, Estado de Goiás. Na mesorregião Centro Goiano, microrregião de Goiânia. Possui um território de 122,3 Km², sendo que destes, 118 Km² são de área rural e 4,3 Km² são de área urbana. Os municípios limítrofes são: Goianápolis, Leopoldo de Bulhões e Senador Canedo. A distância à Capital é de 31,4km.

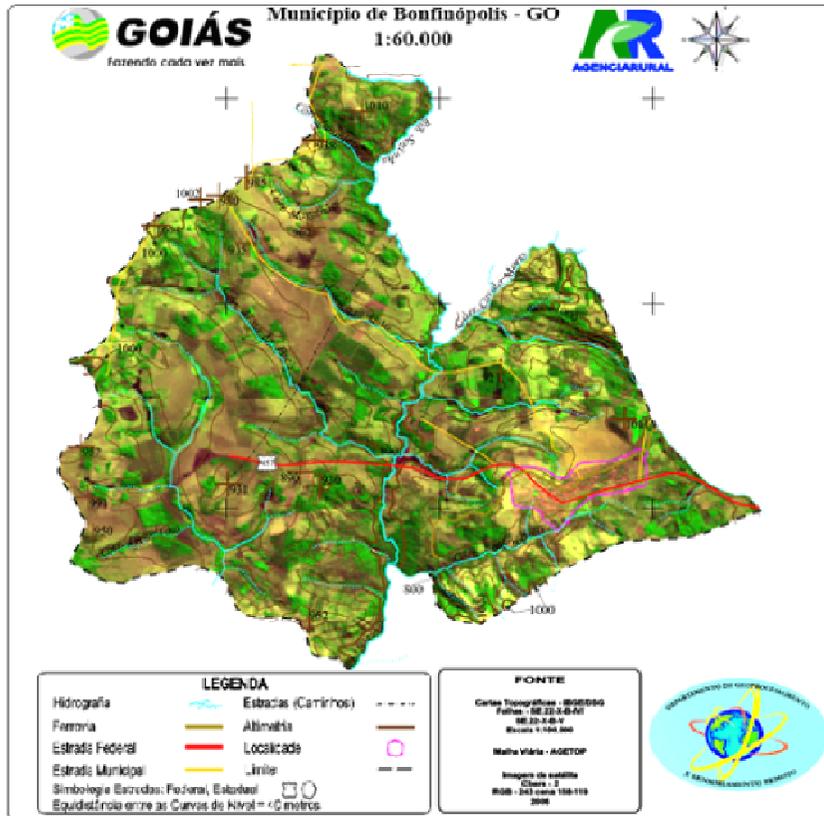
⁶ Distrito são subdivisões administrativas dos municípios que podem elevar-se à categoria de cidade por meio de um processo eminentemente político (Souza, 2005). Somente em 1958, Bonfinópolis tornou-se oficialmente distrito, no quadro fixado para vigorar no período de 1954/1958, o distrito figurava no Município de Leopoldo de Bulhões (Fonte: IBGE/Histórico).

Mapa 02: Localização do município de Bonfinópolis.

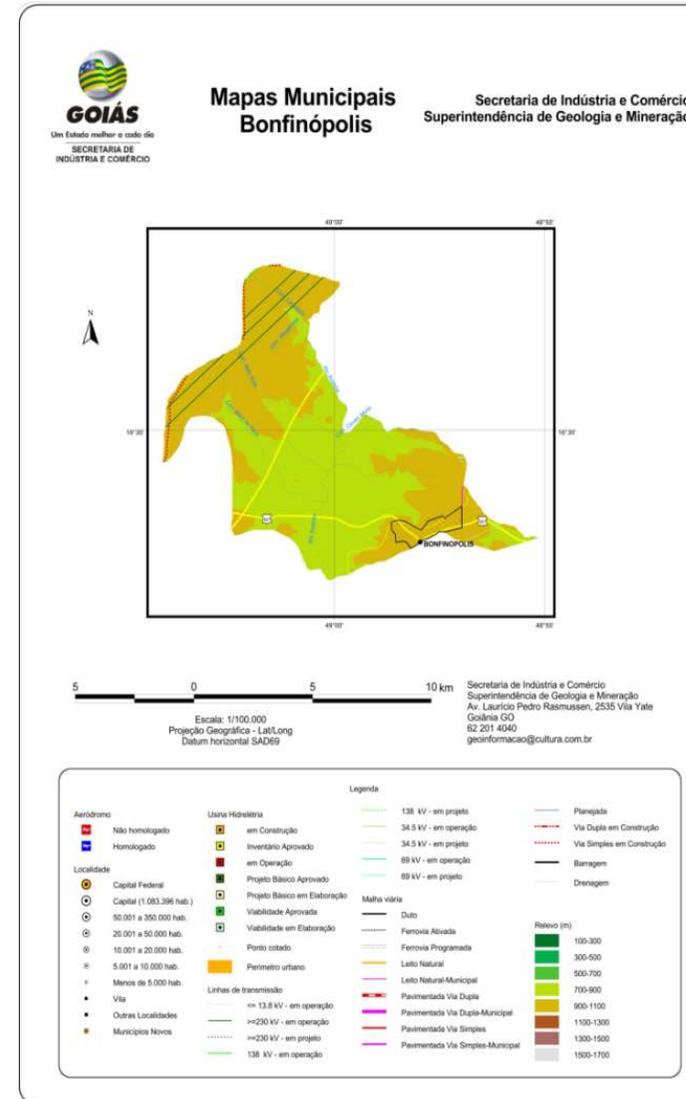


Há uma incongruência na delimitação do território de Bonfinópolis. Observe que no mapa apresentado pela Agência Rural a área urbana está distante do limite intermunicipal, já o da Superintendência de Indústria e Comércio, a mesma está rente ao limite. O formato do município também difere em ambas as representações. Adotar-se-á a primeira proposta por aproximar-se melhor da realidade.

Mapa 03: Município de Bonfinópolis – GO (AR)

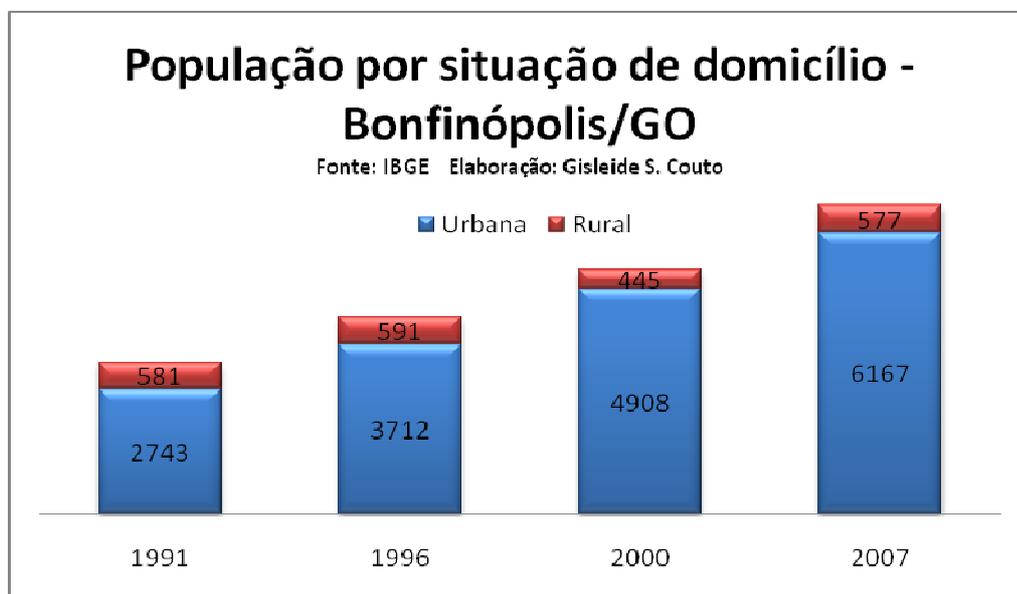


Mapa 04: Município de Bonfinópolis (SIC)



Sua população é de 6.744 habitantes (Fonte: IBGE, 2007). No período de 1991-2007 a população cresceu 103%. Com taxa de urbanização em 2007 de 91,4% (gráfico 1 e tabela 3).

Gráfico 01: População por situação de domicílio – Bonfinópolis/GO



Embora em números absolutos a população rural tenha se mantido, no período analisado decresceu em 8%, acompanhando a tendência brasileira de urbanização.

Tabela 03: População por situação de domicílio – 1991 a 2007 – Bonfinópolis/GO

População por situação de domicílio - Bonfinópolis/GO					
	Urbana	Rural	População	Percentual urbano	Percentual rural
1991	2743	581	3324	83%	17%
1996	3712	591	4303	86%	14%
2000	4908	445	5353	92%	8%
2007	6167	577	6744	91%	9%

FONTE: IBGE, elaboração: Gisleide S. Couto

A população economicamente ativa (de 10 a 65 anos) é de 2.595 habitantes. Deste total 1.655 (63,77%) estão empregados. Não estão no mercado de trabalho 940 pessoas (36,23%). Empregados formais são 723 (27,87%). Empregados que estão na informalidade são 932 pessoas equivalentes a 35,9% da PEA (IPEA/2000).

O número de pessoas pobres⁷ no município é de 1.792 (33,47% da população).

⁷ São consideradas pobres pessoas com renda domiciliar mensal *per capita* até ½ salário mínimo.

Existem 433 domicílios carentes⁸ e 1002 domicílios deficientes⁹. O índice de carência habitacional (ICH) é de 0,665 e o índice de desenvolvimento humano municipal (IDH-M) é de 0,723. [Fontes: IBGE, METRODATA, PNUD – (Observatório das Metrôpoles, 2004)]. Bonfinópolis tem o penúltimo IDH-M do espaço metropolitano, ficando na frente somente de Terezópolis de Goiás. De 1991 a 2000, perdeu posição no Ranking (tabela 4).

⁸ Domicílio carente é aquele que apresenta falta de algum serviço básico de saneamento (abastecimento de água, instalação sanitária ou escoadouro e destino do lixo).

⁹ Domicílio deficiente é aquele que apresenta algum tipo de deficiência no acesso, ou seja, aqueles que têm infraestrutura mínima, porém de forma deficiente.

Tabela 04: RMG: Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDH - M) - 1991 - 2000

Região Metropolitana de Goiânia										
Municípios	Longevidade	Educação	Renda	IDH-M	Ranking	Longevidade	Educação	Renda	IDH-M	Ranking
Abadia de Goiás	0,658	0,726	0,591	0,658	97°	0,710	0,854	0,662	0,742	97°
Aparecida de Goiânia	0,658	0,763	0,610	0,677	54°	0,753	0,880	0,659	0,764	48°
Aragoiânia	0,728	0,713	0,588	0,676	58°	0,792	0,828	0,656	0,759	55°
Bela Vista de Goiás	0,718	0,738	0,633	0,696	27°	0,741	0,833	0,657	0,744	91°
Bonfinópolis	0,620	0,700	0,589	0,636	160°	0,710	0,806	0,654	0,723	164°
Brazabrantes	0,690	0,716	0,576	0,661	91°	0,797	0,834	0,617	0,749	77°
Caldazinha	0,658	0,701	0,571	0,643	143°	0,727	0,828	0,672	0,742	98°
Caturai	0,660	0,689	0,562	0,637	159°	0,751	0,806	0,628	0,728	152°
Goianápolis	0,658	0,647	0,592	0,632	174°	0,675	0,785	0,607	0,689	217°
Goiânia	0,718	0,862	0,755	0,778	1°	0,751	0,933	0,813	0,832	2°
Goianira	0,710	0,738	0,580	0,676	59°	0,736	0,844	0,639	0,740	103°
Guapó	0,658	0,745	0,614	0,672	65°	0,720	0,824	0,642	0,729	147°
Hidrolândia	0,620	0,721	0,564	0,635	165°	0,724	0,817	0,666	0,736	122°
Inhumas	0,637	0,745	0,650	0,677	56°	0,754	0,842	0,699	0,765	46°
Nerópolis	0,739	0,747	0,605	0,697	25°	0,836	0,837	0,682	0,785	20°
Nova Veneza	0,639	0,727	0,579	0,648	133°	0,723	0,842	0,630	0,732	140°
Santo Antônio de Goiás	0,710	0,707	0,535	0,651	121°	0,753	0,824	0,670	0,749	79°
Senador Canedo	0,657	0,694	0,550	0,634	170°	0,710	0,860	0,618	0,729	149°
Terezópolis de Goiás	0,658	0,623	0,535	0,605	208°	0,710	0,788	0,624	0,707	203°
Trindade	0,718	0,757	0,610	0,695	28°	0,792	0,842	0,644	0,759	59°
TOTAL DA REGIÃO	0,676	0,723	0,594	0,664	3°	0,743	0,835	0,657	0,745	4°
TOTAL DO ESTADO	0,668	0,765	0,667	0,700	8°	0,745	0,866	0,717	0,776	8°
REGIÃO / ESTADO (%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

FONTE: PNUD / IPEA / FJP / IBGE

Elaboração: SEPLAN-GO / SEPIN / Gerência de Estatística Socioeconômica - 2007.

Classificação segundo IDH:

Elevado (0,800 e superior)

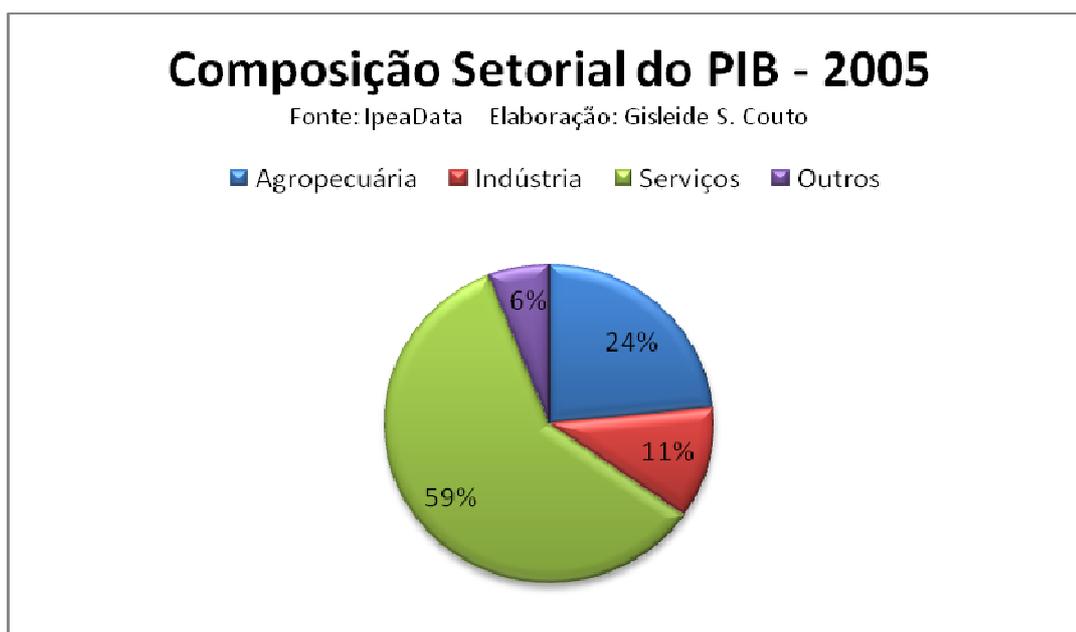
Médio (0,500 - 0,799)

Baixo (abaixo de 0,500)

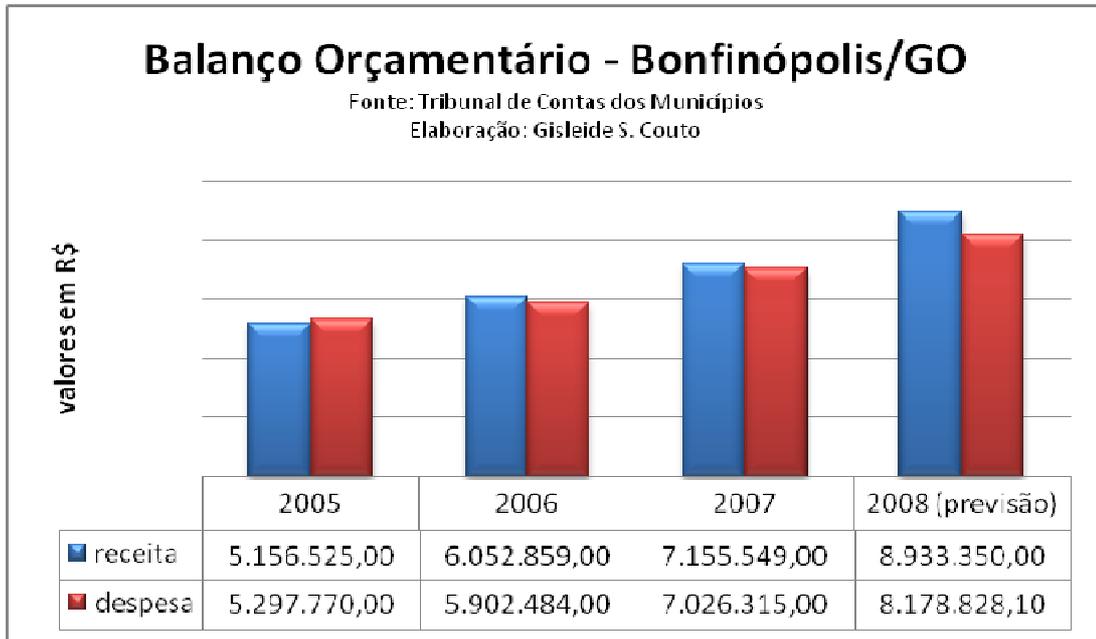
A taxa de analfabetismo (população de 10 anos ou mais de idade) – 2000 é de 14,48% em Bonfinópolis bem maior do que de Goiânia com taxa de 4,79%, do espaço metropolitano com 6,63% e do Estado 10,80%. (Fonte: Secretaria da Educação do Estado de Goiás-/ IBGE). A população atendida por água tratada é de 81,54%, 82,98% do lixo é coletado e a cidade não possui rede de esgoto (Fonte: Saneamento de Goiás S.A/ IBGE - 2000 - 2006).

Em 2005 Bonfinópolis apresentou um Produto Interno Bruto no valor de 25.805.000 milhões de reais (Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Contas Nacionais). O setor de serviços se destaca, com quase 60% do PIB, justificado pela baixa industrialização e a predominância de propriedades rurais com produção agropecuária em pequena escala (gráfico 02).

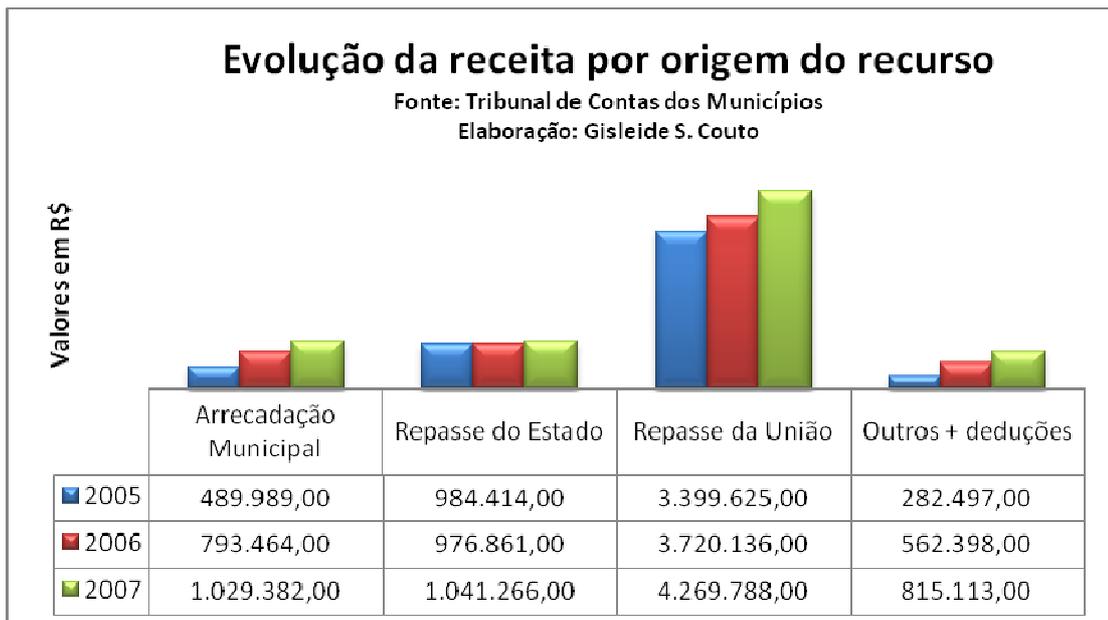
Gráfico 02: Composição Setorial do PIB/ 2005 - Bonfinópolis/GO



A receita municipal apresentou um aumento médio geométrico no período de 2005 a 2008 de 20,1% ao ano acompanhado também do aumento das despesas (gráfico 03).

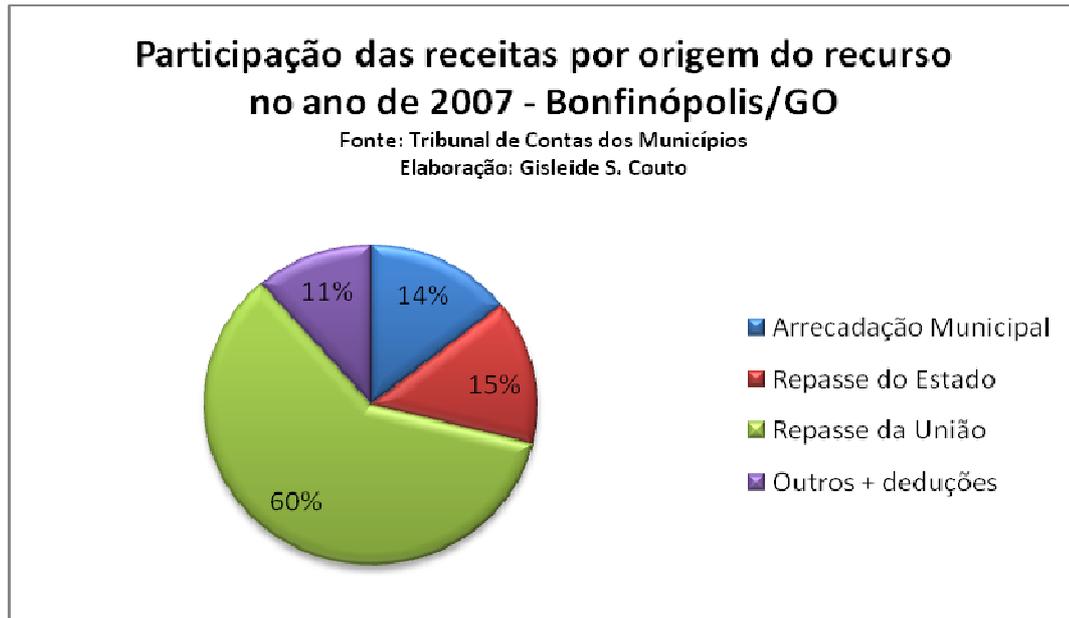
Gráfico 03: Balanço Orçamentário – Bonfinópolis/GO

Esse aumento da receita deve-se principalmente ao aumento de transferências de receita realizadas pela União e com o aumento da arrecadação municipal. O repasse Estadual manteve-se em valores próximos (gráfico 04). A receita denominada “Outros + deduções” diz respeito principalmente à transferência multigovernamental, portanto, acompanha as alterações das demais classificações.

Gráfico 04: Evolução da receita por origem do recurso – Bonfinópolis/GO

Percebe-se que grande parte da receita corrente é oriunda de fontes externas ao município. Veja como exemplo, no ano de 2007, a principal fonte de arrecadação foi o repasse da União, de 60%, que se somada ao repasse Estadual, de 15%, tem-se $\frac{3}{4}$ da arrecadação total, constatando o grau de dependência do município às outras esferas de governo (gráfico 05).

Gráfico 05: Participação das receitas por origem do recurso/ 2007 – Bonfinópolis/GO



Os municípios devem atentarem-se para o quesito arrecadação municipal, pois é onde há maior autonomia para gerenciamento e para a própria arrecadação. No caso, 14% da receita são provenientes da mesma. Ao destrinchar a fonte de ingresso dessa receita em particular, será notado que os impostos e taxas que refletem diretamente sobre o setor imobiliário: IPTU-ITU, ITBI e Contribuição de melhoria, não alcançam 3% da arrecadação se somados juntos (tabela 05).

Tabela 05: Fonte de arrecadação municipal/ 2007 – Bonfinópolis/GO

FONTE DE ARRECADAÇÃO MUNICIPAL – ANO BASE 2007				
	IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano	ITBI – Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis	ISSQN – Imp. sobre Serviço de Qualquer Natureza	IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte
	R\$ 126.774,00	R\$ 32.810,00	R\$ 60.773,00	R\$ 112.258,00
Percentual da Receita Total	1,8%	0,5%	0,8%	1,6%
Percentual da Arrecadação Municipal	12%	3%	6%	11%

FONTE DE ARRECADAÇÃO MUNICIPAL – ANO BASE 2007				
	Contribuição de Melhoria	Taxas de poder de polícia	Taxas de prestação de serviços	Outras
	R\$26.332,00	R\$ 17.174,00	R\$ 10.640,00	R\$ 642.621,00
Percentual da Receita Total	0,4%	0,2%	0,1%	9,0%
Percentual da Arrecadação Municipal	3%	2%	1%	62%

FONTE: Tribunal de Contas dos Municípios – Ano base: 2007

Elaboração: Plano Diretor de Bonfinópolis. Adaptação e atualização: Gisleide S. Couto

Em valores relativos esses impostos e taxas, se bem tributados, podem trazer um grande poder de atuação e transformação do espaço pelos agentes políticos. O IPTU no ano de 2007 em Bonfinópolis representou 12% da arrecadação municipal equiparado ao IRRF. Esses valores podem ser otimizados, contudo, é comum às gestões municipais, a não valorização deste tipo de receita, resultando em plantas de valores desatualizadas, ausências de cadastros de imóveis, dificultando a justa cobrança de tais impostos.

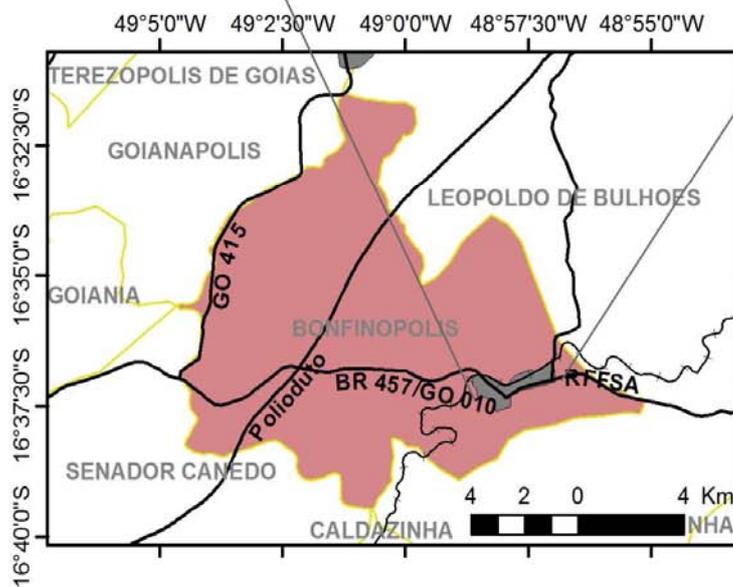
No que se refere à organização do município, Bonfinópolis está dividido em 6 regiões de acordo com o Plano Diretor. A área urbana foi organizada em 4 Regiões¹⁰, observando as datas de parcelamento e ocupação dos 11 bairros existentes, enquanto a zona rural foi dividida em 2 regiões: a região do entorno e a região limítrofe.

No que se refere às regiões da zona urbana, podemos destacar:

¹⁰ Esta regionalização foi retirada do Plano Diretor do Município construído com a participação da autora na equipe de elaboração e respaldado pela Secretaria de Estado da Cidade.

Mapa 05: Localização da zona urbana de Bonfinópolis/GO

Área Urbana do Município de Bonfinópolis



Legenda

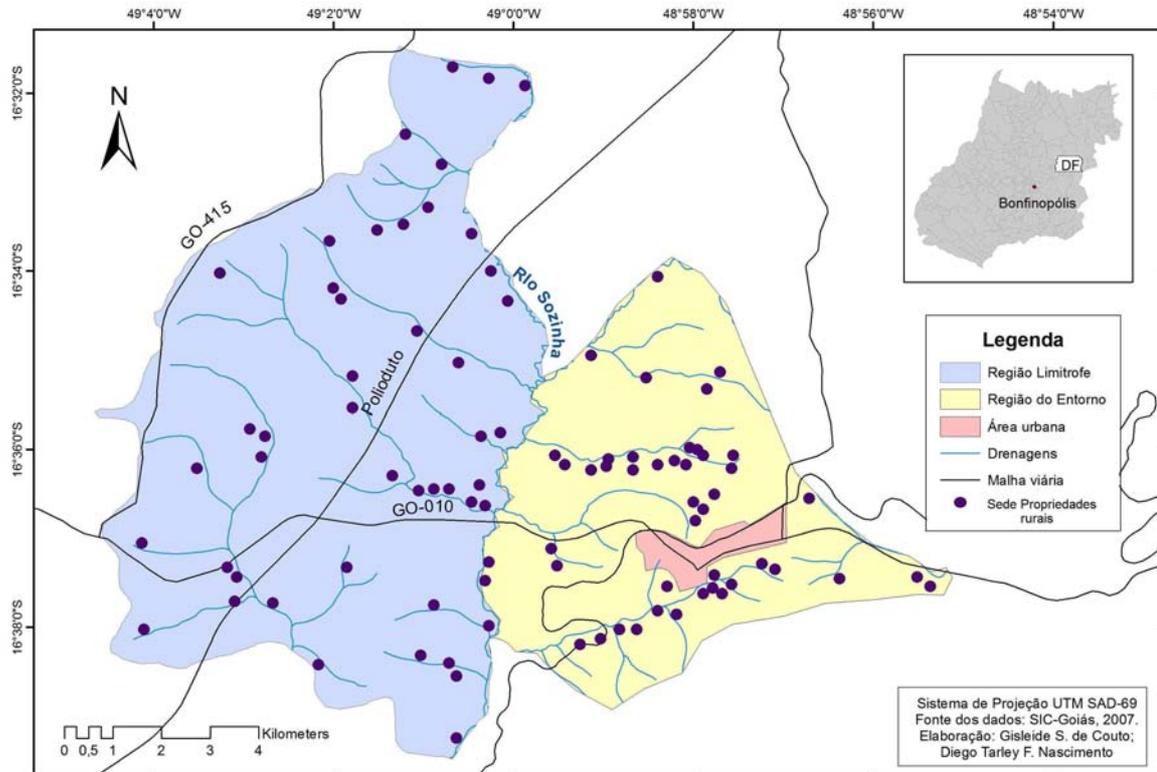
- Rodovias
- +— Ferrovias
- Perimetro Urbano
- Limites municipais
- Município de Bonfinópolis

Sistema de projeção UTM SAD-69
 Fonte: SIC-GO (SIEG)
 Organização e Elaboração: Gisleide da S. Couto;
 Diego Tarley F. Nascimento.

- A região do núcleo original: a mais antiga da cidade, com data aproximada de ocupação na década de 1940. É composta por três bairros: o Setor Central onde se localizam os principais serviços de atendimento público tais como escolas, delegacia, posto de saúde, órgãos públicos da administração e representantes dos órgãos Estaduais e agências do Governo de serviço público. Possui um grande fluxo de pessoas, veículos e comércios. E têm algumas casas históricas. O Setor Ferroviário e a Vila São José, onde predominam o uso residencial. A região têm cerca de 95% de ocupação.
- A região dos bairros antigos: é constituída pelos bairros que se consolidaram posteriormente à região do núcleo original (final da década de 1980). O uso predominante é residencial com incidência de poucos comércios. Tem alguns equipamentos públicos: (praças [Jardim Santana], posto de saúde, quadra de esporte, campo de futebol [Setor Juliana], colégio [Jardim Augusto]). A região tem cerca de 80% de ocupação.
- A região dos bairros recentes: caracterizada pelos bairros cujos parcelamentos são relativamente novos. Foram ocupados na segunda metade da década de 1990 a 2002. Porém apresentam muitos lotes vagos, com ocupação de cerca de 60%, exceto no Alto da Boa Vista, por ser um loteamento de interesse social contando, apenas com 6 lotes vagos. O uso predominante é residencial com pouca incidência de comércios.
- E a região do novo loteamento: é composta por um loteamento recentemente aprovado, com 1085 lotes. Acredita-se ser importante a distinta caracterização deste loteamento tendo em vista que Bonfinópolis conta atualmente com 2.424 lotes na área urbana consolidada, recebendo, com a aprovação do referido loteamento, o equivalente a 44,76% a mais de novos terrenos urbanos.

E na zona rural temos:

Mapa 06: Regionalização da Zona Rural de Bonfinópolis/GO



- **Região do Entorno**

A região do Entorno refere-se à área contígua e com maior proximidade ao perímetro urbano, sofrendo influencia direta do núcleo urbano.

Apresenta um relevo plano na parte sul/sudeste, com altitude de 800m aumentando em sentido leste até 1011m (IBGE-DSG). No sentido norte, à margem direita do Rio Solzinha apresenta grande variação altimétrica (IBGE-DSG). O divisor adotado é o Rio Solzinha. Conta com número suficiente de estradas vicinais, porém de média qualidade. Quanto à eletrificação rural esta é parcial, não atendendo a todas as propriedades. Nesta região, a produção varia entre produtos hortifrutigranjeiros, leite e queijo. Em quase todas as propriedades existem criação de galinhas caipiras, suínos caipiras e algumas vacas de leite, para consumo próprio. O excedente constitui o capital de giro para manutenção da atividade. Também ocorre na região, atividade de piscicultura. Algumas terras são arrendadas para o cultivo de tomate, milho e mandioca. Outra característica é a divisão de terras em pequenas chácaras particulares e/ou de lazer, com população flutuante, mantendo sua moradia na cidade e/ou em Goiânia. Quanto aos aspectos funcionais, a área rural do município busca os serviços básicos na área urbana, contando apenas com atendimento do Programa de Saúde da Família - PSF. Foi

verificada a dificuldade de acesso ao transporte escolar fornecido pelo poder público, avaliado como insuficiente. O sistema de telefonia rural é inexistente, possibilitando apenas a utilização de aparelhos celulares em alguns locais. Na região, existem duas fábricas: Companhia Industrial Alimentícia de Bonfinópolis (CIABON) e Indústria de Plásticos Ltda (PLASTIBON). O percentual de preservação de matas ciliares e nascentes é inferior ao que determina a lei, necessitando de mais ações educativas e de fiscalização. Há deficiência no que se refere à segurança pública, não existe patrulhamento rural com frequência e qualidade. Não há nenhum sítio arqueológico registrado nesta região, porém segundo a arqueóloga Marlene Moura/UCG, o município pertence à grande região de pesquisa sobre os povos Indígenas Karajás. Durante a construção do oleoduto foram encontradas várias peças (cerâmica, ferramentas e outros), também encontrados pelos proprietários da região (Plano Diretor de Bonfinópolis/GO, 2008).

- **Região Limítrofe**

A região Limítrofe refere-se à área mais distante do núcleo urbano até o limite municipal.

Apresenta um relevo plano, pouco acidentado, com altitude variando de 800m, a partir do Rio Sozinha até 1005m no sentido Oeste. A região é composta por pequenos e médios produtores, no que se refere à extensão territorial das propriedades. Apresenta uma produção de maior escala que a região do entorno (ex.: banana, café, laranja, arroz, milho, tomate, leite e gado), porém, a atividade que predomina é a pecuária leiteira, mesmo nas propriedades de subsistência. Por estar mais distante da sede urbana, apresenta problemas relacionados ao atendimento escolar, transporte, acessibilidade ao centro urbano, comunicação, questões ambientais e de políticas públicas. Falta fiscalização por parte do poder público no sentido de cumprir a legislação de reserva legal (20% de área verde) e de preservação permanente dos ambientes ciliares, podendo levar ao assoreamento ou extinção dos mesmos. Quanto aos serviços de atendimento público, contam apenas com o PSF, patrulhamento policial rural e a concessão de tratores e/ou patrôas, quando solicitada. As estradas são suficientes, porém a manutenção é deficiente principalmente no período chuvoso, onde são aplicadas medidas paliativas (Plano Diretor de Bonfinópolis/GO, 2008).

Num olhar mais aguçado sobre a realidade de Bonfinópolis, pôde-se notar o quanto as atividades do setor da propriedade interferem na configuração espacial. No processo da pesquisa na busca pela essência do fenômeno, indo além do que a própria paisagem revela, é

possível elencar diversos pontos conflitantes e contraditórios, oriundos de uma atividade impelida pelo esforço do crescimento e pouco coordenada, como já foi colocado anteriormente. Os principais atores encontrados foram: poder público; empresas do setor imobiliário, algumas provenientes da capital que propõem loteamentos novos, outras de pequeno porte que se instalaram no próprio município visando promover compra e venda de imóveis individuais; comerciantes que em busca de investimento seguro, adquirem lotes, constroem pequenas residências para venderem ou alugarem; proprietários rurais adjacentes a malha urbana; cidadãos que embora possuam outra fonte de renda realizam uma poupança com aquisição de lotes, aonde alguns chegam a edificar, outros o mantêm como especulação imobiliária; etc.

No conjunto desordenado de ações é possível verificar: inadequação dos bairros que compõem o núcleo original da cidade, com suas ruas estreitas e casas construídas sem o recuo necessário para o uso atual predominantemente comercial; um grande vazio urbano que demandam por infra-estrutura, encarecendo os custos ao poder público; especulação imobiliária especialmente nos bairros mais recentes; pressão ao poder público pelos proprietários rurais adjacentes para aprovação de novos loteamentos; periferização dos conjuntos habitacionais populares, dentre outros.

1.3. AGENTES QUE CONSOMEM E TRANSFORMAM O ESPAÇO DE BONFINÓPOLIS: uma amostragem

Os agentes que atuam sobre o espaço, transformam-o de acordo com o tipo de intervenção, com o objetivo de perceber a natureza dessa intervenção utilizou-se questionários para verificação da capacidade de cada entrevistado em transformar o espaço, identificando o tipo de ação que realiza e as características do indivíduo; verificação da intensidade da relação dos moradores com Goiânia, permitindo averiguar as influências que Goiânia exerce em Bonfinópolis; percepção do sentimento de pertencimento dos moradores por Bonfinópolis apesar das influências de Goiânia.

De acordo com a regra estatística aplicou-se 351 questionários, divididos proporcionalmente com o número de lotes edificados por bairro. Aplicou-se apenas um questionário por domicílio para não incorrer em duplicidade de respostas. Contudo, não se considerou a possibilidade dos lotes edificados estarem desocupados, o que resultaria em um número menor por bairro para a amostragem. Também houve a preocupação de aplicar o

questionário em domingos e feriados, para não correr o risco de encontrar somente aquelas pessoas que trabalham ou estudam em Bonfinópolis e não encontrar aquelas que exercem alguma atividade em Goiânia.

Tabela 06: Percentual de pessoas entrevistadas por bairro

Bairros de Bonfinópolis	Quantidades de lotes edificadas	Quantidade de domicílios entrevistados	Percentual de domicílios entrevistados
Setor Central	364	68	19%
Setor Walter Paulo	220	36	16%
Setor Ferroviário	43	12	28%
Jardim Ana Amélia	254	43	17%
Setor Santana	363	63	17%
Residencial Cristal	110	28	25%
Setor Juliana	287	46	16%
Jardim Augusto	93	18	19%
Setor Alto da Boa Vista	61	10	16%
Vila São José	115	22	19%
Total	1910	351	18%

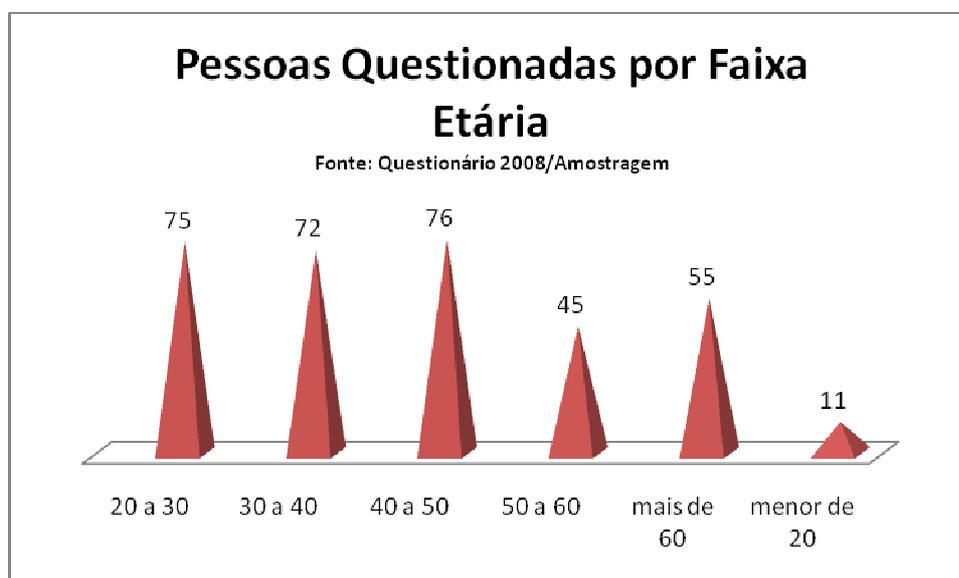
De acordo com a tabela acima, 18% dos domicílios foi questionado, quantidade suficiente para realização de generalizações com os resultados da amostragem, e que se comparados com dados dos censos anteriores, não fogem muito dos resultados já constatados.

O questionário foi dividido em 3 classes de questões: dados de identificação, dados de caracterização e dados de qualificação.

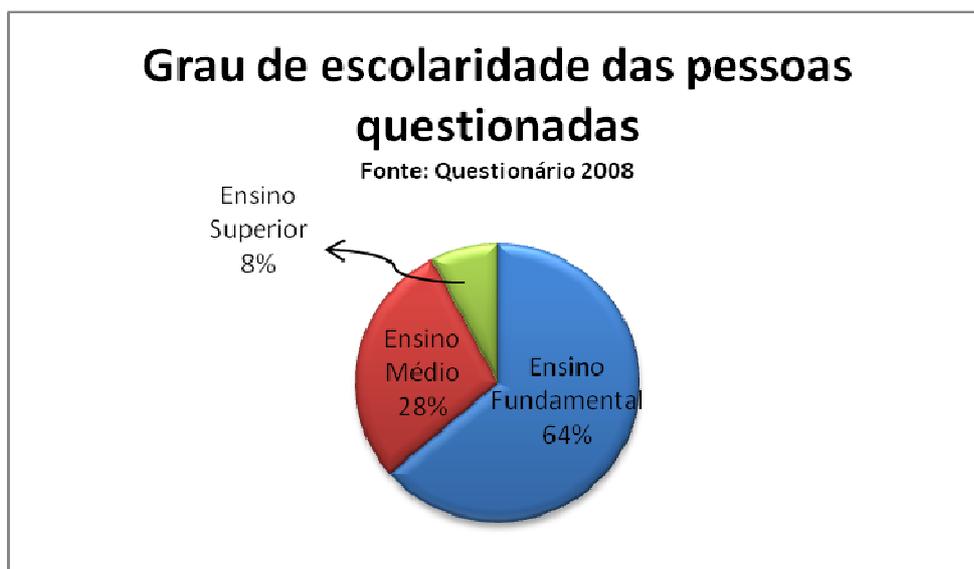
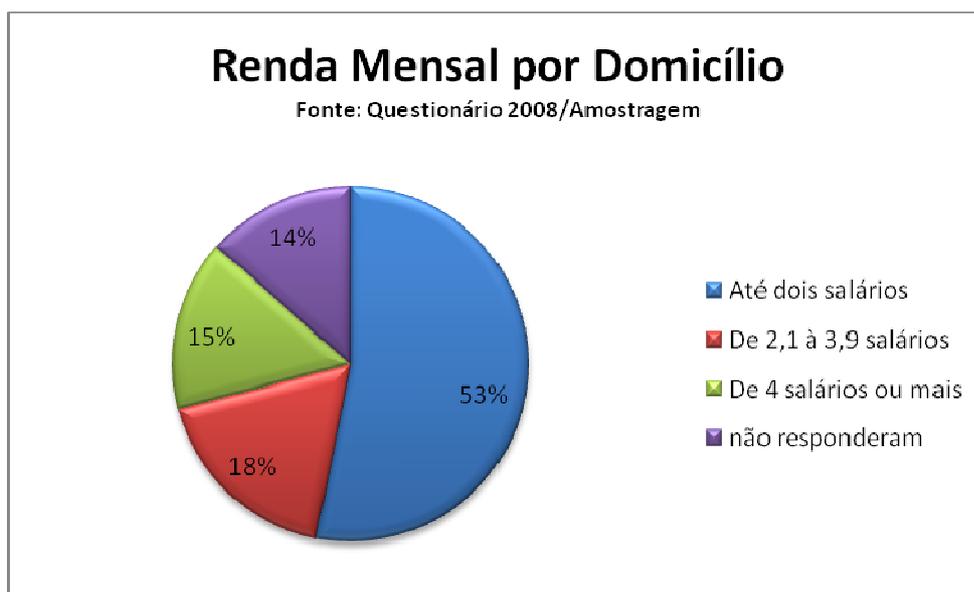
A primeira classe de questões, dados de identificação, mostrou que foram encontrados no domicílio mais pessoas do sexo feminino, o que pode significar uma quantidade maior de mulheres fora do mercado de trabalho, ainda que os números não sejam tão acentuados, uma diferença apenas de 14% entre homens e mulheres.

Gráfico 06: Pessoas questionadas por sexo

Foram questionadas pessoas em sua maioria entre 20 e 50 anos, excluindo menores de 15 anos.

Gráfico 07: Pessoas questionadas por faixa etária

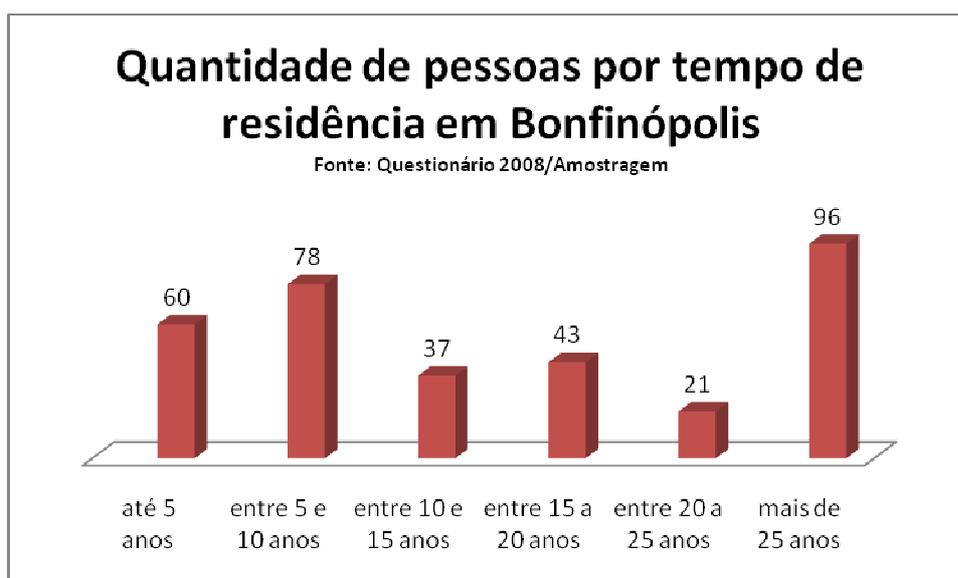
Mais da metade dos entrevistados possuíam apenas o ensino fundamental, fato que comparado a outros dados como, por exemplo, a renda, revela que mais da metade tinham rendimento de até 2 salários. Isso não significa que um maior grau de escolaridade garanta renda mais elevada, mas significa que um menor grau de escolaridade pode indicar baixa renda.

Gráfico 08: Grau de escolaridade das pessoas questionadas**Gráfico 09:** Renda mensal por domicílio

A pesquisa confirmou que quase a metade dos domicílios possuía 4 ou mais habitantes, um número acima da média brasileira de 3,4 pessoas por domicílio (IBGE-Pnad/2006).

Gráfico 10: Quantidade de habitantes por domicílio

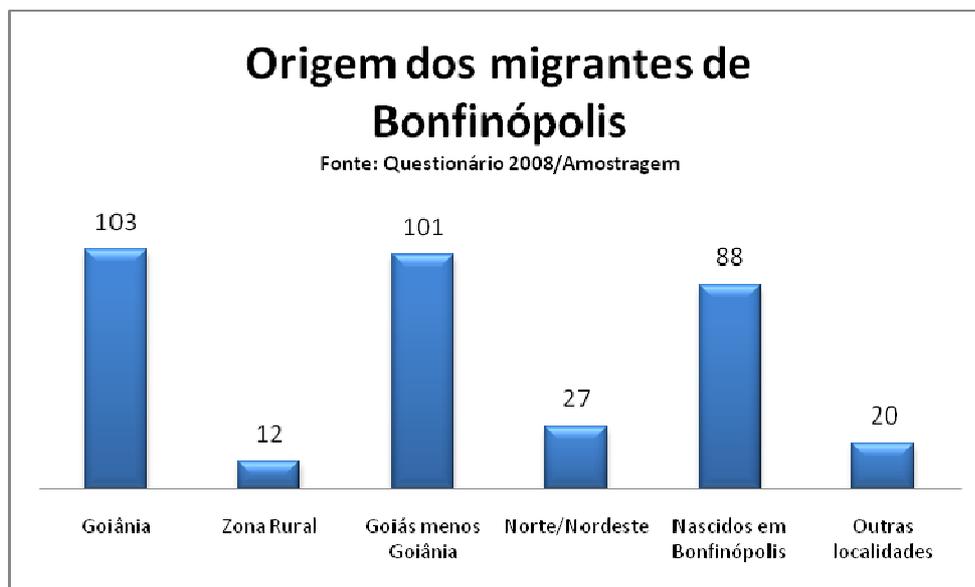
O gráfico que representa a proporção de pessoas questionadas por tempo de residência em Bonfinópolis mostra um grande número de habitantes que migraram por volta da década de 1980, reflexo do contexto nacional da época, seguida de uma quantidade menor de migração até o ano de 2000, onde ocorre um aumento do número de migrantes gerados pela periferização da metrópole.

Gráfico 11: Quantidade de pessoas por tempo de residência em Bonfinópolis/GO

A verificação da origem desses migrantes revelou uma influência mais endógena, em termos de Estado de Goiás, ou seja, o movimento das pessoas ocorre com mais intensidade dentro do próprio Estado. As pessoas provenientes de Goiânia e outras localidades de Goiás

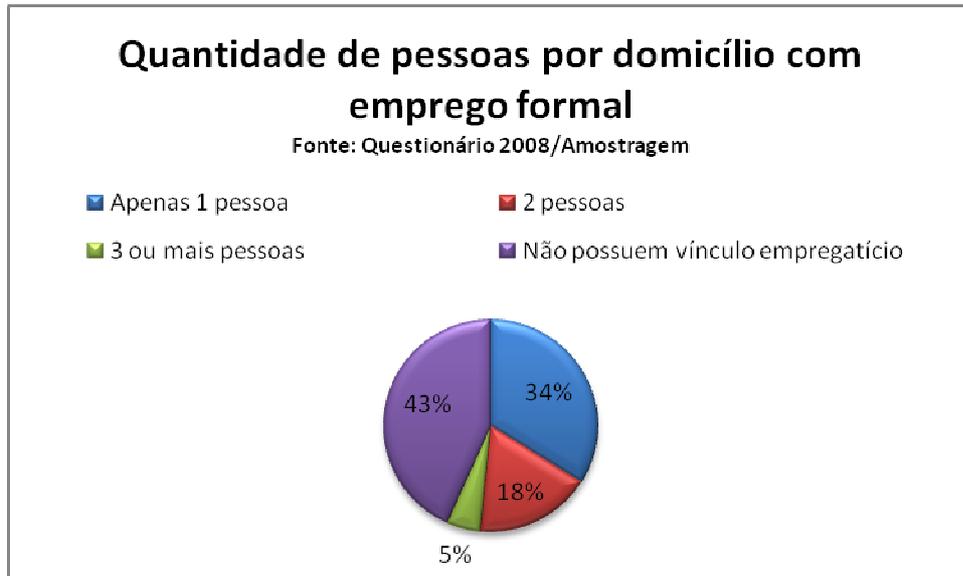
somaram 204, equivalente a 58% das pessoas entrevistadas. Também nota-se a grande influência de Goiânia, participando com 29% de pessoas residentes em Bonfinópolis que antes moravam na capital.

Gráfico 12: Origem dos migrantes de Bonfinópolis/GO

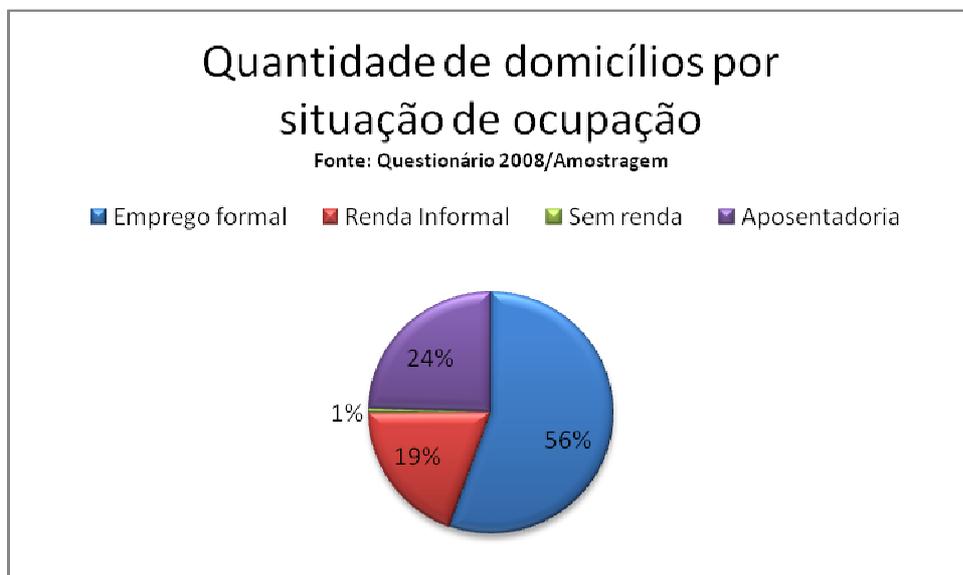


Este comportamento de Bonfinópolis, de ser atrativo populacional, impacta diretamente no setor da propriedade provocando transformações significativas no espaço. Porém a qualidade e a intensidade dessas transformações ainda são morosas, uma vez que a maioria desses novos atores geralmente não tem poder econômico e político para provocar grandes transformações.

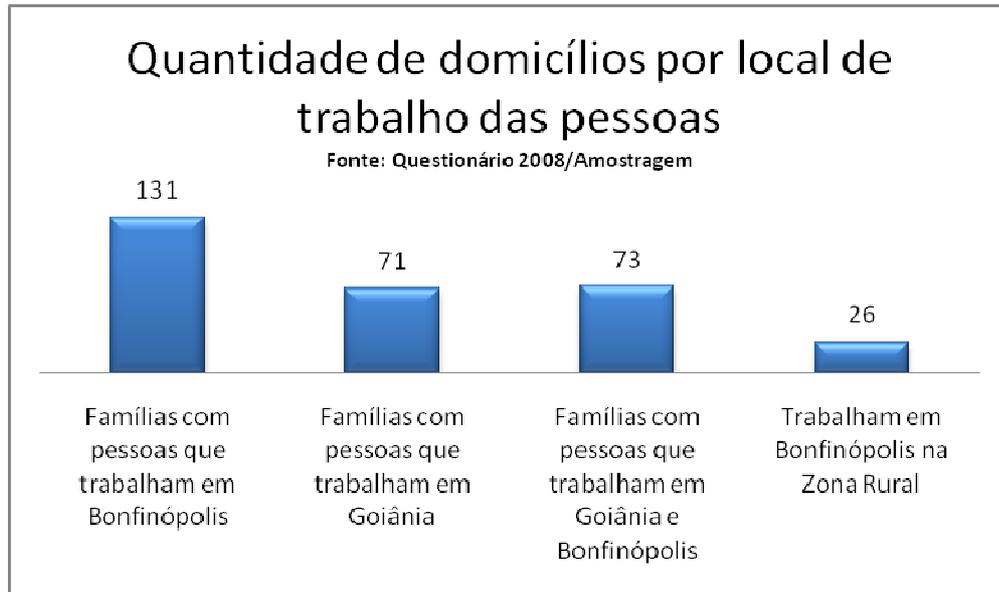
O segundo momento do questionário, referente aos dados de caracterização, informou que 34% das famílias têm apenas uma pessoa com emprego formal (já sabemos que mais da metade dos entrevistados ganham até dois salários mínimos) demonstrando o baixo poder aquisitivo da população de Bonfinópolis. Ao analisar os microdados, percebe-se que várias famílias têm o “provedor” com emprego formal e mais algum membro na informalidade, para complementação da renda. O gráfico também mostra que 43% não têm vínculo empregatício, contudo nesse percentual estão inclusos os domicílios cuja renda é proveniente de aposentadoria.

Gráfico 13: Quantidade de pessoas por domicílio com emprego formal

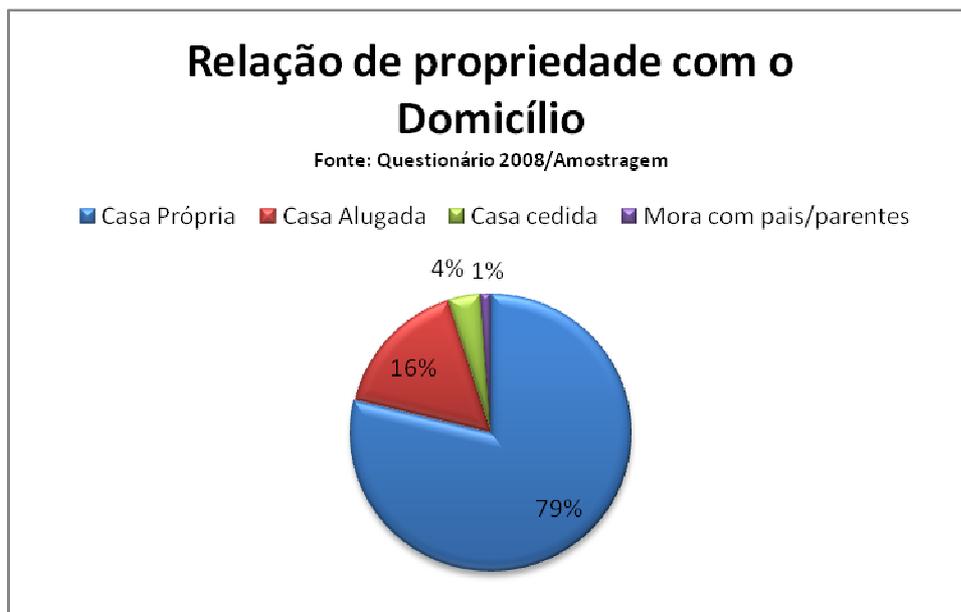
O percentual de apenas 56% de domicílios com pessoas que possuem emprego formal é muito pequeno, considerando que o gráfico da faixa etária demonstrou que a maioria dos entrevistados tem entre 20 e 50 anos.

Gráfico 14: Quantidade de domicílio por situação de ocupação

Ao se observar a localidade de trabalho das pessoas identificou-se que mesmo com a influência de Goiânia a maioria dos postos de emprego da população bonfinopolina está no próprio município, seja zona urbana ou rural. No capítulo sobre a “divisão do trabalho” traremos números mais exatos referente a toda população e não somente amostragem.

Gráfico 15: Quantidade de domicílio por local de trabalho das pessoas

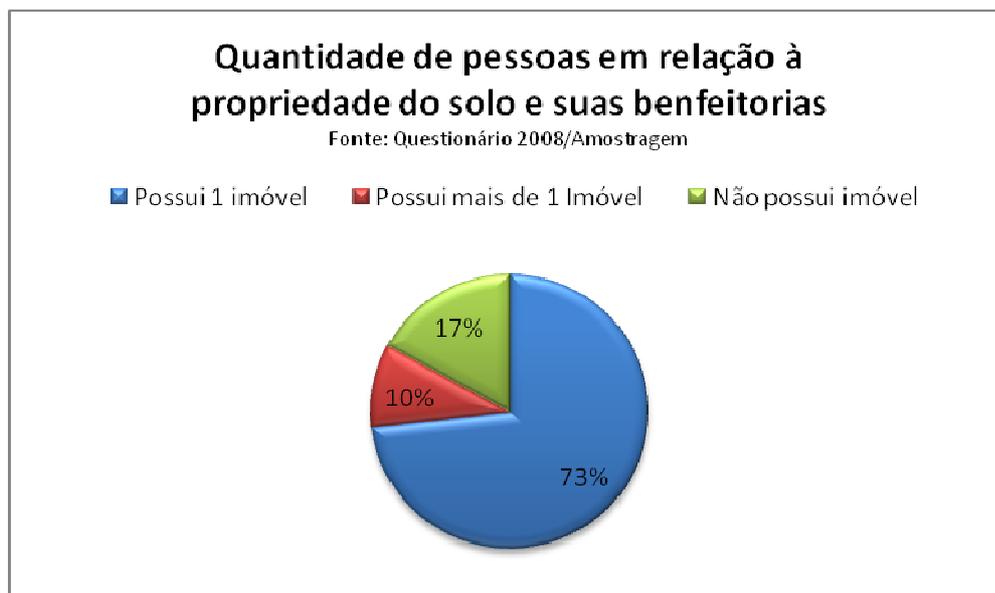
Ainda que a população tenha um baixo poder aquisitivo, 79% dos entrevistados possuíam casa própria, mas se analisar qualitativamente a situação desses domicílios, teremos 433 domicílios carentes e 1002 domicílios deficientes, de acordo com o IBGE, METRODATA, PNUD/2000, ou seja, o sonho da casa própria é realizado para quase 80% das famílias, porém, em situação precária.

Gráfico 16: Relação de propriedade com o domicílio

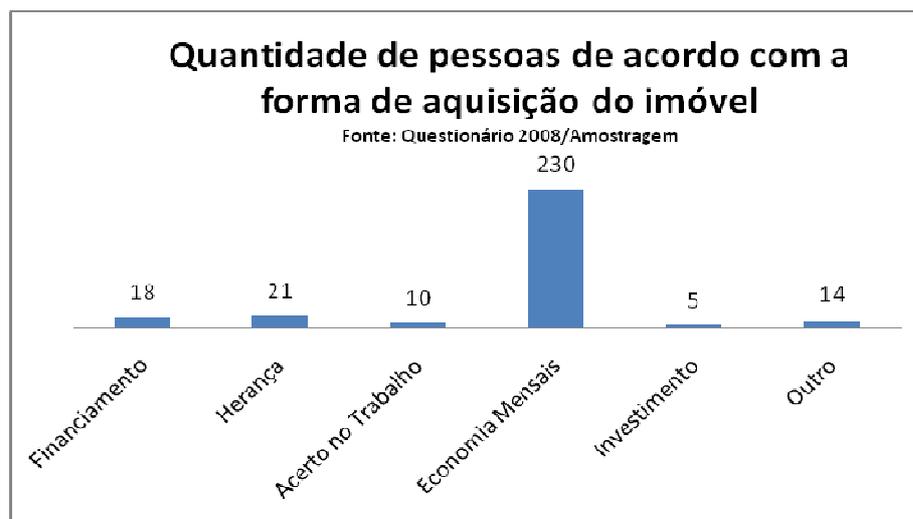
Bonfinópolis, de acordo com a amostragem, tem 10% de pessoas que possuem mais de um imóvel, seja para especulação, reserva de valor, ou mesmo obtenção de renda através de

locação. Nota-se uma distorção de 4% em relação ao gráfico anterior referente a pessoas que possuem casa própria, pelo fato de ter sido contabilizado as pessoas que possuem apenas o lote, e ainda não possuem casa própria.

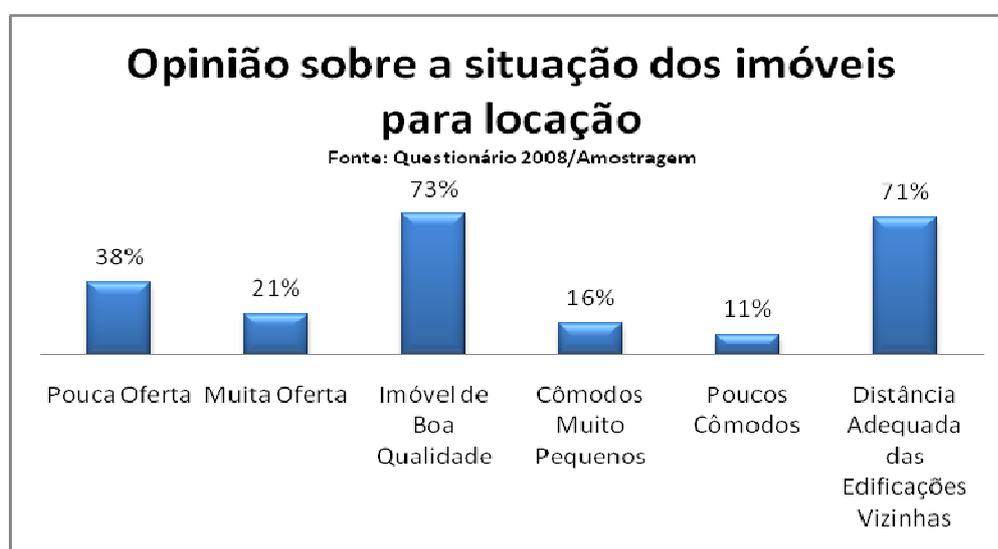
Gráfico 17: Quantidade de pessoas em relação à propriedade do solo e suas benfeitorias



Ao se questionar a forma de aquisição do imóvel detectou-se a sua relação direta entre a renda mensal percebida, revelando que o trabalhador prioriza a aquisição da moradia. Quando se perguntou: porque adquiriu seu imóvel? 287 responderam para fins de moradia, apenas 8 disseram para obtenção de renda com aluguel e 4 para reserva de valor. Também nota-se a contribuição das Instituições financeiras para aquisição do imóvel, mas ainda é muito incipiente e poderia ser mais significativa, contudo, não existe agência desta natureza no município e as pessoas precisam buscar esse serviço na capital. Por motivos de acessibilidade, de desconhecimento e por acharem muito complicada a burocracia necessária para aquisição de um financiamento, muitos preferem as economias mensais construindo sua moradia por etapas. A autora desta pesquisa e também moradora da cidade, ciente desta dificuldade, atuou, por um determinado período, como consultora para realização de financiamentos. Eram dadas orientações a respeito dos documentos necessários, dos valores das prestações, dos juros, do tempo máximo e mínimo para quitação, auxílio no preenchimento dos formulários e informação das localidades das agências bancárias em Goiânia.

Gráfico 18: Quantidade de pessoas de acordo com a forma de aquisição do imóvel

As perguntas direcionadas apenas às pessoas locatárias mostraram que 73% consideram os imóveis disponíveis para locação de boa qualidade, isso se deve ao fato da tendência de empresários de outro ramo econômico investirem em construções voltadas exclusivamente para locação, colocando no mercado habitações novas. O baixo percentual de pessoas insatisfeitas com a quantidade e o tamanho dos cômodos apenas legitima os resultados do questionário, uma vez que não são contraditórias as respostas obtidas. Assustou o grande percentual de pessoas que consideram pequena a oferta de imóveis, uma vez que o IBGE informou a existência de 532 domicílios particulares não-ocupados, equivalentes a 20% de domicílios. Porém a amostragem traz que 16% dos entrevistados são locatários, mas já estavam ocupando uma moradia, cujos imóveis não foram contabilizados entre os 20% não-ocupados.

Gráfico 19: Opinião sobre a situação dos imóveis para locação

Para espacialização dos imóveis locados e o estabelecimento de uma possível relação entre o bairro e a quantidade de famílias que pagam aluguel, percebeu-se uma distribuição homogeneia pela cidade sem grandes diferenciações por região. Houve um maior percentual de pessoas que pagam aluguel na região do núcleo original e na região de consolidação (Setor Central e Setor Santana), no segundo grupo registrou a presença na região de expansão I, região do núcleo original e de consolidação (Residencial Cristal, Setor Ferroviário, Jardim Augusto). O comportamento nos demais grupos foi o mesmo, somente o Setor Alto da Boa Vista não apresentou nenhum imóvel de locação por se tratar de um bairro popular com casas doadas, sendo proibido esse tipo de atividade (locação de imóvel).

Mapa 07: Percentual de imóveis alugados

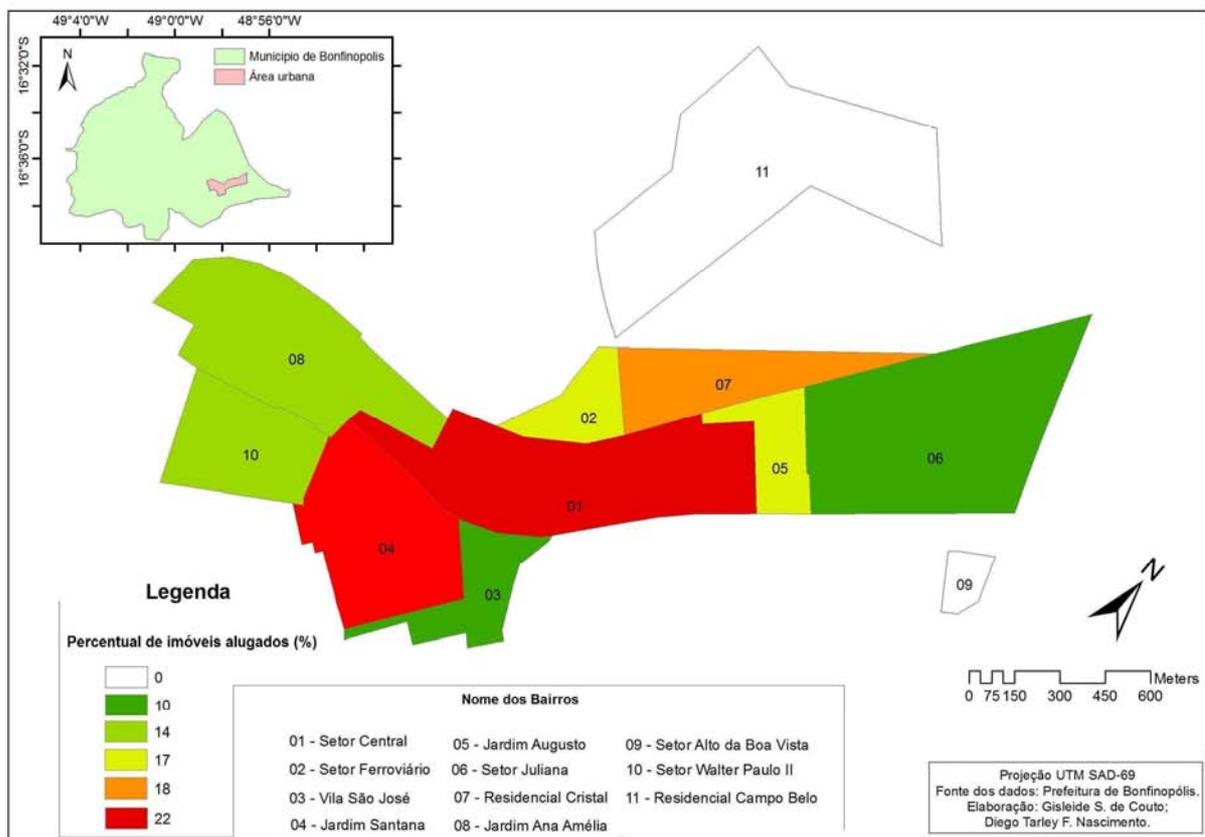
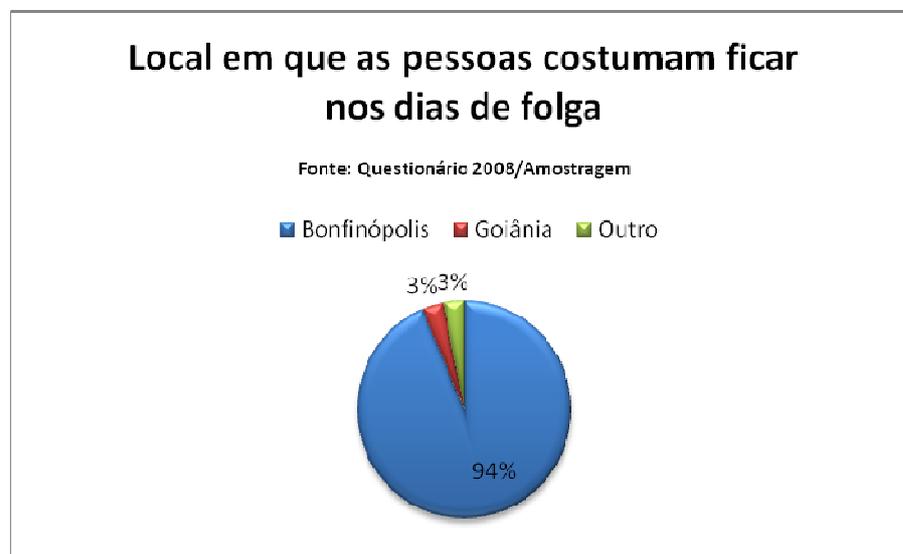


Gráfico 20: Percentual de pessoas questionadas que pagam aluguel por bairro

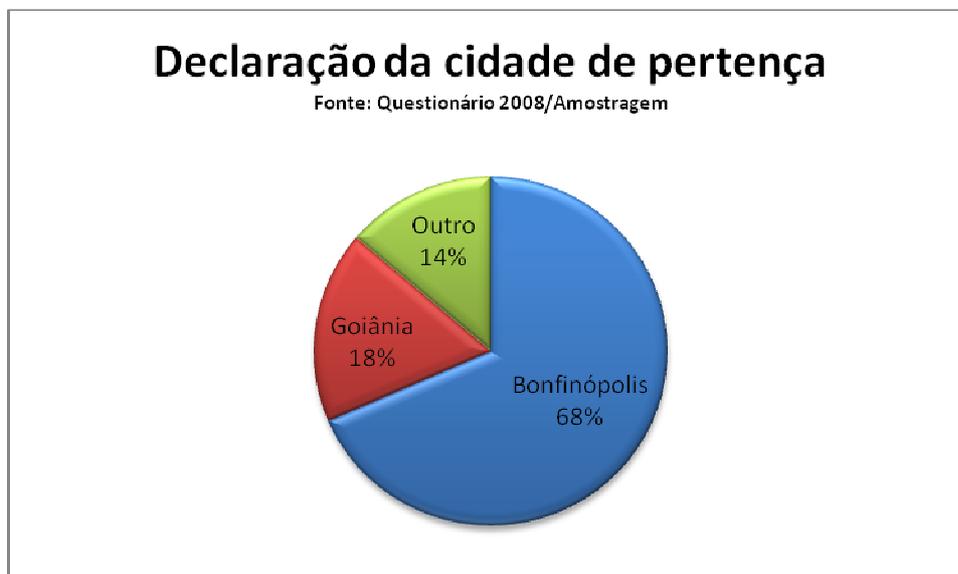
A média do percentual da renda das famílias entrevistadas destinadas ao pagamento de aluguel foi de 18%, bem menor do que o constatado pelos dados da edição de 2007 da Pesquisa por Amostra de Domicílios (Pnad), do IBGE, de 30% do rendimento familiar brasileiro. Esse fato indica a proporção do valor venal do imóvel, bem mais barato que na capital, acompanhado do valor do aluguel também menor. Pelo menos permite que o trabalhador tenha moradia, pois na capital, poderia estar morando em condições subnormais.

O terceiro momento do questionário, denominado dados de qualificação, buscou mensurar e qualificar a relação dos moradores de Bonfinópolis com Goiânia. Ao se questionar em qual cidade as pessoas costumavam ficar nos dias de folga, quase a totalidade responderam Bonfinópolis. Indicando que a relação com Goiânia ou outro município é apenas para utilização de serviços.

Gráfico 21: Local em que as pessoas costumam ficar nos dias de folga

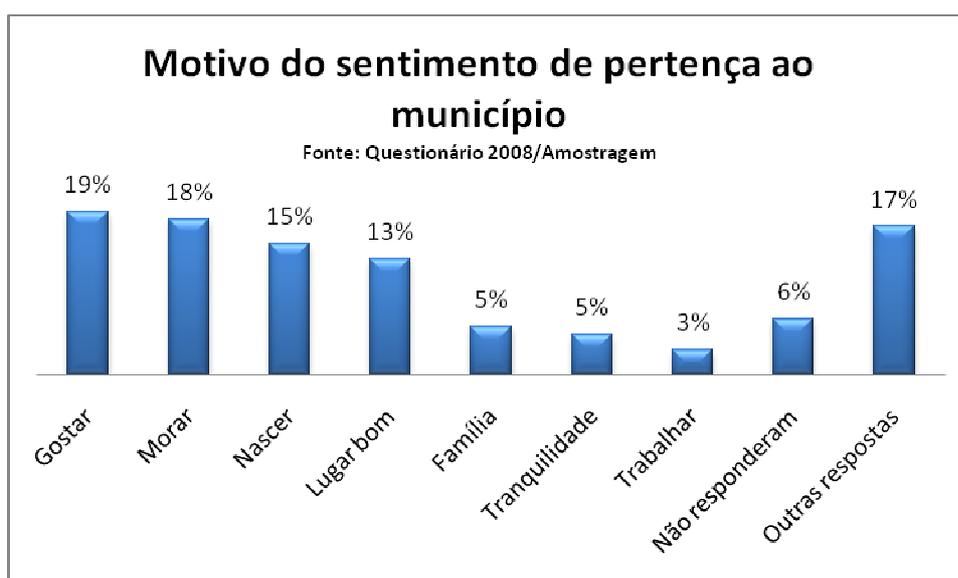
Contudo ao se perguntar qual cidade pertencia 32% das pessoas disseram que pertenciam a Goiânia ou outras localidades embora residisse em Bonfinópolis.

Gráfico 22: Declaração da cidade de pertença



Perguntou-se qual era o motivo de se sentirem pertencentes ao município mencionado, e as três respostas mais frequentes referiam-se ao gostar, morar e nascer. O resultado surpreendeu, pois não se esperava que o fato de gostar da cidade fosse tão mencionado e fator indicativo de pertencimento a uma cidade.

Gráfico 23: Motivo do sentimento de pertença ao município



Foi perguntado também se gostariam de mudar para outra cidade e 69% responderam que não e 31% disseram que sim. Das 110 pessoas que responderam sim, 58 (53%) queriam

mudar para Goiânia. Das que queriam mudar para Goiânia 67% queria mudar para melhorarem de vida ou por motivos de trabalho. Mesmo a proximidade com Goiânia, o contato direto com a cidade, ainda prevalece a expectativa de que a Capital é o lugar das oportunidades, e talvez seja, para alguns.

Com o penúltimo bloco de questões confirmou-se a utilidade de Goiânia como “cidade-serviços”: 62% disseram buscar serviços de saúde; 74% buscam oportunidade de emprego; 70% utilizam serviços bancários; 64% fazem compras; 49% buscam lugar para lazer e 27% buscam Instituições de Ensino.

Por último verificou-se a percepção das transformações ocorridas em Bonfinópolis pelos moradores referentes aos: costumes (58% afirmaram que os costumes mudaram); pessoas (72% acham que as pessoas mudaram); formas das casas (81% acham que as formas das casas mudaram); tipos de comércio (61%); trânsito (45%); tamanho da cidade (70%). O grau de percepção das transformações ocorridas é bastante alto, porém, na demanda espontânea, os entrevistados apresentam grande dificuldade de exporem suas idéias e opiniões.

A partir dessa amostragem, é possível confirmar dados já existentes em órgãos oficiais, reforçar e aprofundar detalhes importantes para compreensão do espaço de Bonfinópolis e de sua própria organização.

2. A PROPRIEDADE DA TERRA E A ORGANIZAÇÃO ESPACIAL DE BONFINÓPOLIS

Isolar um elemento do município, para discuti-lo, compreender sua importância no conjunto urbano, é tarefa perigosa. O artista plástico quando elege um objeto para representá-lo numa tela, se preocupa com a harmonia dos diversos planos da cena, para que o mesmo não se mostre deslocado. Os quadros do movimento da arte moderna cubista, por exemplo, representavam um desmembramento da forma de várias dimensões ao mesmo tempo. Harvey (1980) chamou a sensibilidade de percepção das dimensões do espaço de “consciência espacial” e destacou que na cultura ocidental a principal presença desta consciência está nas artes plásticas. É diante dessa preocupação que nos propomos a eleger alguns elementos urbanos na tentativa de se fazer uma leitura espacial, às vezes, como nas artes plásticas, usando do cubismo, para não cair no erro de tomar uma categoria ou objeto como independente de seu contexto.

2.1. PROPRIEDADE E VALOR DA TERRA

O VERDADEIRO FUNDADOR da sociedade civil foi o primeiro que, tendo cercado um terreno, lembrou-se de dizer *isto é meu* e encontrou pessoas suficientemente simples para acreditá-lo. Quantos crimes, guerras, assassinios, misérias e horrores não poupariam ao gênero humano aquele que, arrancando as estacas ou enchendo o fosso, tivesse gritado a seus semelhantes: “Defendei-vos de ouvir esse impostor; estareis perdidos se esquecerdes que os frutos são de todos e que a terra não pertence a ninguém!” (ROUSSEAU, 1999, pág. 87)

Rousseau, diferentemente de Hobbes, acreditava que o ser humano era, na sua origem, no seu estado natural, limitado às sensações puras, e somente com os progressos sucessivos caminhava em direção às desigualdades, tal como estão esboçadas hoje. Depois de vários acontecimentos prévios, a instituição da propriedade foi considerada o primeiro progresso da desigualdade. As causas apontadas foram o desenvolvimento da agricultura e da metalurgia e conseqüentemente a necessidade da posse da terra, pelo menos, durante seu cultivo.

O filósofo Rousseau foi o precursor de Marx, que faz uma análise parecida em “Ideologia Alemã”. Segundo ele, a propriedade privada, iniciou-se com a propriedade mobiliária, seguida por outros tipos de propriedade: propriedade fundiária feudal; propriedade mobiliária corporativa; capital manufatureiro; e o capital industrial. Esta última forma de propriedade é a forma mais pura, destituída de todo aspecto coletivo, de onde o Estado

Moderno se fundamenta “adquirindo existência particular ao lado da sociedade civil e fora dela” (MARX, 1998, pág. 74).

Deixemos os comentários sobre o Estado para o tópico exclusivo dedicado ao assunto. Não nos deteremos, também, na macropolítica, o objetivo é lançar um olhar sobre a realidade posta, a partir da propriedade da terra e suas benfeitorias, contribuindo com a análise das transformações ocorridas no espaço de Bonfinópolis através das ações de seus diversos agentes.

Condenar a instituição da propriedade, no atual estágio em que se encontra a sociedade capitalista, seria uma insensatez. O próprio Rousseau complementa sua crítica dizendo:

Grande é a possibilidade, porém, de que as coisas já então tivessem chegado ao ponto de não poder mais permanecer como eram, pois essa idéia de propriedade, dependendo de muitas idéias anteriores que só poderiam ter nascido sucessivamente, não se formou repentinamente no espírito humano. (1999, pág. 87).

Esta afirmação, mesmo antecedendo a Marx, diz que a sociedade é histórica. O cuidado a ser tomado ao interpretar tal passagem, é o de perceber que os acontecimentos não são lineares, que ocorrem simultaneamente em diferentes espaços, ou no mesmo espaço em tempos diferentes, sem significar que um avanço elimina totalmente o anterior. Também é importante destacar que não há um determinismo posto. A história poderia ter tomado outros rumos. Não há uma articulação onipotente que dita as normas, mas também não é o acaso¹¹.

Acreditando na possibilidade de intervenção da realidade, inclusive de mudanças estruturais, é justo lançar mão dos instrumentos teóricos e metodológicos de investigação para tentar avançar na resolução dos problemas da sociedade (importante papel dos geógrafos). Iniciemos, portanto, do conceito de propriedade, que assumirá nesse trabalho, significado mais restrito que o próprio termo sugere. No conceito mais geral, propriedade pode ser dos meios de produção e não exclusivamente da terra. Pode assumir diversas formas, caracterizando as formações econômicas e sociais:

Marx não considerava a propriedade apenas como a possibilidade daquele que a possui de exercer os direitos de proprietário, ou como o objeto dessa atividade, mas como uma relação essencial que tem o papel fundamental no complexo sistema de classes e camadas sociais (DICIONÁRIO, 1988, pág. 304).

Destaca MARX (1894), que a propriedade encerra a divisão do trabalho que por sua vez encerra a repartição desigual do trabalho e de seus produtos, ou seja, a divisão do trabalho

¹¹ Voltaremos a este assunto no tópico sobre os agentes e sua capacidade real de transformação.

e da propriedade privada refere-se a um mesmo fenômeno. Enquanto que divisão do trabalho refere-se à atividade, a propriedade privada refere-se ao produto dessa atividade.

A perspectiva jurídica declara a propriedade como independente da comunidade e subordinada apenas à vontade privada, resultando, ulteriormente, na situação em que alguém, não exercendo efetivamente a propriedade, possui o título jurídico de uma coisa. Mas nada adianta se a coisa for considerada unicamente em suas relações com sua vontade, pois a propriedade real só acontece no comércio. Eis a diferença entre posse e propriedade jurídica.

Marx abominava a propriedade privada, conduzindo suas análises para demonstrar que o socialismo ocorreria somente com sua destituição.

Particularmente, a propriedade fundiária “supõe que certas pessoas têm o monopólio de dispor de determinadas porções do globo terrestre como esferas privativas de sua vontade particular com exclusão de todas as demais vontades¹² (MARX, 1894, pág. 706)”. Como já foi assinalado, a vontade está subordinada às condições econômicas que são independentes do proprietário. A propriedade da terra, muito discutida a partir da renda fundiária do ponto de vista da mercadoria, será discutida aqui com a tentativa de enxergar esta “porção do globo terrestre” como espaço *locus* da reprodução das relações sociais de produção e resultado material das ações humanas acumuladas através do tempo e pelas ações atuais que lhe atribuem dinamismo e funcionalidade (SANTOS, 1997).

No que se refere à renda fundiária, esta não é tratada em “O CAPITAL”, sob a forma de propriedade fundiária fora do sistema capitalista de produção, e muito timidamente, nas circunstâncias em que a renda é retirada sem relação direta com o produto do solo¹³.

Mesmo nas diferentes formas, ou nos diferentes estágios de desenvolvimento do processo social de produção, a renda fundiária é a realização econômica da propriedade fundiária (MARX, 1894, pág.727), é a forma econômica das relações de classe com a terra. Não é uma propriedade da terra, mas uma propriedade das relações sociais (DICIONÁRIO, 1988, pág. 305). As relações sociais é que determinam a renda, fato que não possibilita uma regra geral da renda, mas apenas de uma relação específica.

Toda renda fundiária é mais-valia, diferença entre o valor do produto e o valor do capital envolvido no processo de produção. Porém, a renda fundiária é sempre sobra acima do lucro, acima da fração do valor das mercadorias, consistindo, ainda assim, em mais-valia. Ela é produto de trabalho excedente, mas pode ser diretamente produto excedente, ou seja, renda natural (MARX, 1894, pág. 728).

¹² O direito de usar e abusar da terra encontra-se, atualmente, limitado pela obrigação da função social da propriedade.

¹³ Este último caso refere-se principalmente à renda obtida na valorização dos solos urbanos, foco de nossa pesquisa. Outros autores serão chamados para contribuir com a análise, mas dentro da visão marxista.

A possibilidade do proprietário fundiário de se apropriar de parcela dos valores dos produtos da terra sem sua interferência e da possibilidade de transformar a mais-valia em renda fundiária é que diferencia a terra dos outros produtos como mercadoria e valores.

A renda fundiária foi analisada por Marx, na perspectiva de renda diferencial e renda absoluta. A primeira, genericamente falando, consiste em terras em condições favoráveis de produção, criando o lucro suplementar (excesso do lucro individual sobre o lucro médio, não sendo resultado casual de transações efetuadas no processo de circulação ou de oscilações fortuitas dos preços do mercado). O lucro suplementar se transforma em renda fundiária, quando o proprietário da terra, aproveitando da situação de monopolizador dessas condições, cobra o valor da vantagem para si. A propriedade fundiária não é responsável pelo lucro suplementar, somente permite que o proprietário se apodere dessa parte do lucro (MARX, 1894, pág. 742).

A renda absoluta ocorre quando a própria propriedade da terra gera renda, independente de investimentos na mesma. Origina-se dos limites impostos pela propriedade, ao capital, quando não existe uma situação vantajosa para sua exploração. O proprietário pode, então, impedir o uso até que se alcance a condição almejada. O preço dos produtos, nessa situação, não estará acima do valor, mas acima do preço de produção. Se a renda for igual ao excedente do valor menos o preço de produção e o lucro médio, teremos sobra de mais-valia que não participa do preço geral de produção, tornando-se preço de monopólio, pois não foram nivelados ao preço de produção. O excedente do valor sobre o preço de produção determina o preço geral do mercado em virtude do monopólio da terra (MARX, 1894).

A existência da renda fundiária configura-se no preço da terra, podendo a mesma, ser comprada e vendida como qualquer mercadoria. Conforme a teoria do valor, a terra não poderia ter preço por não ser produto do trabalho. No entanto, a suposta renda que a terra proporciona e não a terra em si pode ser considerada juro de um capital imaginário, representando o valor da terra.

A propriedade vista enquanto mercadoria pode ser estudada nos aspectos de valor de uso e valor de troca. HARVEY (1980), ao interpretar Marx, coloca que o valor de uso acontece na esfera do consumo, como meio de existência. Já o valor de troca é a expressão econômica do valor “(...) que reside no processo social de aplicação de trabalho socialmente necessário aos objetos da natureza para criar objetos materiais (mercadorias) apropriadas para o consumo (uso) pelo homem (pág. 133)”. As mercadorias se relacionam através da troca. A troca é a expressão do valor de troca, embora a mercadoria seja valor de uso (capacidade de

satisfazer alguma necessidade particular). Ela pode ser um ou outro em relação ao seu possuidor. A mercadoria que não satisfaça alguma necessidade de seu possuidor, não tem valor de uso, e torna-se apenas meio de troca. Contudo, ela deve significar valor de uso para outrem, senão, deixa de ser mercadoria. Mas, se significar valor de uso para seu possuidor, deixa de ser mercadoria e passa a ser meio direto de satisfação de suas necessidades¹⁴.

Nesta visão, a mercadoria revela a conjuntura social em sua forma de produção e consumo e o próprio modo de produção se constitui pela produção material e os intercâmbios realizados (MARX, 1998).

No setor da propriedade, o seu produto, ou seja, a própria propriedade, apresenta algumas peculiaridades enquanto mercadoria.

É importante registrar a diversidade de termos existente para o objeto do setor da propriedade e estabelecer uma melhor definição da categoria analisada, antes de adentrarmos nos pormenores.

HARVEY (1980) fala do produto “solo e suas benfeitorias” e distingue valor de uso e de troca. O primeiro representa o estudo do sistema de sustentação da vida. O último o sistema de mercado de troca. Também adjetiva o solo como urbano para delimitar seu foco.

LOJKINE (1997) denomina de propriedade fundiária urbana, propriedade privada do solo ou terrenos e refere à atividade citando os agentes e as formas de apropriação da renda fundiária.

CORREIA¹⁵ (2002) destaca o problema do termo propriedade imobiliária que sozinho já indica solo e benfeitorias. É complicado diferenciar mercado imobiliário de mercado de solos, por considerar que o solo tem sempre uma ocupação e uma utilização. Mercado imobiliário engloba, também, vários mercados menores e com diferentes tipos de propriedade, grupos de compradores e vendedores. Para ele, mercado imobiliário e mercado de solos não têm diferença significativa, ressalvando que para o seu estudo, estabelece diferença entre terrenos rústicos (em utilização ou abandonado) mas que são potencialmente urbanizáveis; e terrenos urbanos (propensos à alteração de uso ou densificação de utilização).

GOTTDIENER (1997) atualiza o termo terra chamando de bens imóveis, que significa o “meio ambiente espacial (terra desenvolvida e não desenvolvida)” com suas edificações e infra-estruturas (estradas, calçamentos, linhas de serviços públicos) fornecidas pelo mercado

¹⁴ Desenvolveremos, posteriormente, este raciocínio aplicado ao setor da propriedade em Bonfinópolis, quando o espaço assume o valor de uso ou de troca de acordo com os interesses de cada agente.

¹⁵ Correia é engenheiro civil e traz uma discussão mais “exata” do assunto quantificando as transações de mercado para dar suporte à gestão fundiária municipal.

imobiliário e alimentadas pelas “forças ou instituições econômicas, políticas e culturais (pág.175)”.

Quanto à conceituação do setor da propriedade, o autor acima, procura uma leitura da produção do espaço dentro da análise marxista, avançando na incorporação do espaço na trilogia que Marx embrionou de capital, trabalho e terra.

Para ele a sociedade tem interesses específicos sobre a terra, envolvendo, além do setor imobiliário, elementos do capital financeiro, corporativo, políticos, ambientalistas, grupos locais, conflitantes entre si, responsáveis pelas mudanças espaciais. A natureza desses “empreendimentos” em torno da propriedade já teve diversas interpretações. Foi considerada como uma classe distinta de indivíduos possuidores de propriedade. Outra interpretação foi a de existência de uma fração de capital separada e organizada em torno de interesses fundiários. A primeira hipótese cai por terra, com a impossibilidade de reconhecimento de uma classe exclusiva de proprietários fundiários, e a segunda, não apresenta justificativa de separação entre capital para mercadoria “propriedade” e de capital para realização de qualquer outra mercadoria. Dessa forma GOTTDIENER (1997, pág. 218) considera “os interesses fundiários sob o capitalismo tardio como um *setor* separado, um setor que seja estruturado em torno do circuito secundário¹⁶ de acumulação”. “O mercado imobiliário, sua infra-estrutura de apoio e frações de classe associados – constituem o setor da propriedade do capitalismo tardio (pág. 179)”. Sua pretensão, ao tratar essas atividades como um setor separado, é de um estudo mais amplo, abrangendo as várias dimensões espaciais, avançando na análise de Marx.

Recorreremos aos conceitos que possam contribuir de forma mais adequada à compreensão do setor da propriedade em Bonfinópolis de acordo com os diversos autores. Uma interpretação errônea da leitura do espaço fragmentado feita por CARLOS (1996) levaria a pensar que os vários recortes realizados no espaço (com as mais diversas características, assumindo valores de uso/troca no modo de produção capitalista) resultariam em “fragmentos de espaço”. A autora destaca em um de seus comentários:

No caso do espaço – no lugar-, este aparece como produto de uma atividade dividida, em que a fragmentação ocorre enquanto produto do conflito entre o processo de produção socializado e sua apropriação. Esta fragmentação que se aprofunda divide o espaço em parcelas cada vez menores, que são compradas e vendidas no mercado, como produtos de atividades cada vez mais parceladas (pág.58).

¹⁶ Lefebvre (1970) contribui com a análise de Gottdiener ao trazer os conceitos de: circuito principal (produção industrial) e circuito secundário (investimento de capital em bens imóveis). São circuitos paralelos. O excedente social produzido no circuito principal migra por algum motivo, para o circuito secundário, principalmente nos momentos de superacumulação. Estes conceitos diferenciam dos que Harvey (1981) apresenta. Para ele existem 3 circuitos: o circuito primário (organização do processo produtivo: máquinas, trabalho assalariado); circuito secundário (investimento no ambiente construído); e circuito terciário (investimento em ciência e tecnologia). Não há, na análise de Harvey uma proposta de compreensão das formas espaciais, que se reduzem, no caso, ao ambiente construído.

A ambição de realizar uma leitura da totalidade espacial, embora a presente pesquisa exija um recorte específico (no caso a cidade de Bonfinópolis) impulsiona um esforço de não se cair no economicismo/tecnicismo ou no romantismo dos problemas urbanos que perpassam o setor. Neste sentido, a leitura geográfica do objeto, permite entender o espaço dialeticamente como produto e processo. Resultado material das ações humanas acumuladas e das ações atuais. Ações apoiadas em atividades cada vez mais parceladas como afirmam o trecho acima. Cada parcela do espaço manipulada no setor da propriedade jamais resultará em “fragmentos de espaço”, pois o raciocínio não deve ser matemático e sim geográfico, ou seja, a fragmentação do espaço não resulta em fragmentos e sim em espaços menores. Cada parcela, mesmo não configurando em um conjunto funcional completo, forma uma totalidade uma vez que realiza comunicação com outros espaços, de maneira interdependente.

Para melhor compreensão, perceba que o indivíduo, ao tornar-se proprietário, ou tomar posse de uma parcela do espaço, consciente ou inconscientemente, ele se insere no setor da propriedade. Isso ocorre não somente com a propriedade ou a posse, mas através de reivindicações de posse; atribuições de uso coletivo a algum espaço como a rua; e por outras infinitudes de valores realizados pela sociedade e os diversos atores.

Cada parcela, por menor que seja, contém uma forma, materialização da ação e seu potencial de ação. A sua forma é relativa, ou seja, uma área a ser urbanizada pode ser um espaço em relação à cidade, mas ao ser dividida e comercializada, cada uma das partes constitui uma totalidade em relação à área total anterior.

A parcela dividida do espaço representa uma unidade dentro do conjunto espacial, no entanto, não é uma unidade coesa, pois, justamente, as incoerências entre as parcelas e intra-parcela, originam e mantêm as ações do setor, correspondentes às relações sociais necessárias à sobrevivência do modo de produção capitalista.

Cada um dos atores impõe uma maneira de conceber a transformação do espaço de acordo com seus interesses e necessidades, afluindo o clamor por normas e regras¹⁷, a fim de amenizar as contradições criadas por essa forma de atuar no espaço.

Afunilaremos, no próximo tópico, a análise sobre esse espaço cada vez mais fragmentado, as contradições entre o valor de uso e troca assumidos por estes e a sua característica elementar no interior do modo de produção predominante.

¹⁷ Em quase toda análise o Estado e outras forças paralelas existente são chamadas para explicar ou exemplificar a atuação dos atores.

2.2. ESPAÇO FRAGMENTADO E O SEU VALOR DE USO E VALOR DE TROCA

Nas discussões anteriores, sobre as teorias de Marx, evidencia-se que para ele o solo reduzia-se a duas funções: instrumento de produção e suporte passivo. LOJKINE (1997) ao perceber esta limitação, acrescenta que o solo tem também a função de “socialização das condições gerais da produção (pág. 186)”. Nesse sentido, o espaço fragmentado consegue abarcar esta função e ao mesmo tempo demonstrar as limitações da fragmentação incoerente ao próprio desenvolvimento capitalista através das mais diversas formas de apropriação no interior do setor da propriedade.

Fazem-se necessário elencar alguns aspectos de uma propriedade imobiliária e do setor da propriedade. HARVEY (1980) salienta os seguintes aspectos: os solos e suas benfeitorias possuem localização absoluta; são indispensáveis ao indivíduo; as trocas ocorrem com menor frequência em relação aos outros setores da economia e quando ocorrem são com grande desembolso, onde aparece o papel das instituições financeiras; é algo permanente e as benfeitorias duráveis; apresenta vários tipos de usos que podem ser simultâneos (por exemplo, um imóvel pode servir ao mesmo tempo como residência e comércio). CORREIA (2002) enfatiza outras características do próprio mercado como: a possibilidade de intermediários envolverem-se nessa atividade sem se interessarem pela posse (exemplo: corretores); a transferência de posse geralmente depende de requisitos legais, exceto os fenômenos clandestinos; e está subordinado à oferta e procura.

O valor venal de um bem imóvel que vendedor que quer vender e comprador que quer comprar estão dispostos a efetuarem baseia-se na renda fundiária. O preço de venda pode ser determinado pelo rendimento esperado com base na taxa de juros como renda capitalizada. Esses valores são importantes para entender o uso ou as funções e formas dadas ao espaço.

Ao comparar estudos já realizados sobre o tema é comum encontrar divergências entre os autores quando falam de preço, valor e renda fundiária. CORREIA (2002) afirma que o valor do solo se “assenta no princípio da renda diferencial”. Ele reproduz interpretações de outros autores sobre a renda e não cita em nenhum momento as obras de Marx. Simplifica a renda diferencial como sendo a diferença entre preço e custo, e não menciona a renda absoluta. Já HARVEY (1980, pág.153-155) faz uma análise mais completa sobre a renda fundiária, porém atribui o conceito de renda de monopólio ao Marx, sendo que o mesmo somente tratou sobre renda diferencial e renda absoluta, embora esta última seja facilmente confundida por “preço de monopólio”.

A utilização do conceito de renda fundiária para explicar a apropriação do espaço urbano é muito difícil, pois são incipientes as contribuições de Marx, que se preocupou, na maior parte de sua obra com a produção agrícola. Contudo, em “O CAPITAL” é mencionado sobre a “Renda dos Terrenos para Construção. Renda das Minas. Preço do solo”:

Em toda parte onde há renda (*rent*), a renda diferencial aparece e segue as mesmas leis da renda diferencial agrícola. Onde quer que os recursos naturais possam ser objeto de monopólio e assegurar ao industrial que os explora um lucro suplementar – trata-se de quedas d’água, minas de ricos veios, águas piscosas ou terrenos para construir bem situados – apodera-se desse lucro suplementar, na forma de renda, subtraindo-o do capital ativo, aquele que detém o privilégio de dono desses recursos em virtude de título de propriedade sobre uma parcela do globo terrestre (MARX, 1894, pág. 887).

Fazer a transposição da renda fundiária agrícola para qualquer situação de monopólio dos recursos naturais, e no caso, para a renda obtida na exploração da terra urbana, como sugere Marx, requer a disponibilidade de se tentar avançar a partir do que já foi proposto. Primeiro, porque as interpretações mais elaboradas referem-se a terra como meio de produção (terra agrícola). Segundo, porque para o pensador, a terra urbana tinha a função apenas de suporte físico e conseqüentemente o critério de localização era o determinante nessas condições.

Para GOTTDIENER (1997) a explicação do valor do solo e suas benfeitorias apenas pela renda é muito limitada. É preciso entender como a organização socioespacial se estrutura através das relações capitalistas de produção, sem se prender na determinação da renda da terra pela teoria do valor segundo o trabalho. Neste sentido, a distinção entre renda e lucro no mercado de terras, nas condições em que são realizadas as trocas, é dissipada. Não significa, portanto, que a categoria renda desapareça. Mas permite separar os “capitalistas cujos próprios haveres estão envolvidos na produção de bens e serviços e os que desejam realizar dinheiro investindo na própria terra, negociando-a como mercadoria (pág.179)”.

Admitir um tipo de investimento na terra como meio direto de adquirir riqueza, seria negligenciar as peculiaridades do espaço como meio e condição de sua própria reprodução. Além disso, Marx, não admitiria que o investimento direto de capital na terra como mercadoria gerasse lucro, pelo fato da terra ser um recurso natural sem necessitar de trabalho para sua produção, não possuindo valor. Somente a possibilidade de realização do lucro suplementar, transformado em renda e embolsado pelo proprietário por ser o monopolizador da mesma, é que justifica seu valor, normalmente expresso em dinheiro.

O valor também foi discutido no âmbito do valor de uso e valor de troca. HARVEY (1980), interessado em encontrar uma teoria geral do uso do solo, uma vez que as teorias

existentes, como a dos círculos concêntricos¹⁸, somente conseguiram explicar situações específicas, concentrou-se na problemática de saber se o valor de uso determinava o valor de troca dos terrenos. Problemática um tanto quanto contraditória, considerando um comentário do próprio autor a respeito do assunto:

Valor de uso e troca não tem significado em si próprios. Eles não se referem como aparece em outras discussões da época, a dois sistemas de escalas fixos e separados (possuindo atributos universais), que ‘existem’ ambos em algum sentido a priori kantiano ou possam ser descobertos através de uma investigação empírica do comportamento humano (pág. 132).

Isso implica que o desafio não está em encontrar valores de uso e troca no espaço, mas como esses valores se manifestam nas relações sociais materializadas no espaço.

Já falamos que relações dessa natureza se aglutinam num setor em separado: o setor da propriedade. Mesmo não havendo uma teoria geral do setor, podemos mencionar algumas características universais, a saber:

- A influência decisiva da localização e a passividade total do proprietário que explora os resultados do progresso sem nada contribuir (MARX, 1894, pág. 887).

- Existência de diferenciais na produtividade do solo; usos do solo interligados de maneira complexa; e a importância da escassez absoluta do solo sobre as decisões de uso (HARVEY, 1980).

- Valores incertos de uso futuro e seu preço é uma criação social cujos valores são manipulados e estruturados pela classe capitalista, através de fatores culturais, políticos ou econômicos (GOTTDIENER, 1997).

- A “moderna propriedade fundiária constitui ao mesmo tempo uma necessidade para o capitalismo e um luxo que ele não pode sustentar”. O setor da propriedade ameniza a crise de superacumulação, mas desvia dinheiro que seria empregado na produção (GOTTDIENER, 1997, pág. 183).

Utilizaremos o referencial teórico explanado até o momento para entender as transformações no espaço de Bonfinópolis, Estado de Goiás, explicando e exemplificando algumas formas de apropriação da renda e a capacidade do setor da propriedade de produzir formas sócio-espaciais.

¹⁸ Os círculos representam a hierarquia de usos do solo: quando o círculo não mais atende à demanda de uso, as zonas exteriores passam a ser exploradas, mas com valores incertos, pois o uso atual é baixo mas pode assumir um uso mais alto no futuro.

2.3. TRANSFORMAÇÕES OCORRIDAS NO MUNICÍPIO DE BONFINÓPOLIS

A dimensão territorial de Bonfinópolis facilita a apreensão do contexto local e a percepção das influências externas. De acordo com o que já foi descrito anteriormente, os fenômenos do setor da propriedade no município serão estudados a partir da regionalização estabelecida no plano diretor. A nomenclatura das regiões será alterada por entender que a denominação das mesmas pela data de parcelamento e ocupação é relativa, o que a tornará, em breve, defasada no tempo. Assim, ao invés de chamar “região dos bairros antigos” chamaremos de “região de consolidação” e “região dos bairros recentes” chamaremos região de expansão 1 e sucessivamente, expansão 2. A região do “núcleo original” permanecerá com o mesmo nome bem como as regiões da zona rural.

Os estudos realizados sobre as transformações do espaço em Bonfinópolis possibilitaram inferir sobre um padrão de ações e tipos de agentes no município. Partimos da hipótese de que existem três níveis de transformações no espaço: o nível estratégico, tático e de consumo¹⁹. Esses níveis de transformações referem-se à qualidade dos atores, das ações, da intensidade e do grau de transformação das ações no espaço e do interesse do agente sobre a terra. Não há uma separação estanque dos níveis, podendo, por exemplo, um mesmo indivíduo fazer parte do nível estratégico, de tomadas de decisões, e do nível do consumo, enquanto morador do município. Uma incorporadora pode atuar no nível estratégico, interessada em obter vantagens no nível tático. Ou o acúmulo de transformações no nível do consumo pode transformar rigorosamente o espaço, como por exemplo, as conversões de uso no centro.

- O primeiro nível será denominado de nível estratégico. O termo estratégia tem significado de: “Arte militar de escolher onde, quando e com que travar um combate ou uma batalha”; e *por extensão ou pouco usado* o termo estratégia também apresenta o seguinte significado: “Arte de explorar condições favoráveis com o fim de alcançar objetivos específicos” (DICIONÁRIO, 2004). É nesse último sentido que o termo estratégico compõe a denominação “nível estratégico” e com certeza CHIAVENATO (1997) também seguiu esta interpretação ao pensar numa organização, que no nosso caso refere-se a um município.

Esse primeiro nível corresponde aos padrões macro-espaciais, de direcionamento do crescimento, como por exemplo, autorizações de loteamentos ou ocupação; instalação de

¹⁹ Essa divisão é um empréstimo feito da Administração enquanto ciência. Segundo CHIAVENATO (1997) em função da divisão e da especialização do trabalho e da hierarquia, pode-se dividir a organização em três níveis: estratégico, tático e operacional.

infra-estrutura e equipamentos. Atuam os agentes com maior poder econômico e político e de transformação imediata e de grande impacto no espaço. Esses agentes podem pertencer ao próprio município ou não. As ações são bastante limitadas no tempo.

- O segundo nível constitui o nível tático. A palavra tática traz a mesma carga semântica da palavra estratégia. Um dos seus significados é: “Parte da arte da guerra que trata de como travar um combate ou uma batalha”, mas também possui seu sentido figurado: “Processo empregado para sair-se bem num empreendimento” (DICIONÁRIO, 2004). Veja que as palavras estratégia e tática estão muito imbricadas, enquanto aquela diz respeito ao geral, esta diz respeito ao específico. E é justamente explorando esta imbricação que se pensou na classificação exposta, pois cada nível complementa e alimenta o outro.

O nível tático equivale às atuações na implementação e efetivação do que foi decidido no nível estratégico. Nele estão incluídos, por exemplo: os corretores; instituições financeiras; construtoras. Suas ações podem ser rápidas e depois retirarem-se ou caminharem juntas com o próximo nível.

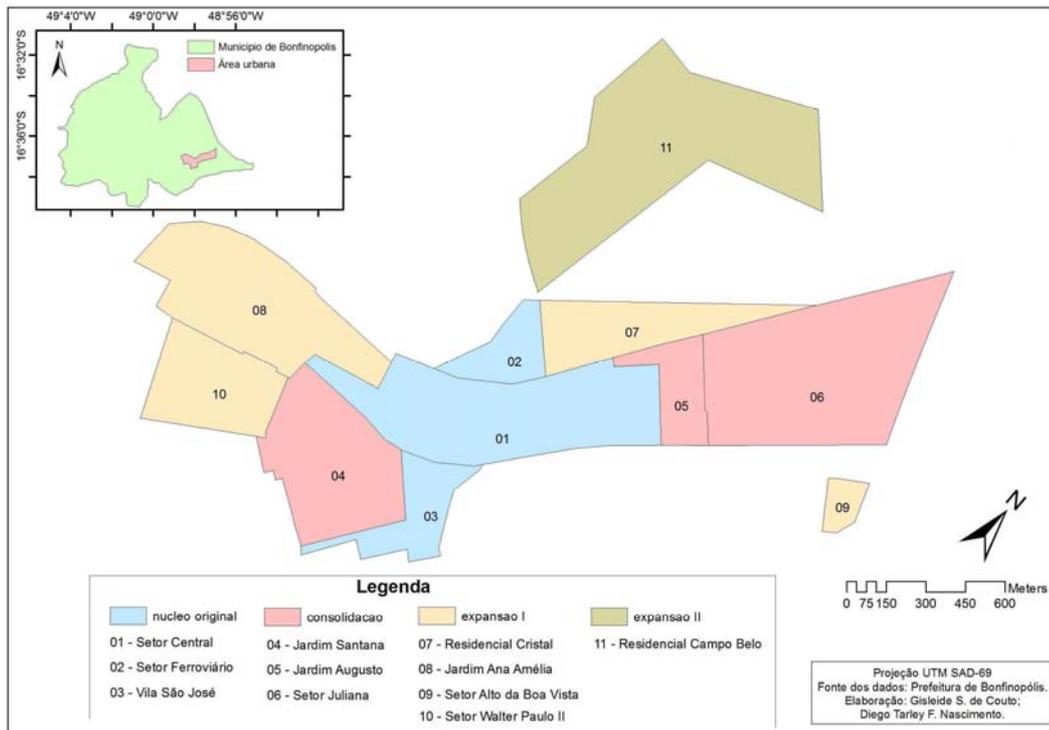
- O terceiro nível, forma o nível do consumo. Constituído pelas ações cotidianas de uso do espaço e mudanças isoladas e dispersas tanto de uso como de troca. Encontram-se nele os agentes e ações de pequeno impacto no espaço e de pequeno poder de transformação. É um nível de transformação tímida, mas contínua no tempo.

No contexto de Bonfinópolis é possível espacializar as transformações ocorridas lançando-se mão da seguinte regionalização do município: 1) Zona Urbana: a) Região do Núcleo Original; b) Região de Consolidação; c) Região de Expansão I; d) Região de Expansão II. 2) Zona Rural: a) Região do Entorno; b) Região Limítrofe.

1) Zona Urbana

A zona urbana consiste na área descrita na Lei nº 490/2008, Título IV (Do ordenamento territorial- Perímetro Urbano). O perímetro urbano abrange os 10 bairros já ocupados, o loteamento Residencial Campo Belo (implantado) e algumas áreas de terrenos rústicos destinados a estabelecimento de alguns equipamentos públicos, para preservação e expansão urbana.

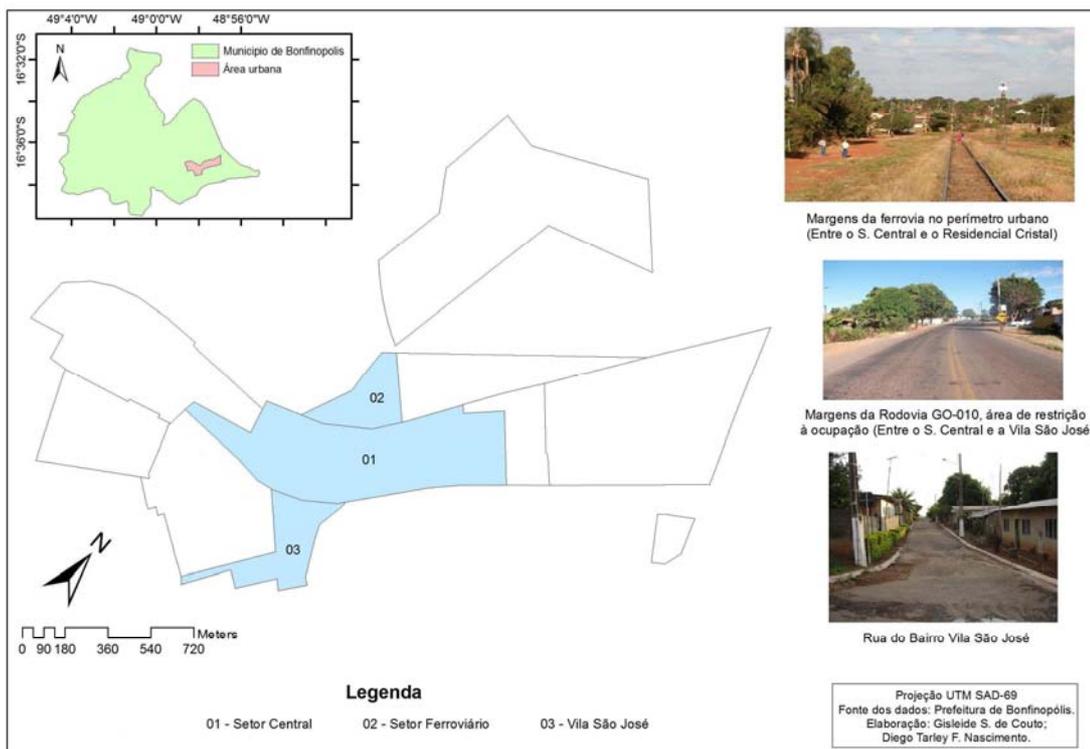
Mapa 08: Regionalização urbana



Discorreremos sobre cada região da zona urbana com destaque para áreas ocupadas.

a) Região do Núcleo Original

Mapa 09: Regionalização urbana: Região do Núcleo Original



A Região do Núcleo Original é composta pelos bairros: Setor Central, Setor Ferroviário e Vila São José, ocupados a partir da década de 1940, impulsionados pela sua localização no traçado do prolongamento da via férrea e com reflexo das mudanças trazidas pela existência da ponta da linha em Anápolis em 1935.

Tabela 07: Características dos bairros da Região do Núcleo Original

NOME DO BAIRRO	DATA DE REGISTRO DO LOTEAMENTO	DATA APROXIMADA DO INÍCIO DA OCUPAÇÃO	SITUAÇÃO ATUAL DA OCUPAÇÃO	NÚMERO DE LOTES	MÉDIA DA ÁREA DOS TERRENOS (M ²)	PREÇO MÉDIO DO M ² (com base na planta de valores)
Setor Central	Década de 40	Década de 40	94%	388	675	12,80
Setor Ferroviário	Falta regularização	Década de 40	100%	43	-	6,12
Vila São José	Falta regularização	Década de 40	100%	115	-	6,55

FONTE: Plano Diretor de Bonfinópolis-Go/2008 – Adaptação: Gisleide S. Couto

No período, os terrenos do povoado não representavam grandes possibilidades de obtenção de renda, uma vez que as terras destinadas à pecuária e agricultura eram mais importantes, tanto para os proprietários como aos trabalhadores. A renda diferencial obtida no campo era a mais atrativa. Obviamente, atrativa para cada indivíduo, de acordo com a posição ocupada dentro das relações de produção. Os agregados estavam interessados no salário; os proprietários, na renda e no lucro da produção; os pequenos comerciantes que iam se instalando, estavam interessados em atender às pequenas demandas de consumo dos moradores.

Pode-se falar mais de uma especulação das terras rurais, cujos preços se elevaram intensamente, do que na busca de renda através das transferências de posse dos lotes do povoado.

Alguns eventos ocorreram para que o cenário se transformasse e resultasse no que vemos hoje. ESTEVAM (2004) enfatiza a importância da consolidação da nova capital:

O município de Goiânia atingiu 48.165 habitantes em 1940. Na área em que foi edificada a cidade existiam, em 1920, apenas dois pequenos municípios (Campinas e Trindade) cuja população somava no máximo 10.000 moradores; o projeto de implantação da nova capital proporcionou no curto período de 1935 a 1940, multiplicação substancial de povoamento na área (pág. 105).

Com toda a importância de Goiânia para a região, Bonfinópolis ainda mantinha relação mais estreita com o município de Leopoldo de Bulhões, só mais tarde se volta para Goiânia.

No que diz respeito às características dos bairros do Núcleo Original, somente o Setor Central tem seus lotes regularizados, ou seja, tem escritura. Foram regularizados individualmente de acordo com os interesses dos proprietários. O Setor Ferroviário e a Vila São José, até a data deste trabalho, estavam em situação irregular. As transações comerciais são feitas mediante recibo atestando o direito de posse.

Os lotes da região possuem tamanho médio de 675 m² revelando a abundância de terras, baixo preço e aspectos culturais dos moradores quando da sua implantação. Acostumados com quintais grandes, onde cultivavam algumas variedades de plantas alimentícias para o próprio consumo e comercialização do excedente, a saber: mandioca (utilizada na culinária, mas também para fabricação caseira de farinha e polvilho); banana; hortaliças; até mesmo café; criação de galinhas e porcos. Com a inexistência de saneamento básico (esgoto e água tratada) os quintais também continham cisternas e privadas. Enfim, era a réplica do modo de vida rural com relações capitalistas incipientes. As transformações espaciais prevaleciam no nível do consumo.

Atualmente, a rua principal (Primeira Avenida), reúne a maior parte dos equipamentos públicos como: prefeitura; escolas; hospital; ginásio de esporte; posto de gasolina; correios; posto bancário; posto de saúde e grande número de estabelecimentos comerciais.

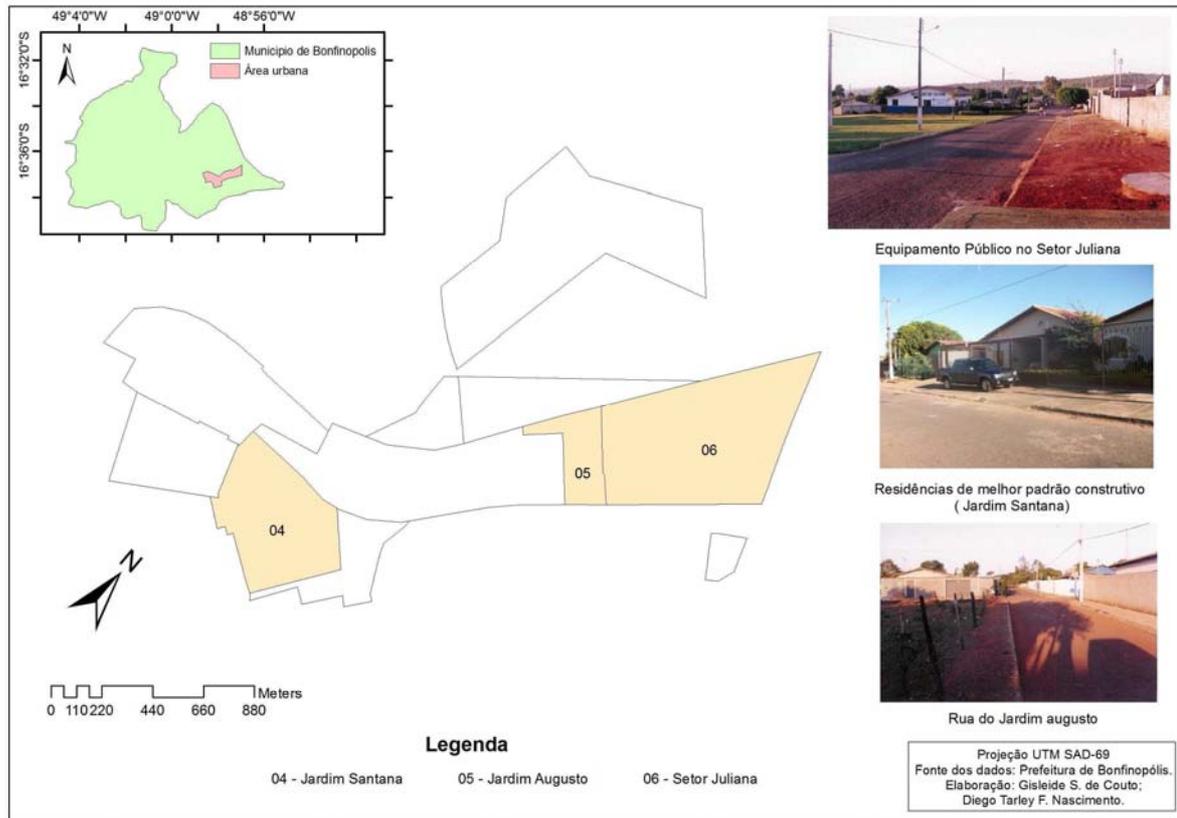
Com o aumento dos fluxos de pessoas e mercadorias, a avenida principal com suas estruturas, ruas estreitas e muitas residências, cedia uma infinidade de conversões de uso no nível do consumo, com atuação do nível tático, tornando-se atrativa para obtenção de renda. Cada propriedade fica a disposição daquele que ofereça um preço mais vantajoso pelo direito de propriedade. O valor geralmente se baseia na renda diferencial. Se o indivíduo montar seu estabelecimento comercial num ponto estratégico, terá retorno suficiente para desembolsar uma quantia acima do valor de seu uso atual, ou seja, o seu valor é calculado no potencial máximo de uso futuro. O mesmo acontece com os aluguéis. Alguns capitalistas compram os imóveis, reconstruem as edificações e se apropriam do lucro suplementar do comerciante na forma de aluguel. Essas reconversões de uso acontecem sem coesão entre as várias propriedades (cada negociação atende ao interesse individual de quem quer vender que por sua vez terá o uso de acordo com o interesse de quem comprar), além de enfrentarem barreiras das formas espaciais arcaicas. Um exemplo de formas arcaicas é a rua estreita do centro que não suporta o trânsito de pessoas e veículos e ao mesmo tempo apresenta um vazio urbano causado pela grande extensão dos lotes onde se concentra o uso apenas na parte que limita à rua.

As transformações vão acontecendo gradativamente, atendendo às demandas imediatas. Saltam aos olhos a estética das novas edificações, os novos tipos de estabelecimentos instalados. Passa despercebido um olhar do conjunto dos fatos e dos impactos que as transformações possam causar, tornando mais caras e difíceis, alguma intervenção de requalificação urbana não somente com a finalidade de melhoria da qualidade de vida das pessoas como para o favorecimento do próprio capital. Constata-se a articulação de uma rede de crescimento e progresso, cuja finalidade comum é a realização econômica e não a coesão do ambiente construído.

A forma urbana, cujo embrião foi o núcleo original, acompanhou o traçado da ferrovia e da rodovia GO 010, adquirindo um aspecto longitudinal. As margens da rodovia propiciam a exploração da acessibilidade, inclusive pelos comerciantes na procura por clientes viajantes, gera conflitos de uso no perímetro urbano, pois dificulta à mobilidade da população entre os bairros, principalmente crianças, além da existência de edificações fora do recuo exigido, tornando-se área de risco à ocupação. As margens da ferrovia apresentam uma peculiaridade sobre as esferas de poder, pois é de domínio federal em regime de comodato para a Ferrovia Centro Atlântica – FCA, que é uma empresa privada. Essa situação complica ou justifica a não instalação de infra-estrutura na área.

A determinação da renda e do uso é influenciada por todos os elementos enumerados. Pode-se generalizar que apenas na avenida principal predomina o uso comercial ainda que mesclado por algumas residências. Nas outras partes da região do Núcleo Original e todas as outras regiões predominam o uso residencial, com outros usos isolados.

b) Região de Consolidação

Mapa 10: Regionalização urbana: Região de Consolidação

A Região de Consolidação é formada pelos bairros: Setor Jardim Santana a sudeste do Núcleo Original e Setor Jardim Augusto e Setor Juliana a leste. Implantados na década de 1980 sob uma nova ótica capitalista, consolidando o município na esfera administrativa.

Tabela 08: Características dos bairros da Região de Consolidação

NOME DO BAIRRO	DATA DE REGISTRO DO LOTEAMENTO	DATA APROXIMADA DO INÍCIO DA OCUPAÇÃO	SITUAÇÃO ATUAL DA OCUPAÇÃO	NÚMERO DE LOTES	ÁREA DOS TERRENOS	PREÇO MÉDIO DO M ²
Jardim Santana	1987	1988	84%	431	360	10,27
Setor Juliana	1987	1987	70%	408	360	7,58
Jardim Augusto	1985	1986	92%	101	360	8,75

FONTE: Plano Diretor de Bonfinópolis-Go/2008 Adaptação: Gisleide da Silva Couto

Esse período marca as reestruturações ocorridas em Goiás, a saber, as grandes mudanças no campo e a rápida urbanização, com destaque para as influências do Distrito

Federal e a consolidação econômica do eixo Goiânia-Anápolis²⁰ (ESTEVAM, 2002). O autor citado faz uma síntese do processo de urbanização no Mato Grosso de Goiás:

A acelerada urbanização da zona do Mato Grosso de Goiás deu-se em função da modernização da agricultura goiana particularmente a partir de 1970. O emprego de técnicas avançadas no cultivo e a produção em larga escala dispensou moradores do campo para a periferia das cidades provocando inchaço urbano e originando graves problemas sociais (pág.208).

Fatores como esses, juntamente com melhorias nos transportes, pavimentação da rodovia que liga Bonfinópolis à Capital, vão se tornando a base da dependência do município à Goiânia. No período de meados da década de 1980 e durante quase toda a década de 1990, os agentes transformadores do espaço em Goiânia, principalmente do nível tático, têm seus olhos voltados para outros municípios como Aparecida de Goiânia e Senador Canedo. Ainda assim, Bonfinópolis se articula na tentativa de atrair contingente migratório, disponibilizando espaços para ocupação, com o parcelamento dos três loteamentos que compõem a Região de Consolidação, seguida de esforços políticos para a emancipação do município em 1989.



Foto 01: Inauguração da Rodovia GO-010 / Década de 1980 (Acervo Prefeitura Municipal de Bonfinópolis)

É importante salientar que os agentes, visando apropriar-se da renda do potencial de uso futuro do espaço, estão sempre adiantados em relação à demanda e não o contrário.

²⁰ Bonfinópolis situado nesse eixo, também se reestrutura na mesma lógica, porém com pouca representatividade para o Estado, em termos absolutos, e sempre às margens do processo de mudança, tanto no tempo quanto no espaço.

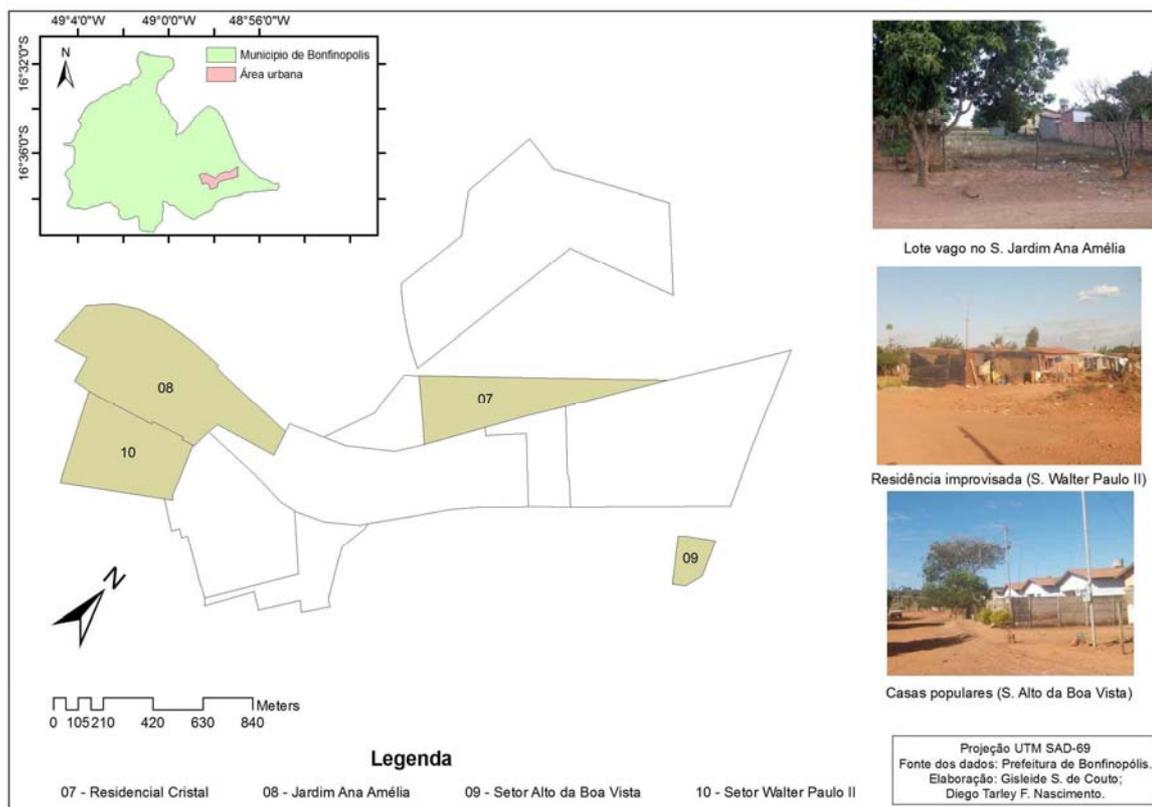
Quanto às características internas da região temos a predominância de uso residencial. Algumas propriedades têm usos ou possibilidades isoladas de proporcionarem renda fundiária mais elevada por ser propício à instalação de comércio para atender as necessidades dos moradores do próprio bairro, outros imóveis podem proporcionar menor renda de acordo com a declividade do terreno ou localização periférica.

O Setor Jardim Santana recebeu lentamente a população de maior poder aquisitivo, comprovado pelo melhor padrão construtivo das residências, elevação do preço dos imóveis, sendo mais barato apenas que os imóveis do Setor Central.

Nesta fase de consolidação da cidade o nível estratégico já atua com maior influência na produção da forma urbana acompanhada do nível tático. O nível do consumo está presente continuamente na realização dessas formas.

c) Região de Expansão I

Mapa 11: Regionalização urbana: Região de Expansão I



Constitui-se pelos Setores: Jardim Ana Amélia, Walter Paulo II, Residencial Cristal e Alto da Boa Vista ocupados entre a década de 1990 e o ano de 2002.

Tabela 09: Características dos bairros da Região de Expansão I

NOME DO BAIRRO	DATA DE REGISTRO DO LOTEAMENTO	DATA APROXIMADA DO INÍCIO DA OCUPAÇÃO	SITUAÇÃO ATUAL DA OCUPAÇÃO	NÚMERO DE LOTES	Área dos terrenos	Preço médio do m ²
Residencial Cristal	1998	1999	60%	186	360	7,75
Setor Walter Paulo II	1997	1998	58%	380	250	9,75
Jardim Ana Amélia	1993	1994	63%	404	360	7,2
Setor Alto da Boa Vista	A regulamentar	2002	91%	67	250	5,25

FONTE: Plano Diretor de Bonfinópolis-Go/2008 Adaptação: Gisleide S. Couto

Etapa marcada pela forte atuação do nível tático sobre o nível estratégico. Empresas inseridas no setor da propriedade se articulam e atuam no nível estratégico, com os líderes políticos, propondo empreendimentos maiores. Pode-se constatar, nesse momento, a determinação da proximidade de Goiânia, na estrutura urbana de Bonfinópolis. Atrativa tanto para quem propõe os investimentos como aos agentes do nível do consumo oriundos da capital.

O Setor Jardim Ana Amélia abriga a população migrante com menos intensidade, pois muitos dos lotes foram adquiridos por pessoas externas, mas que queriam apenas investir, tornando o processo de ocupação mais lento.

O Setor Walter Paulo II, com preços mais baixos e longos parcelamentos, atraiu moradores cuja renda não permitia a aquisição de imóvel em Goiânia. Bonfinópolis significava, portanto, casa própria e possibilidade de continuar trabalhando na capital. Sua ocupação deu-se com construções improvisadas e rudimentares, resultando numa assustadora paisagem urbana, que nada mais é do que o retrato da pobreza periférica.

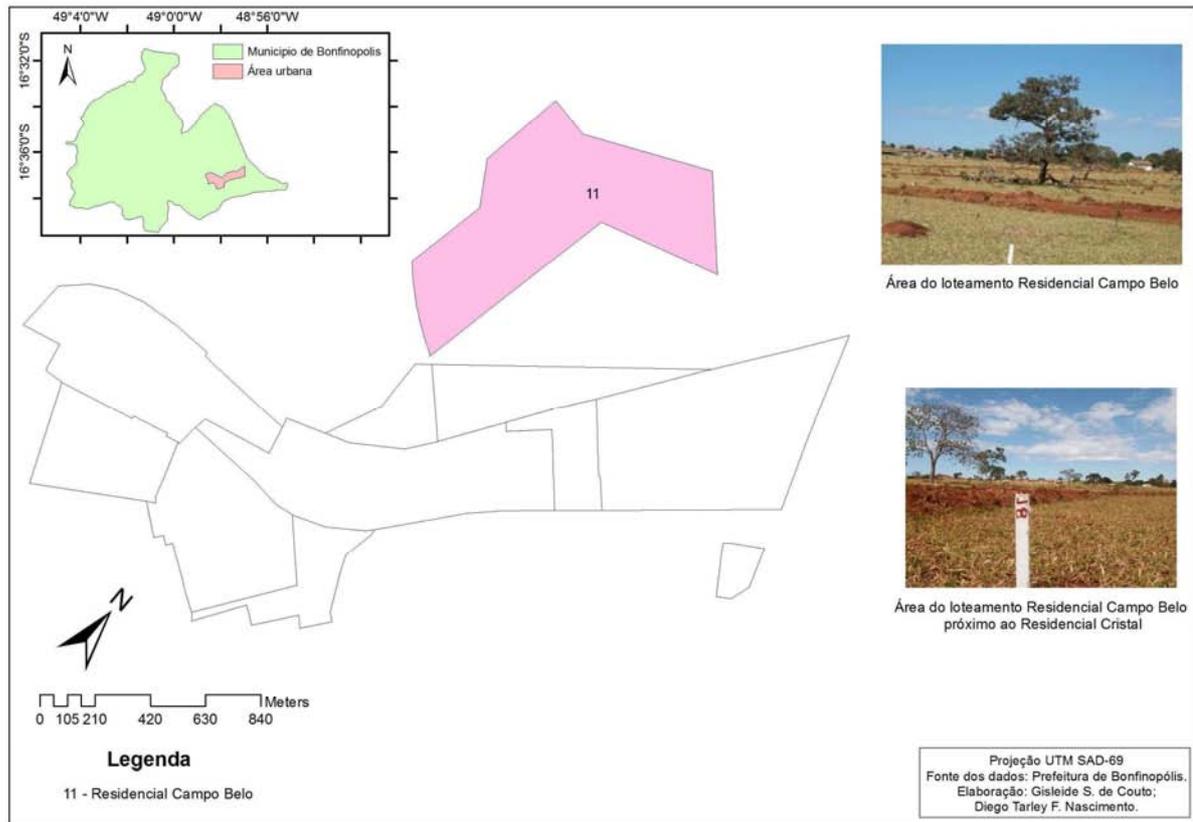
O Residencial Cristal é um bairro com menor número de lotes, mas com tamanho de cada lote maior que do Walter Paulo II, com 360m² e 250m² respectivamente. Os moradores, na maioria, são oriundos do próprio município, ou que saíram do Setor Central durante a renovação ou por possuírem laço de parentesco e constituição de nova família. Com a abertura de um novo loteamento adjacente ao mesmo criou-se um potencial de valorização futura elevando os preços dos lotes em mais de 100%.

Já o Setor Alto da Boa Vista é um conjunto habitacional popular, com 66 casas doadas pelo poder público. Não possui regularização fundiária e não podem ser comercializados. O referido bairro foi instalado próximo ao cemitério, cuja área, embora contígua a zona urbana consolidada, devido a fatores culturais, não apresentava grandes perspectivas de obtenção de renda. O uso desse espaço foi induzido, uma vez que, provavelmente um loteamento

particular não teria sucesso de venda. A resistência dos moradores quanto ao cemitério é revelada no fato da rejeição da proposta de ampliação do mesmo.

d) Região de Expansão II

Mapa 12: Regionalização urbana: Região de Expansão II



A última, Região de Expansão II é composta por um loteamento em implantação, representando uma oferta de quase 50% a mais de lotes no município.

Tabela 10 - Características dos bairros da Região de Expansão II

NOME DO BAIRRO	DATA DE REGISTRO DO LOTEAMENTO	DATA APROXIMADA DO INÍCIO DA OCUPAÇÃO	SITUAÇÃO ATUAL DA OCUPAÇÃO	NÚMERO DE LOTES	ÁREA DOS TERRENOS	PREÇO MÉDIO DO M ²
Residencial Campo Belo	2007	Não ocupado	0%	1086	250	-

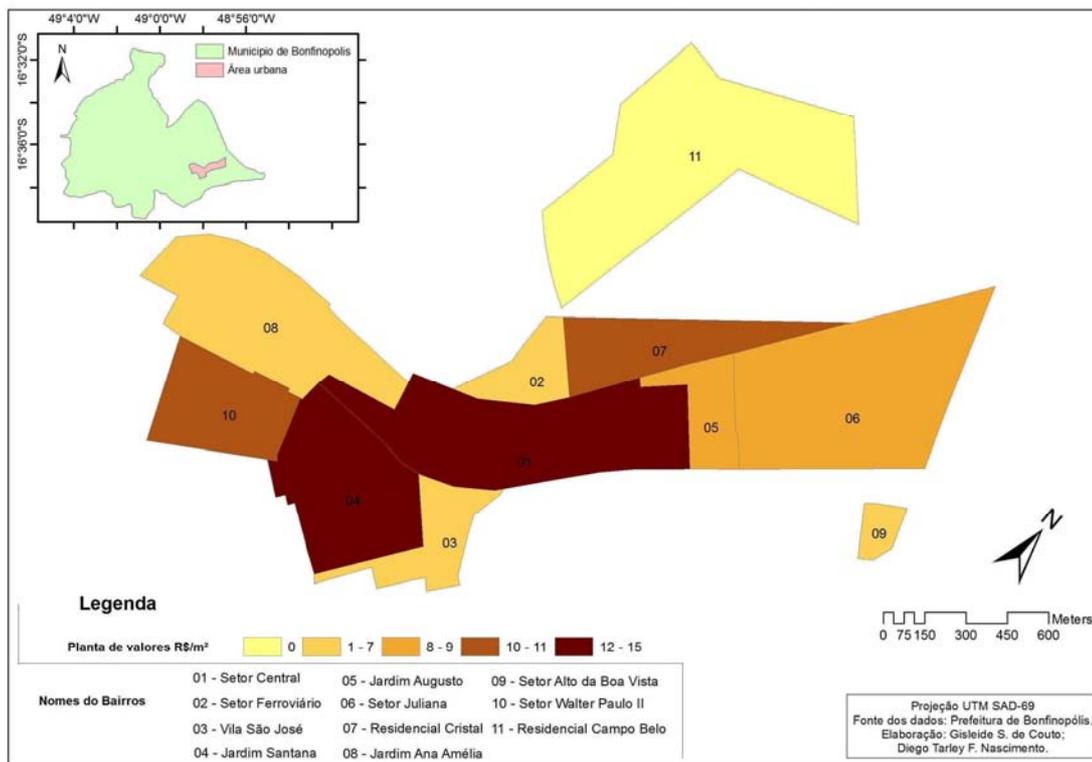
Fonte: Plano Diretor de Bonfinópolis-Go/2008 Adaptação: Gisleide S. Couto

Em entrevista com corretor do empreendimento, foi informado que a maioria dos compradores é proveniente de Goiânia. O número de habitantes e a previsão de crescimento

anual demonstram que a cidade não possui essa demanda. Contudo as restrições legais de aprovação de novos loteamentos e o alto preço dos terrenos existentes em Goiânia direcionam as ações do nível tático e do consumo para áreas alternativas mais acessíveis do ponto de vista da apropriação e com menores “empecilhos” legais.

O loteamento foi um projeto ousado por parte do nível estratégico (incluindo poder público e proprietário do terreno rústico) cujos impactos poderão ser mensurados observando outros municípios que já passaram pela experiência. Nesse caso, considerando a escala metropolitana, ocorre a renda absoluta. Esta área se comportou como reserva, até que se tornasse vantajosa a sua exploração na obtenção da renda absoluta, pois com o uso anterior destinado à pecuária a renda diferencial obtida era muito menor e flutuante. As questões fundiárias no campo se reproduzem na cidade com novos agentes, seguindo a lógica de acumulação de capital que é mais competitiva que cooperativa.

Mapa 13: Planta genérica de valores dos terrenos por m² em R\$

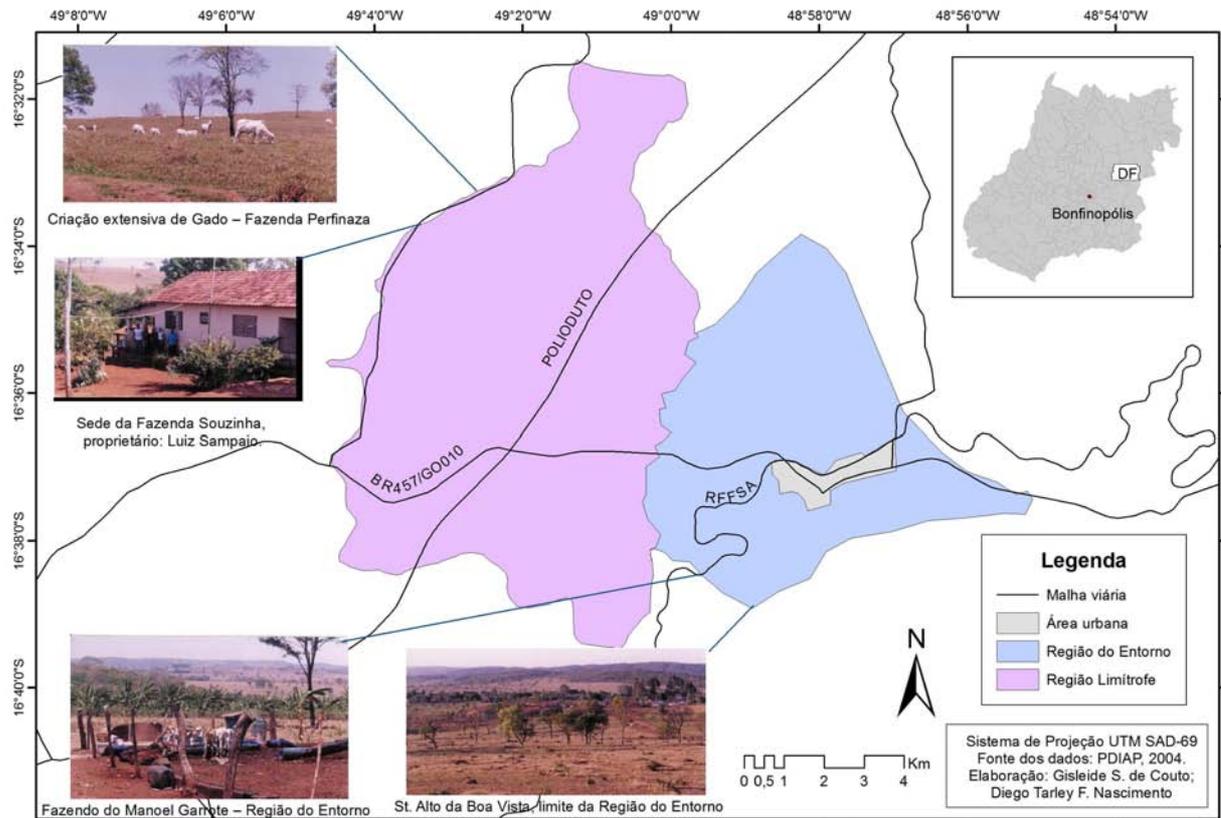


Analisando a lei de 2006 que altera o valor venal de imóveis urbanos com base em nova planta genérica de valores dos terrenos e tabela de preços de construções (anexa), constata-se que os imóveis mais valorizados situam-se no Setor Central, Jardim Santana e Jardim Ana Amélia, todos já consolidados. O Setor Central apresenta valor elevado, pois se

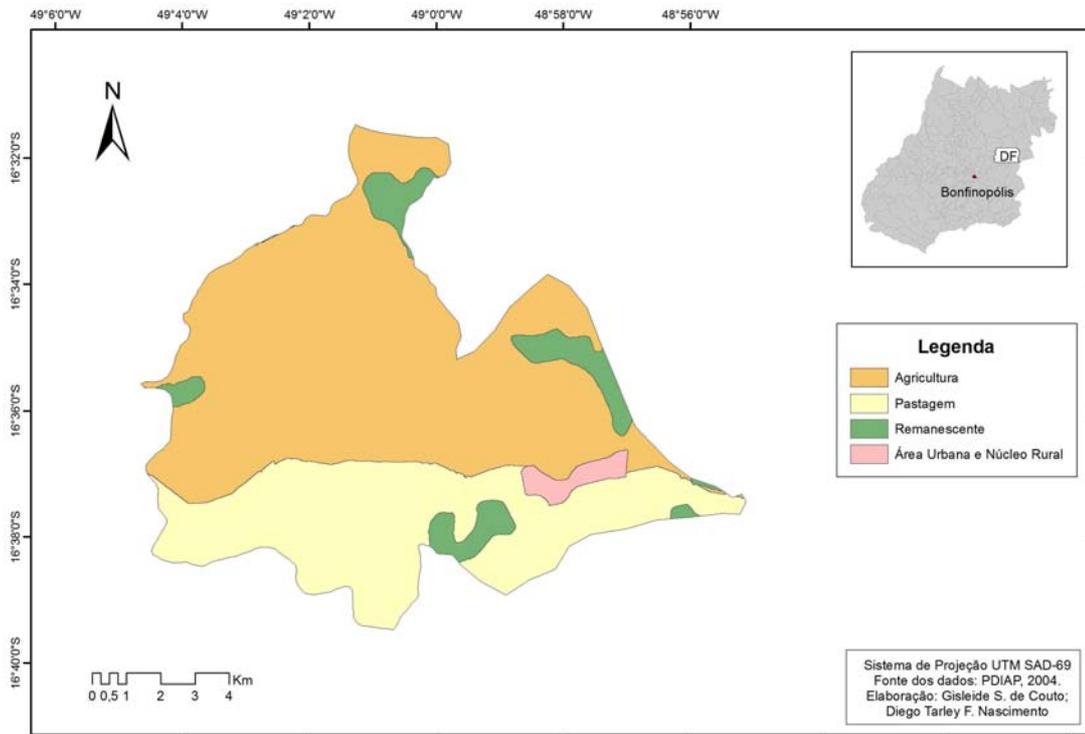
configura em pontos estratégicos para prédios comerciais, enquanto que nos demais o interesse é residencial, com edificações de melhor padrão.

2) Zona Rural

Mapa 14: Regionalização rural



A zona rural foi dividida em duas regiões: região do entorno e região limítrofe. A área rural de Bonfinópolis tem 118 Km², equivalente a 96,5% da área total do município. Essa quantidade de terras disponíveis representa um potencial de conversão de uso bastante significativo. Um cuidado especial faz-se necessário para que seja antecipada as várias possibilidades de demandas e pressões que os agentes do setor possam exercer sobre o município, principalmente influenciados pela dinâmica metropolitana.

Mapa 15: Uso do solo

O mapa de uso do solo de Bonfinópolis evidencia duas classes predominantes: uma grande área destinada à agricultura e outra à pastagem. Duas atividades muito vulneráveis economicamente tornando-se alvo fácil de interesses externos, uma vez que os proprietários não resistem a ofertas convidativas, mais compensadoras que o retorno dado pela posse da terra. Agentes do setor da propriedade têm investido no mercado de terras em Bonfinópolis visionando demanda futura, no início do ano de 2009, um empresário do setor imobiliário do município de Goiânia adquiriu 100 alqueires na região próxima ao perímetro urbano que denominaremos de região do entorno, e nenhuma atividade agropecuária foi instalada até o momento (Fonte: Entrevista com ex-proprietário da terra).

Predominam os solos latossolos com superfície plana e ondulações suaves, rico em drenagem. Bastante sugestivos para o parcelamento em pequenas chácaras ou até mesmo condomínios horizontais.

a) Região do Entorno

A região do entorno apresenta um número maior de sedes de estabelecimentos agropecuários principalmente próximos à área urbana e das margens dos córregos: Mata da Faca a oeste da cidade; Poço D'água a norte; e Bonfinópolis a Sul.

A tabela abaixo mostra a ocorrência de apenas 2 propriedades de porte grande e as demais são pequenas e médias com atividades agropecuárias e muitas apenas para subsistência. Mesmo que existam apenas duas propriedades de grande porte sua área total é de 1.147 hectares e todas as demais somadas juntas têm 1.646,3 hectares.

Tabela 11: Características das propriedades que integram a Região do Entorno

Nº	Nome da Propriedade	Porte	Área Total em Hectare	Atividade Predominante
1	Chácara Alto Floresta	Pequena produtiva	24,20	Subsistência
2	Chácara Alto Paraíso	Minifúndio	15,10	Subsistência
3	Chácara Caldas do Sobradinho (Donizeti)	Minifúndio	7,20	Lazer e Subsistência
4	Chácara Esperança (Francisco)	Minifúndio	12,00	Plantação de milho
5	Chácara Girassol	Minifúndio	12,30	Plantação de hortaliças com adubo orgânico
6	Chácara Matias	Minifúndio	7,20	Subsistência
7	Chácara Poço D'Água	Minifúndio	9,60	Subsistência
8	Chácara Primavera	Minifúndio	3,60	Subsistência
9	Chácara Santa Terezinha	Minifúndio	2,00	Lazer
10	Chácara Santa Terezinha	Pequena	20,10	Lazer
11	Chácara Santo Antônio	Minifúndio	12,00	Subsistência e lazer
12	Chácara São José	Minifúndio	5,20	Subsistência
13	Chácara São José	Minifúndio	9,00	Subsistência
14	Chácara Toca do Piau	Minifúndio	5,10	Subsistência
15	Estância Campinas	Pequena produtiva	19,10	Lazer
16	Estância Santa Maria	Pequena produtiva	22,60	Lazer
17	Fazenda Aquarius	Media produtiva	164,50	Subsistência
18	Fazenda Buriti	Minifúndio	6,30	Subsistência e lazer
19	Fazenda Buriti das Caldas	Pequena	59,10	Subsistência
20	Fazenda Caldas do Sobradinho	Minifúndio	9,70	Subsistência
21	Fazenda Caldas do Sobradinho	Pequena	27,20	Subsistência
22	Fazenda Caldas do Sobradinho	Minifúndio	6,00	Subsistência
23	Fazenda Caldas do Sobradinho	Media produtiva	149,00	Subsistência
24	Fazenda Poço D'água	Grande	357,90	Plantação de Banana
25	Fazenda Poço D'água	Médio	106,10	Subsistência
26	Fazenda Poço D'Água	Minifúndio	4,80	Subsistência
27	Fazenda Poço D'Água	Média	68,70	Subsistência
28	Fazenda Poço D'Água	Pequena	61,00	Subsistência
29	Fazenda Poço D'Água	Minifúndio	12,00	Subsistência
30	Fazenda Santa Tereza	Pequena	62,10	Subsistência
31	Fazenda Santana	Pequena	21,40	Subsistência
32	Fazenda São José da Souzainha	Media produtiva	152,50	Psicultura
33	Fazenda São José II	Media produtiva	103,90	Criação de gado leiteiro

Cont.

Nº	Nome da Propriedade	Porte	Área Total em Hectare	Atividade Predominante
34	Fazenda Souzinha	Minifúndio	8,20	Hortaliças com adubo orgânico
35	Fazenda Souzinha	Pequena produtiva	38,30	Subsistência
36	Fazenda Sozinha	Médio	68,70	Psicultura
37	Fazenda Sozinha	Pequeno produtiva	50,30	Produção de milho e pecuária
38	Fazenda Sozinha	Minifúndio	4,50	Produção de milho e pecuária
39	Fazenda Sozinha	Pequena produtiva	19,30	Produção de milho e pecuária
40	Fazenda Sozinha	Grande produtiva	789,10	Produção de milho e pecuária
41	Fazenda Sozinha	Pequena	49,40	Produção de milho e pecuária
42	Fazenda Sozinha	Minifúndio	3,30	Produção de milho e pecuária
43	Fazenda Sozinho	Minifúndio	2,20	Produção de milho e pecuária
44	Sítio Boa Vista	Minifúndio	11,00	Produção de milho e pecuária
45	Sítio Boa Vista	Pequena produtiva	31,50	Plantação de Tomate e Pepino
46	Sítio Pousada do Sossego	Pequena produtiva	20,70	Indústria Plastibon
47	Sítio Primavera	Pequena produtiva	16,80	Gueirobal e Frutífera
48	Sítio Santa Catarina	Pequena produtiva	55,60	Subsistência
49	Sítio Várzea Bonita	Media produtiva	79,20	Subsistência

FONTE: Leitura da Realidade Municipal, realizada para subsidiar a elaboração do Plano Diretor/ INCRA-Cadastro 2003-2004. Secretaria Municipal de Meio Ambiente/
Entrevista realizada pelo Grupo de Trabalho Comunitário

1. Subsistência: pequena propriedade onde apresenta: hortifrutigranjeiro, pequena produção de leite, roça de milho e mandioca, com algum excedente que constitui o capital de giro.
2. Arrendamento ou aluguel de terras

As informações demonstram que qualquer atuação no setor da propriedade mais especificamente em terras rurais, é preciso debruçar-se sobre o problema da concentração de terras com políticas específicas para esse tipo de propriedade e agentes.

b) Região Limítrofe

Essa região é composta pela porção de terras a oeste do Rio Sozinha, prevalecendo propriedades com maiores áreas e produção voltada para atender à demanda externa. Ainda assim, encontram-se propriedades destinadas para lazer e de subsistência.

A tabela abaixo mostra a presença de 4 grandes propriedades equivalentes a 2238.7 hectares, e as demais, embora caracterizada como pequena ou média, suas áreas apresentam tamanho na maioria próxima ao extremo da classificação. Enquanto que na região do entorno existem 28 propriedades com até 20 hectares, na região limítrofe tem apenas 7 propriedades com essa classe de área.

Tabela 12: Características das Propriedades que integram a Região Limítrofe

Nº	Nome da Propriedade	Porte	Área Total em Hectare	Atividade Predominante
1	Fazenda Boa Esperança	Grande produtiva	653,60	Atividade de alta tecnologia com inseminação artificial de bovinos
2	Fazenda Boa Vista	Grande	324,50	Criação extensiva de gado, plantação de tomate e pepino
3	Fazenda Cedro	Média produtiva	104,10	Criação de gado de corte
4	Fazenda Dois Irmãos	Pequena produtiva	36,20	Plantação de milho, criação de gado
5	Fazenda Dois Irmãos	Média	151,10	Plantação de milho, criação de gado
6	Fazenda Felicidade	Média produtiva	233,60	Criação de búfalo
7	Fazenda Genipapo	Pequena	46,90	Subsistência
8	Fazenda Genipapo	Pequena produtiva	46,80	Subsistência
9	Fazenda Laranjeira	Minifúndio	4,80	Chácara para lazer e criação de gado
10	Fazenda Laranjeira	Pequena produtiva	24,20	Subsistência
11	Fazenda Laranjeira	Minifúndio	4,80	Subsistência
12	Fazenda Laranjeira	Minifúndio	4,80	Lazer
13	Fazenda Laranjeira	Minifúndio	4,80	Lazer
14	Fazenda Laranjeira	Minifúndio	4,80	Lazer
15	Fazenda Laranjeira	Pequena produtiva	33,80	Subsistência
16	Fazenda Laranjeira	Grande produtiva	293,60	Criação extensiva de gado e laranja
17	Fazenda Laranjeira	Minifúndio	4,80	Lazer
18	Fazenda Magalhães	Média produtiva	88,90	Criação de gado e plantação de milho e arroz
19	Fazenda Magalhães	Pequena produtiva	18,10	Subsistência
20	Fazenda Magalhães	Pequena produtiva	45,50	Subsistência
21	Fazenda Magalhães	Pequena	32,60	Subsistência
22	Fazenda Magalhães	Minifúndio	4,80	Lazer
23	Fazenda Magalhães	Pequena	37,80	Subsistência
24	Fazenda Mata da Faca	Pequena produtiva	29,00	Subsistência
25	Fazenda Mato da Faca	Pequena produtiva	16,90	Subsistência
26	Fazenda Morais	Média produtiva	138,00	Pecuária de corte e plantação de milho e arroz
27	Fazenda Paz	Média	172,00	Pecuária de leite e plantação de milho

Cont.

Nº	Nome da Propriedade	Porte	Área Total em Hectare	Atividade Predominante
28	Fazenda Pintadinho	Pequena	48,40	Subsistência
29	Fazenda São José da Souzinha	Media produtiva	152,50	Pecuária de corte e plantação de milho e arroz
30	Fazenda São José II	Media produtiva	103,90	Pecuária de corte e plantação de milho e arroz
31	Fazenda Souzinha	Pequena produtiva	38,40	Subsistência e plantação de mandioca
32	Fazenda Souzinha	Media produtiva	155,00	Pecuária de leite e plantação de milho
33	Fazenda Souzinha	Pequena produtiva	48,50	Subsistência
34	Fazenda Souzinha	Grande produtiva	672,60	Pecuária de corte
35	Fazenda Souzinha	Minifúndio	3,60	Lazer
36	Fazenda Souzinha	Média produtiva	104,00	Pecuária de leite e plantação de milho
37	Fazenda Souzinha	Media	83,00	Pecuária de leite e hortifrutigranjeiro
38	Fazenda Souzinha	Minifúndio	6,20	Lazer
39	Fazenda Souzinha	Média	150,00	Pecuária de leite e hortifrutigranjeiro
40	Fazenda Souzinha	Média produtiva	191,10	Pecuária de corte
41	Fazenda Souzinha (Mata da Faca)	Pequena produtiva	40,50	Subsistência
42	Fazenda Souzinha Mata da Faca	Pequena produtiva	28,80	Subsistência
43	Fazenda Sozinha	Pequena produtiva	37,50	Subsistência
44	Fazenda Sozinha	Média produtiva	120,30	Pecuária de leite e plantação de milho e mandioca
45	Fazenda Sozinha	Media produtiva	114,90	Pecuária de leite e plantação de milho e mandioca
46	Fazenda Sozinha	Media produtiva	110,20	Pecuária de leite e plantação de milho e mandioca
47	Fazenda Sozinha	Grande produtiva	295,60	Pecuária de corte
48	Fazenda Sozinha	Pequena produtiva	33,70	Subsistência
49	Fazenda Sozinha e Genipapo	Media produtiva	230,80	Pecuária de corte e leite, plantação de milho
50	Sítio Antônio Sabino	Pequena produtiva	22,20	Subsistência
51	Sítio Barra Cinco	Pequena produtiva	21,70	Subsistência
52	Sítio Bethel	Pequena produtiva	24,80	Subsistência
53	Sítio Ouro Verde	Media produtiva	74,30	Subsistência
54	Sítio Santo Agostinho	Médio	64,90	Pecuária de leite e plantação de milho

FONTE: Leitura da Realidade Municipal, realizada para subsidiar a elaboração do Plano Diretor/ INCRA-Cadastro 2003-2004. Secretaria Municipal de Meio Ambiente/ Entrevista realizada pelo Grupo de Trabalho Comunitário

A divisão da zona rural em duas regiões contribui com o estudo da realidade de ambas e pode servir para diferenciação de políticas de desenvolvimento, porém as carências nas duas regiões são equivalentes.

2.4. OS AGENTES DO SETOR DA PROPRIEDADE E SUA CAPACIDADE REAL DE TRANSFORMAÇÃO

Ao falar do atores sociais é preciso que haja uma precaução para “não confundir as suas representações e as projeções com sua capacidade real de transformar as regras de funcionamento de nossa sociedade” (LOJKINE, 1997, p.12). Justamente este autor que se dedicava à sociologia dos movimentos sociais esclarece, no prefácio do seu livro “O Estado Capitalista e a Questão Urbana”, sobre o risco de se encerrar na problemática do ator, seja ele individual ou coletivo:

Intimamente persuadido de que nem tudo era um livre desempenho dos atores negociando seus interesses, mas desempenho muito mais complexo entre práticas e estruturas na espessura das temporalidades históricas, desempenho entre liberdade e necessidade, injunções ‘objetivas’ e dinâmica da produção do social (...) (p.11).

Existe algo mais que o desempenho dos atores, mas não quer dizer que exista uma vontade onipotente.

A perspicácia dos atores (líderes) pode direcionar, ou “determinar” o rumo de uma dada localidade. Daí a afirmativa de Gorender em Marx (1998): “O que conta não é tão-somente identificar a procedência dos ladrilhos, mas ressaltar o autor do plano do edifício” (p. XVIII).

Quem é ou quem são esses autores do plano do edifício? Fazem parte do nível do consumo do espaço pensado por eles? E se fazem parte, qual posição que ocupam no processo de produção? Qual nível de consciência espacial dos atores envolvidos?

KOSIK (1995) contribui com o debate sobre a autonomia dos atores com o conceito de pseudoconcreticidade. Segundo o autor, “a realidade é a unidade do fenômeno e da essência”. O fenômeno é a aparência superficial da realidade que se manifesta imediatamente. A essência é a estrutura da coisa que não se manifesta diretamente, ela é oculta e só se desvenda através de um esforço sistemático e crítico. A consciência dos indivíduos agentes que não se debruçam na descoberta da essência da realidade é povoada por um complexo de fenômenos, regulares, imediatos e evidentes, com aspecto independente e natural, que formam a *práxis* fragmentária. Neste âmbito, o indivíduo consegue capturar a essência que se manifesta no

fenômeno, somente como ela se apresenta, “de modo inadequado, parcial, ou apenas sob certos ângulos e aspectos”. A pseudoconcreticidade seria, portanto, a ilusão do sujeito em admitir ser o aspecto fenomênico da coisa, a sua essência mesma. A visão parcial da realidade possibilita ao agente posicionar-se, familiarizar-se, manejar as coisas e orientar-se no mundo mesmo sem compreendê-lo. Seria uma *práxis utilitária*. Para uma *práxis revolucionária* o fenômeno e a essência da coisa precisam ser compreendidos.

Percebendo as limitações da capacidade de compreensão da realidade pela sociedade, tentaremos caracterizar os agentes do setor da propriedade em Bonfinópolis, alguns já mencionados por HARVEY (1980) e CORREIA (2002), outros descobertos pela observação no próprio município, sistematizando-os através dos níveis de transformação.

No nível do consumo, onde estão presentes as ações constantes e ininterruptas no tempo e no espaço (o cotidiano), temos:

a) Usuários proprietários de um imóvel: consomem os vários aspectos do espaço que possuem, de acordo com seus desejos e necessidades. Podem ser trabalhadores ou aposentados que destinaram e destinam boa parte do rendimento durante a vida de trabalho para adquirirem e/ou melhorarem seu imóvel (urbano ou rural). Alguns se tornam proprietários por situação atípica como: recebimento de direitos trabalhistas, herança, ou aqueles com direito de posse no caso dos conjuntos habitacionais populares e assentamentos rurais²¹. Geralmente as habitações são precárias. Outros que atuam em setor econômico diferente como capitalistas, são proprietários com interesses exclusivos de moradia ou interessados na instalação de comércio junto à residência. E aqueles proprietários rurais que retiram seu sustento da própria terra.

Contribuem com o caráter estático do ambiente construído e embora o imóvel seja uma reserva de capital, dificilmente se comporta como mercadoria. Há uma expectativa desses agentes por infra-estrutura, equipamentos e serviços públicos. Dinamizam a vida cotidiana do bairro e na rua, construindo sua identidade. A figura do proprietário rural que depende diretamente da terra, além dessas características apresenta outras especificidade bastante discutida em vasta literatura, a respeito do direito de propriedade e permanência na terra.

b) Usuários proprietários de mais de 1 imóvel: São aqueles que possuem imóveis para o próprio uso e direcionam capital excedente no setor da propriedade adquirindo solo e suas benfeitorias para investimento, poupança, obtenção de renda ou lazer. Fazer uma aplicação em bens imóveis é um negócio tradicional, estável e mais fácil de entender, diferentemente de

²¹ Bonfinópolis não tem nenhum registro de assentamento rural.

investimento em uma bolsa de valores, por exemplo. São agentes que exploram o valor de uso e troca da propriedade, e no caso de aplicação de algum instrumento para o cumprimento da função social da propriedade devem ser alvos de normas específicas. A figura abaixo apresenta um conflito de uso gerado pelas ações desse tipo de agente: ao adquirirem lotes urbanos como investimento e futura valorização, freiam a ocupação, contribuindo com o vazio urbano.



Foto 02: Lotes vagos, Setor Walter Paulo II
FONTE: Gisleide /2009



Foto 03: Lotes vagos, Setor Walter Paulo II (outro ângulo)
FONTE: Gisleide /2009

c) Usuário locatário: Podem ser locatários para fins comerciais, para produção agropecuária, no caso de terras rurais, ou residenciais. Os primeiros mantêm o uso de acordo com o retorno esperado no ramo de atividade que atuam. Esse retorno esperado precisa gerar um lucro suplementar a ser transformado em renda diferencial embolsada pelo proprietário, sem o qual, não será explorado dessa forma. O locatário residencial resolve sua necessidade básica por moradia comprometendo parte significativa de seu rendimento, sem comprometer-se com a forma e a melhoria do local, pelo caráter de estadia quase sempre temporário. Quanto ao preço do aluguel, geralmente são altos do ponto de vista do locatário e baixo do ponto de vista do proprietário. Ambos os segmentos alimentam as atividades do nível tático.

No nível tático, nível de intermediação das relações de uso e troca encontram-se:

a) Empresas imobiliárias provenientes da capital: Representam mais significativamente o nível tático. Atuam nos espaços metropolitanos, mas com sede situada em Goiânia. São empreendimentos em grande escala com objetivos explícitos de apropriação de parte da renda fundiária dos proprietários. HARVEY (1980, pág.141) afirma que esse grupo “tem forte interesse empregado no processo de suburbanização e, em menor grau, no

processo de reabilitação e redensolvimento.” São exemplos de suburbanização: o setor Walter Paulo II e de forma mais expressiva o Residencial Campo Belo, que aumenta em quase 50% o número de lotes no município, visando atrair à demanda externa. Ainda não existe a presença de indústria da construção, predominando a informalidade dos serviços.



Foto 04: Empresa promotora do empreendimento Residencial Campo Belo

FONTE: Gisleide /2009

b) Corretores de imóveis: São empresas de pequeno porte compostas por agentes provenientes da própria cidade. Atuam em pontos isolados, de forma contínua no tempo e em todos os espaços, inclusive na zona rural. Facilitam e contribuem com o nível do consumo.



Foto 05: Empresa Imobiliária com sede em Bonfinópolis

FONTE: Gisleide /2009

c) Empresários de outro ramo de atividade com atividades paralelas no setor da propriedade: São os empresários bem sucedidos que desviam capital para o setor da propriedade como atividade paralela. Proporcionam certa dinâmica espacial, com ações isoladas e interesses imediatos de apropriação da renda fundiária. Atuam no processo de renovação urbana e na ampliação do quantitativo disponível de casas para locação. Sempre estão à frente da demanda, controlando os preços, deixando, às vezes, o solo e suas benfeitorias sem cumprirem sua função social (ESTATUTO DA CIDADE, 2002) aguardando oportunidades de vantagens. Segundo dados do IBGE 2007 existem 532 domicílios particulares não ocupados e segundo informações da Coletoria/Prefeitura Municipal/2006 existem 613 lotes vagos na área urbana consolidada num universo de 2553 lotes sem somar os 1.085 lotes disponíveis na região de expansão II. No caso de Bonfinópolis, a renovação ocorre principalmente no Setor Central deteriorado. São usuários em relação à sua vivência cotidiana e pertencem ao nível tático na medida em que promovem as relações de troca.



Foto 06: 10 barracões para locação, Setor Juliana

FONTE: Gisleide /2009

No nível estratégico, atuam aqueles que efetivamente tomam as principais decisões para determinação das condições socioespaciais. Podem se destacar:

a) Proprietários de áreas rurais urbanizáveis: Nesse grupo estão presentes os produtores rurais, que resistem muito pouco às facilidades em capturar a renda fundiária com a urbanização numa dimensão muito maior do que na atividade agrícola ou pecuária. Não esperam as mudanças passivamente, exercem pressão para que o processo de urbanização ocorra. Podem ser também proprietários intermédios (CORREIA, 2002), que não estão

preocupados em fazer que a terra produza e sim, retém as áreas para o momento favorável de comercialização. Geralmente estão ligados às incorporadoras do ramo, aumentando ainda mais o poder de negociação, uma vez que possuem a propriedade da terra e conhecem os caminhos burocráticos de aprovação de loteamentos.

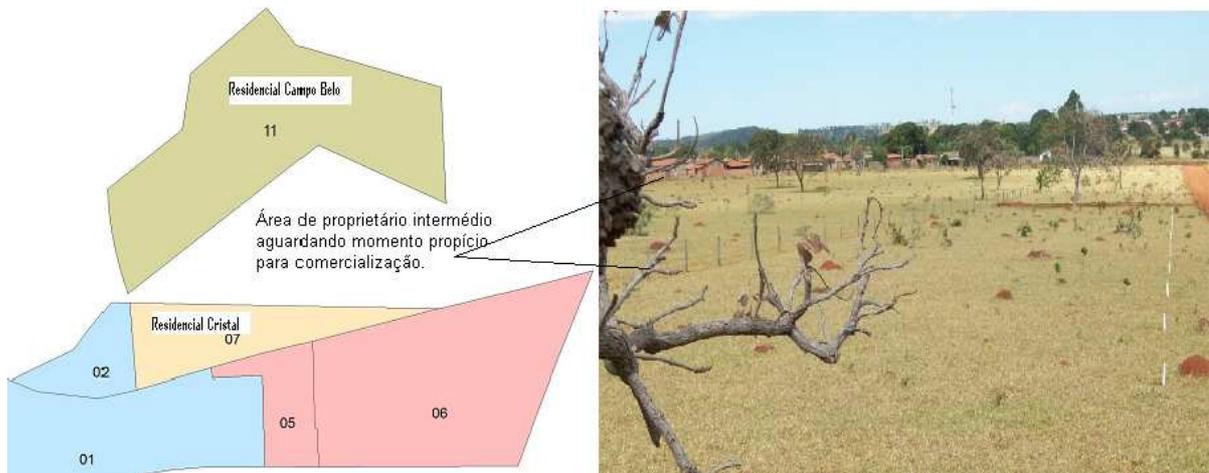


Foto 07: Área para especulação

FONTE: Gisleide /2009

Um exemplo típico em Bonfinópolis está na área entre o novo loteamento, Residencial Campo Belo, e a zona urbana consolidada (Foto 7). Ao entrevistar corretores, estes descreveram esta área como o “filé” do mercado para seu possuidor.

b) Instituições Financeiras: Também são chamadas de catalisadores de apoio. Pelas características do setor da propriedade em exigir geralmente, grandes quantias em dinheiro, as instituições financeiras desempenham papel importante (HARVEY, 1980). Elas subsidiam ações em todos os níveis de transformações, desde apoio ao usuário individual para aquisição, construção ou reforma, até as incorporadoras e programas governamentais como moradias populares e obras de infra-estrutura (neste último caso seu papel é mais de gerenciador de recursos aproximando do nível tático).

Contudo são orientadas pela acumulação de capital e obtenção de lucros, atuando em todos os setores da economia (industrial, agrícola, etc.). Algumas sociedades de economia mista trabalham com margem de lucro menor que as do mercado (ex.: Caixa Econômica Federal – CEF). Em Bonfinópolis não há sede de nenhuma instituição financeira, cuja demanda é atendida pelos serviços existentes em Goiânia.

c) Instituições Governamentais: Atuam de três maneiras: 1- direcionando recursos para atender às demandas individuais ou de grupos; 2- investindo no ambiente construído de uso coletivo: infra-estruturas, equipamentos e serviços básicos; 3- na fiscalização e controle,

amenizando as contradições capitalistas. Incluem todas as esferas de governo: Federal, Estadual e Municipal, porém, esta última, mais próxima da população e mais capaz de propor e buscar recursos condizentes com a realidade local, nos moldes da estrutura administrativa atual (de guerra dos lugares).

Abaixo, encontra-se um quadro-resumo dos níveis de transformação, seus agentes e características gerais:

Quadro 01: Níveis de transformação: agentes e características

Níveis de Transformação	Agentes	Características Gerais
Nível Estratégico	<ul style="list-style-type: none"> - Instituições governamentais; - Instituições Financeiras; - Proprietários de áreas rurais urbanizáveis; 	Agentes que visam explorar condições favoráveis para alcançarem objetivos específicos. Corresponde aos padrões macro-espaciais, de direcionamento do crescimento. Atuam os agentes com maior poder econômico e político e de transformação imediata e de grande impacto no espaço.
Nível Tático	<ul style="list-style-type: none"> - Empresas imobiliárias provenientes da capital; - Corretores de imóveis; - Empresários de outro ramo da economia com atividades paralelas no setor da propriedade. 	Agentes que realizam os procedimentos para saírem-se bem nos “empreendimentos” definidos no nível anterior.
Nível do Consumo	<ul style="list-style-type: none"> - Usuário proprietário de 1 imóvel (rural ou urbano); - Usuário proprietário de mais de 1 imóvel (rural ou urbano); - Usuário locatário (rural ou urbano). 	Agentes que realizam ações cotidianas de uso do espaço e mudanças isoladas e dispersas tanto de uso como de troca.

Todos os diversos agentes produzem e reproduzem o espaço imersos na “*práxis fragmentária*”, baseada na divisão do trabalho, divisão da sociedade em classes e na hierarquia social que sobre ela se ergue. Sob essa estrutura social que discutiremos um pouco como o Estado se comporta no modo de produção capitalista e suas repercussões na esfera local.

O Estado: Um Propenso Agente Regulador do “Setor Da Propriedade”

“(…) Como visto, no passado, e ainda no presente para certos setores, o Estado desempenha o papel central na viabilização financeira, industrial e política dos empreendimentos; isto significa que a legibilidade destes processos passa por um exame das formas prevalecentes de representação e disputa de interesses no interior mesmo do aparelho estatal” (VAINER, 2007, p.16).

É importante esta colocação de VAINER ao falar de planejamento territorial, destacando o Estado como ator central na realização de projetos desta natureza. Para tanto levanta a questão do que é o Estado e da representação e interesses dominantes que compõe o próprio Estado.

LOJKINE (1997) faz uma definição de Estado, compreendido dentro dos moldes capitalista, fundamentando-se em Marx e principalmente na obra “O Capital”, propondo uma análise dialética e materialista²². A partir da análise das classes sociais e do processo de (re) produção capitalista, rejeita a definição de Estado “por uma relação de exterioridade com a estrutura social”. Considera que o mesmo, contrariamente, é um dos momentos da contradição fundamental entre a socialização do processo de trabalho e a apropriação privada dos meios de produção e do produto de trabalho.

Para facilitar o entendimento de Estado é trazido o exemplo do dinheiro: uma mercadoria particular que se transforma em equivalente geral, ou seja, com o dinheiro é possível adquirir qualquer forma equivalente. Assim é o Estado constituído pela classe dominante que é aceito como representante geral de toda a sociedade. Na verdade ele é o representante oficial da sociedade capitalista, regulamentador do conjunto social. Responsável para amenizar suas contradições e contribuir com a valorização do capital. Por tais motivos ele é tão requisitado, seja para arcar com as despesas de reprodução da força de trabalho (consumo coletivo), seja como agente regulador. Mas não como um agente econômico. O Estado não é um elemento da estrutura econômica, é o representante oficial da sociedade²³.

Pensar num Estado de classe, hoje, não significa conceber duas classes sociais: a capitalista e a operária. De acordo com a metamorfose que o capital sofre estas classes se fracionam ampliando sua contradição. Os capitalistas se fracionam surgindo o pequeno e

²² Lojkin precede a discussão materialista e dialética do Estado, argüindo a respeito dos funcionalistas/estruturalistas althusseriano e o rebatimento mecanicista e estático sobre o conceito de Estado. Contudo não é objetivo do presente trabalho uma discussão profunda deste conceito, embora seja considerado um dos elementos mais importante da política local, quanto regional.

²³ Lojkin destaca que Engels declarava que o Estado era o representante oficial da sociedade capitalista, ou de toda a sociedade, mesmo se isso só fosse possível se a classe que constitui o Estado representasse, naquele momento histórico, toda a sociedade.

médio capital. A classe operária divide-se em trabalhadores assalariados que produzem mais-valia e diversas frações que aproveitam destas relações.

Entretanto, no interior do próprio Estado acontecem as oposições e contradições. O autor cita as tensões entre os dois aparelhos estatais mais importantes: o de direção da política econômica e o aparelho que procura atender as reivindicações de antigas classes dominantes. Igualmente podem ocorrer as tensões entre aparelho territorial local do Estado (que defende interesses específicos talvez de camadas sociais não monopolistas) e o poder de Estado central.

Quando o Estado não consegue regular de maneira minimamente estável as contradições do capitalismo (acumulação de capital e a necessária socialização do processo de trabalho) ocorre uma crise. Surgindo propostas de mudanças, não de caráter revolucionário, e sim, reformista²⁴.

Esse é o motivo limitante de alternativas de desenvolvimento espacial, pois, o principal agente, o Estado, trabalha em função da manutenção do capitalismo, cuja natureza, está embasada na desigualdade social e o próprio Estado é capitalista.

Para GOTTDIENER (1997) o Estado ou suas intervenções “tendem mais a reproduzir os problemas de uma sociedade de classes (ou frações) que ameniza-los (pág. 112)”. Contudo, admite que o Estado faz-se necessário, pela reconhecida ineficiência do mecanismo autorregulador da competição econômica em recriar as relações de produção da sociedade. Ele trabalha com o objetivo de amenizar os problemas de acumulação de capital, assim, as formas espaciais estão submetidas a interesses que não expressam necessariamente uma forma espacial consciente. As formas espaciais, especificamente as contemporâneas, são oriundas de transformações sócio-estruturais e mudanças ocorridas principalmente no pós-guerra, a saber: o surgimento da corporação global; a emergência de uma indústria do conhecimento; e a intervenção ativa do Estado em todos os níveis da sociedade, assumindo participação na economia fundindo os interesses públicos e privados. A sua responsabilidade é a de assumir os custos dos bens de consumo coletivo necessários para a reprodução da força de trabalho e garantir certa estrutura organizacional de mobilização de capital (ajudas financeira ou funcional) ampliando a capacidade de acumulação pelo setor privado.

A partir dessa lógica, o poder público no âmbito local, assume a postura de competidores na procura de se tornarem atraentes aos investimentos. MARKUSEN (2005, pág. 71), ao fazer uma análise econômica com enfoque nos atores, critica as estratégias de

²⁴ A discussão sobre mudança radical no sistema está presente na obra de LOJKINE (1997).

Estado (dos poderes maiores) que se desobrigam dos problemas da desigualdade espacial atribuindo a tarefa às esferas de poderes menores:

(...) Sob a atraente idéia de “controle local”, a transferência de poderes é, na prática, uma nova e insidiosa prescrição adotada pelos governos nacionais e pelas organizações internacionais mais conservadoras, como o Banco Mundial e o FMI, para transferir responsabilidades de desigualdades espaciais para níveis de governo inferiores, especialmente países em desenvolvimento, sem recursos ou capacidade técnica para exercê-las (...).

De fato colocar nas mãos do poder local o encargo de solucionar as disparidades espaciais é isentar-se da responsabilidade que é sua. A esfera municipal é o espelho do que ocorrem nas outras escalas de poder, porém com menor capacidade decisória, mas com grande influência ideológica e coercitiva. O Estado seria o principal agente do setor da propriedade se fosse capaz de converter a renda fundiária em benefícios coletivos, favorecendo as frações de classes mais pobres em detrimento de ações que alimentam o grande capital e a concentração de renda. O que é um absurdo, pois para isso ele teria de deixar de ser um Estado capitalista. A postura assumida pelos atores que compõem o Estado é de omissão do poder de transformação e de cumplicidade na reprodução do *Status Quo*. Suas ações deixam de ser as principais e passam a ser complementares, arcando com o ônus do crescimento, os capitalistas ficando com o bônus e os outros agentes do capitalismo (não pertencentes nem ao Estado nem a classe capitalista) sobrevivem das migalhas de ambos.

A partir das discussões feitas até agora sobre os mecanismos de funcionamento do setor da propriedade e a atuação dos agentes, relacionaremos, a seguir, a estrutura exposta e sua contribuição para o desenvolvimento municipal.

3. DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL E A PROPRIEDADE DA TERRA

O Desenvolvimento está intrinsecamente ligado ao Planejamento e a gestão, pois ambos são estratégias de realização do desenvolvimento. O desenvolvimento implica em “mudança social positiva”, mas geralmente é tomado como desenvolvimento econômico, modernização da sociedade no sentido capitalista. O planejamento e a gestão feitos essencialmente pelo Estado (composto por uma fração de classe dominante) são orientados pelos marcos operatórios vigentes (capitalismo e democracia representativa) sem se cogitar uma superação do sistema (SOUZA, 2003). FREITAG (2007) ao comentar sobre teorias da cidade e seus problemas enfatiza que a questão urbana no Brasil não pode ser resolvida de maneira técnica ou estética, é preciso que haja “transformações macroestruturais da economia e da política (pág. 148)”, ou seja, o mesmo que Souza destacou, é preciso uma superação do sistema.

A ressalva acima é importante para não se criar ilusões dos efeitos do planejamento e da gestão (reflexo da natureza do próprio Estado, já discutido), mas ao mesmo tempo incentivar ações pontuais de promoção do desenvolvimento sem perder de vista as grandes mudanças necessárias.

Segundo MARICATO (2001) existe uma série de limitações para elaboração e implantação de propostas alternativas para as cidades brasileiras dentre elas: o ambiente construído é reflexo da sociedade que o constrói (ou seja, mudanças nos padrões espaciais implicam em alterações dos padrões sociais); deficiências na máquina pública administrativa como, por exemplo: a parcialidade da justiça; confusão entre esfera pública e privada; escassez de funcionários operacionais qualificados responsáveis pelas tarefas práticas e saturação de servidores nos gabinetes absorvendo mão-de-obra ociosa caracterizando o clientelismo.

Sobre o planejamento em si, CORREIA (2002) destaca a falta de integração inter-setorial, principalmente ao reportar-se ao planejamento urbano, territorial ou físico, pois não fica claro ao poder público, no momento de concretização das ações, onde “acaba o planejamento físico e onde começa o planejamento sócio-econômico (pág. 66)”. Segundo ele, finalmente a gestão e o planejamento estão começando “a ser encarados como um conjunto de processos interrelacionados e indissociáveis” demonstrado pelas diversidades de instrumentos legais constituídos (planos diretores, leis de uso do solo, leis de zoneamento). Mas ainda nota-

se a sobreposição das decisões de gestão, ou seja, maior ênfase nos aspectos de execução do processo de planejamento. Isso não seria de todo ruim se este aspecto não fosse dissociado dos aspectos de concepção e de formulação dos planos. Seria preciso uma monitorização da gestão suficientemente eficaz para assegurar a execução dos seus objetivos estratégicos.

Bonfinópolis, apoiado pelo Governo Estadual, demonstrou sua ousadia com a iniciativa de elaboração do plano diretor, mesmo sem obrigatoriedade de fazê-lo. Apesar da deficiência de recursos humanos e técnicos, tentou-se realizar um diagnóstico consistente e propostas integradoras. A lei de instituição do plano foi aprovada em junho de 2008, cujo processo continuou com o desafio da implementação. Durante a elaboração do mesmo, buscou-se o envolvimento dos poderes executivo e legislativo e da comunidade em geral. A adesão foi significativa, porém insuficiente para o que estava sendo proposto: a realização de um “Plano Diretor Democrático”. O legislativo participou efetivamente com apenas um vereador num grupo de nove e o executivo deu suporte para a equipe, mas com grande resistência dos servidores em assumir “mais uma tarefa sem receber nenhuma gratificação pelo trabalho”²⁵.

Percebe-se lentamente a aquisição de consciência por parte dos cidadãos. No processo eleitoral para prefeito e vereadores, algumas propostas dos candidatos já se embasaram no plano diretor, configurando num grande avanço em termos de conhecimento e legitimidade de instrumentos dessa natureza. Contudo, ainda prevalece a noção de progresso ligado ao crescimento percebido pela ansiedade dos munícipes em atrair indústrias para geração de emprego, promover loteamentos para atrair mais pessoas, sem ponderação dos custos que tais transformações podem criar.

Como Bonfinópolis está na periferia da RMG e o centro polarizador abriga uma massa excluída sedentos por alguma nova oportunidade, dependendo das iniciativas de transformações realizadas pelo poder público poderá significar mudança no padrão espacial para pior.

Na perspectiva do desenvolvimento, do potencial municipal e do papel do setor da propriedade em promover esse desenvolvimento é interessante ter clara a posição de Bonfinópolis na divisão do trabalho, tanto social quanto espacial, principalmente no contexto do espaço metropolitano. Nesse sentido, destacaremos a seguir, alguns elementos característicos da divisão do trabalho referente ao objeto estudado nas diferentes escalas de análise.

²⁵ Depoimento de um funcionário que se recusou a contribuir com a elaboração do plano.

3.1. O SETOR DA PROPRIEDADE EM BONFINÓPOLIS E A DIVISÃO DO TRABALHO

A propriedade privada significa muito mais do que o exercício do direito de proprietário. A propriedade é uma relação essencial no complexo sistema de classes e camadas sociais ((DICIONÁRIO, 1988). Para MARX a propriedade encerra a divisão do trabalho. Ambas referem-se a um mesmo fenômeno. A divisão do trabalho é a atividade e a propriedade o produto dessa atividade.

A divisão do trabalho é o processo pelo qual os recursos disponíveis se distribuem social e geograficamente (Santos, 1997). A partir desta definição têm-se dois aspectos da divisão do trabalho: o social e o geográfico.

A divisão social do trabalho é a repartição do trabalho vivo (no mundo ou no lugar). A distribuição vista através da espacialização dos seus diversos elementos resulta na divisão territorial do trabalho que também é social. Esta divisão territorial cria uma hierarquia entre os lugares (Santos, 1997).

Para situar o recorte espacial dessa pesquisa dentro da hierarquia dos lugares e assim compreender sua participação na divisão sócio-espacial do trabalho serão apresentados alguns indicadores relevantes, sobretudo de Goiás, Goiânia e da própria Bonfinópolis, além de uma discussão sobre as Regiões de Influências das Cidades (IBGE, 2007).

Goiânia e a sua Região de Influência

O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE identificou e hierarquizou os núcleos de gestão do território, cuja unidade é o município. Avaliaram-se os níveis de centralidade administrativa, jurídica e econômica a partir de informações secundárias de órgãos estatais e empresas privadas além de “diferentes equipamentos e serviços – atividades de comércio e serviços; atividade financeira; ensino superior; serviços de saúde; internet; redes de televisão aberta; e transporte aéreo.” (IBGE, 2007) Posteriormente investigaram-se as ligações entre as cidades. Neste momento foi possível mensurar a dinâmica de Goiânia e sua influência sobre Bonfinópolis. A hierarquia final das cidades resultou no cruzamento da classificação dos centros de gestão do território, a intensidade de relacionamentos e a dimensão da região de influência de cada centro (IBGE, 2007).

Diante do quadro nacional, Goiânia possui as seguintes posições de acordo com cada indicador:

a) Gestão Federal: no cruzamento da classificação Executivo e Judiciário, Goiânia posiciona-se no nível 4 de 8. O nível 1 se subdivide em “1a” e “1b” devido à grande diferença de Brasília para os demais centros;

b) Gestão empresarial: consideraram-se as localidades das sedes das 1124 grandes empresas. Goiânia ocupa o nível 3 de 8 concentrando as sedes de 10 empresas. Também se subdividiu o nível 1 em “1a” e “1b”, onde “1a” encontra-se São Paulo com 365 sedes de empresas e Rio de Janeiro “1b” com 116 sedes, confirmando a concentração territorial desse indicador;

c) Equipamentos e serviços:

1- Comércio e serviços: Goiânia está na classe máxima do comércio juntamente com outros 23 centros. Já no setor serviços Goiânia e mais 15 centros estão na classe muito elevada (foram consideradas 6 tipologias: Goiânia está na tipologia 1, máxima, para comércio e 2, muito elevada, para serviços). No cruzamento dos dois setores Goiânia está na classe 2, apenas São Paulo e Rio de Janeiro estão na classe 1;

2- Atividades financeiras: Goiânia situa-se no 5º nível de 8, ocupando a mesma posição de Rio Verde-GO;

3- Ensino superior: a) Graduação: 2º nível de 8 sendo que Goiânia reúne 59,5% das matrículas do Estado de Goiás; b) Pós-Graduação: 3º nível de 6, abaixo mesmo de Brasília que está no 2º nível;

4- Saúde: no que se refere à oferta de serviço de saúde Goiânia está no 2º nível de 6 sendo que no 1º estão apenas São Paulo e Rio de Janeiro;

5- Internet: há uma concentração de domínios nas regiões sul e sudeste do país e fora destas estão as capitais dos Estados e maiores cidades. A capital Goiânia está no 3º intervalo de 5 referente à domínios por 10 mil habitantes;

6- Redes de televisão aberta: Goiânia está no nível 2 de 5. Apenas 171 centros emitem sinais e 5036 recebem os sinais;

7- Conexões aéreas: Goiânia ocupa a 3ª posição de 6 em número de ligações, menor que Brasília que ocupa a 2ª posição. São Paulo e Rio de Janeiro são os dois centros que ocupam a 1ª posição.

A partir destes resultados foram definidos 711 centros de gestão do território classificados em 6 níveis no âmbito da gestão federal e empresarial. No 1º nível estão São Paulo, Rio de Janeiro e Brasília, no 2º nível estão 7 centros e no 3º nível 44 centros dentre eles Goiânia.

Após a investigação dos elementos que caracterizavam os centros de gestão do território e neste caso, o que torna Goiânia um destes centros e sua hierarquia na rede urbana brasileira, o segundo momento da pesquisa realizada pelo IBGE objetivou identificar para onde se dirigiam os fluxos dos municípios que não se enquadravam como centro de gestão. Foram investigados “as principais ligações de transporte coletivo” e “os principais destinos dos moradores dos municípios pesquisados para obter produtos e serviços (tais como compras em geral, educação superior, aeroportos, serviços de saúde, bem como os fluxos de insumos e produtos agropecuários).”

Goiânia apresenta a 2ª posição de 6 classes em relação a: quantidade de menções de destino dos transportes coletivos; deslocamento para compras e para cursos superiores; origem dos jornais vendidos; deslocamento para aeroportos; e destino da produção agropecuária. Somente os deslocamentos para serviços de saúde e para lazer é que Goiânia encontra-se na máxima quantidade de menções juntamente com Belo Horizonte, Salvador e Teresina.

A descrição apresentada revela e reforça a importância de Goiânia no cenário nacional e para o Estado de Goiás, sem deixar de reconhecer a importância de Brasília para o Estado, mas que para o objetivo proposto não será analisada.

A partir da dinâmica de Goiânia é possível identificar alguns reflexos da capital no município de Bonfinópolis - GO.

Contudo antes de prosseguir para esta discussão faz-se necessário mencionar o quadro da divisão sócio-espacial do trabalho na esfera Estadual com destaque para a Região Metropolitana de Goiânia - RMG.

Se no âmbito nacional evidencia-se uma concentração dos indicadores apresentados, que estão desigualmente distribuídos no território, na escala Estadual também se percebe uma concentração dos indicadores mensurados na RMG. Assim infere-se que o desenvolvimento é desigual nas diferentes escalas.

Com base no relatório Goiás em Dados/2007, Goiás tem sido o destino de muitos migrantes que antes se dirigiam para São Paulo. Direccionam-se para o Entorno de Distrito Federal e para Goiânia. Fato que explica o crescimento populacional acima da média nacional.

Tabela 13: Crescimento População, Brasil/Goiás, ano 2005

Crescimento Populacional – IBGE/2005	
Brasil	Goiás
1,5%	1,74%

Dentre as vinte cidades mais populosas do Estado encontram-se: 1º lugar: Goiânia, 2º lugar: Aparecida de Goiânia, 8º lugar: Trindade e 15º lugar: Senador Canedo. Cidades que juntamente com o pólo Goiânia integram a RMG, revelando a influência da capital em atrair contingente populacional, cujas pessoas muitas vezes se instalam em sua periferia, fenômeno que irá atingir Bonfinópolis.

O Produto Interno Bruto do Estado de Goiás por setor da economia tem apresentado crescimento no Setor Agropecuário, contudo este setor participa com apenas 13,36% do PIB do Estado (SEPLAN, 2005) seguido do Setor da Indústria com 25,97% e em primeiro lugar o Setor de Serviços com 60,67% de participação.

Veja que em relação ao Brasil, Goiás apresenta menor destaque para Indústria e Serviços, cuja diferença se desloca para o Setor da Agropecuária.

Tabela 14: Produto Interno Bruto por Setor da Economia, Goiás/Brasil, ano 2005

	Agropecuária (%)	Indústria (%)	Serviços (%)
Goiás	13,36	25,97	60,67
Brasil	5,7	29,3	65,0

FONTE: IBGE, Diretoria de Pesquisa, Coordenação de Contas Nacionais/ Goiás em Dados/2007

Elaboração: Gisleide da Silva Couto

Ao se espacializar cada atividade por setor da economia percebe-se qual o principal papel de Goiânia e da RMG na divisão sócio-espacial do trabalho. Goiás é responsável por 10% da produção agrícola nacional, contudo os principais municípios produtores não estão na RMG, como por exemplo: a soja, cana de açúcar, milho e algodão (sudoeste e sudeste goiano). Na pecuária Goiás produz 10% do rebanho bovino nacional onde a maior produção também se encontra bastante afastada da RMG. Já no que se refere às aves e suínos, um pouco da produção se aproxima da RMG ainda que o sudoeste e leste goiano se destaquem.

O desenho espacial do Setor Industrial se diferencia significativamente do Setor Agropecuário. Goiás participa com 1,7% da indústria do Brasil e seus principais pólos industriais de desenvolvimento situam-se na RMG ou próximos da mesma com presença de alguns pólos agroindustriais e de confecção nas regiões de destaque agrícola. A produção mineral também não conta com os maiores empreendimentos situados na RMG. Contudo a indústria farmacêutica, de calçado e couros, moveleira e até mesmo a confecção e agroindústria estão fortemente presentes no Centro Goiano.

No que tange ao turismo, Goiânia e Anápolis se destacam como região de negócios incluindo Trindade como roteiro místico.

No quesito comércio exterior Goiás em 2007 teve o complexo carne em primeiro lugar nas exportações (bovinas, aves e suínas e outras carnes) e em segundo lugar o complexo soja. Os principais produtos importados foram: matéria prima para produção de medicamento e fertilizantes; máquinas para indústrias; e parte de veículos e tratores para montadoras.

No setor de serviços Goiânia se desponta na saúde, educação superior e *call center*, gerando milhares de empregos.

O quantitativo de empregos formais existentes em 2006 revelam que o maior número está no setor de serviços com 535.962 postos, em segundo lugar o comércio, com 183.056 postos, a indústria com 173.567 postos, o setor agropecuário com 63.582, e a construção civil 36.655. Se observarmos a localização destas atividades notar-se-á que a maior parte dos empregos formais está situada em Goiânia ou na RMG.

O caráter concentrador do pólo Goiano induz “o crescimento de várias cidades próximas, mas, ao mesmo tempo, inibe-as de assumir características próprias” (Deus, 2002), como é o caso de Aparecida de Goiânia, Trindade, Senador Canedo. No entanto, Bonfinópolis não foi alvo de intensos investimentos não resultando em crescimento exacerbado, mas o ônus da dependência prevalece e as iniciativas de comércio no município, por exemplo, sofrem concorrência da capital, devido à facilidade dos moradores de se deslocarem para a mesma. Em entrevista com empresários do ramo foi colocado que o fator proximidade de Goiânia e falta de incentivo do poder público impedem o fortalecimento da economia local. Isso faz com que a cidade reproduza sua dependência por Goiânia.

Bonfinópolis no Contexto da Região de Influência de Goiânia

De acordo com os dados do IBGE/2007 Contagem da População e Censo Agropecuário, também abordado no REGIC 2007, Bonfinópolis é um centro local, ou seja, atende apenas a sua demanda interna e está diretamente ligado a Goiânia (metrópole), equivalentes aos níveis de centralidade “5” e “1 c” respectivamente.

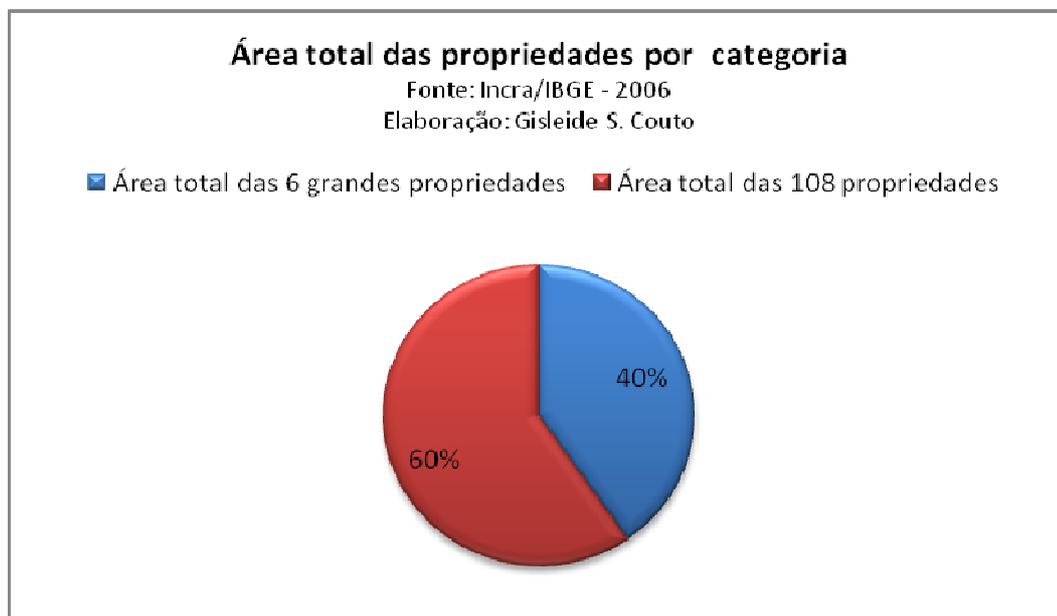
Bonfinópolis utiliza vários serviços oferecidos por Goiânia (local de compras, educação, lazer, saúde), mas também Goiânia absorve alguns produtos oriundos de Bonfinópolis (bovino, leite, tomate). No que diz respeito ao fluxo de pessoas, a Companhia Metropolitana de Transporte Coletivo – CMTC informou a demanda de passageiros média diária, no período de janeiro a junho de 2008 (média em dias úteis) de 1530 passageiros

catracados (sábado e domingo apresentam queda). Isso significa uma média diária de 765 pessoas realizando migração pendular para Goiânia, não diferindo da média apresentada pelo relatório do observatório das metrópoles, com base no censo IBGE/2000, de 760 pessoas em Bonfinópolis que trabalham ou estudam em outro município.

O PIB/2005 de Bonfinópolis, por setor da economia, apresentou um valor de 6% proveniente de impostos, seguido do setor da indústria responsável por 11%. O IBGE/Cidades registrou no tópico “estrutura empresarial 2006” um total de 14 unidades locais de indústria de transformação, empregando 118 pessoas.

O setor agropecuário participou com 24% do PIB no mesmo ano. O censo agropecuário 2006 apresentou 114 estabelecimentos agropecuários com um total de 369 pessoas ocupadas (242 destas pessoas possuem laços de parentesco com o produtor). Apenas 23 estabelecimentos possuem tratores. Na relação de certificados de cadastro de imóveis rurais – MDA/INCRA – exercício 2003-2005 existe apenas 6 grandes propriedades, ocupando uma área de 3386,9 hectares do total municipal de 8.394,3 hectares²⁶, o que significa 40,3% da área.

Gráfico 24: Área total das propriedades rurais por categoria



Todos esses dados revelam a tendência geral de concentração de terras e ao mesmo tempo um grande número de médios e pequenos proprietários que trabalham diretamente com a terra juntamente com seus familiares sem a utilização de recursos tecnológicos avançados.

²⁶ Esse valor do tamanho da área municipal não coincide com o apresentado pelo censo agropecuário IBGE 2006 que trás a área total dos estabelecimentos no valor de 9.262 hectare.

Neste caso pode-se inferir que a manutenção da população rural, indicado no gráfico da população por situação de domicílio, deve-se à proximidade de mercado consumidor à pequena produção citada.

Por final, o setor de serviços participou com 59% do PIB. O IBGE ainda no tópico “estrutura empresarial 2006” mostra que existem 147 unidades de serviços com 240 pessoas ocupadas. A administração pública, defesa, seguridade social, educação, saúde e serviços sociais contam com 6 escolas, 3 estabelecimentos de saúde e 1 órgão da administração pública com um total de 243 pessoas ocupadas vinculadas ao município (Fonte: Secretaria de administração, 2006) e 36 ocupadas vinculadas ao Estado.

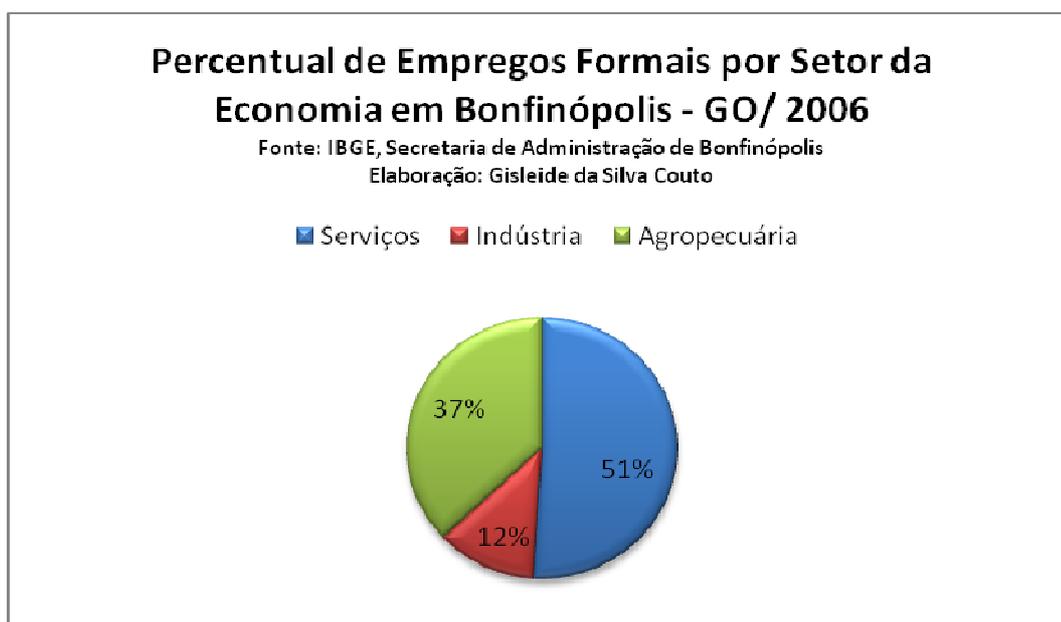
Tabela 15: Número de pessoas com empregos formais por setor da economia em Bonfinópolis – GO/ ano 2006

Indústria	Agropecuária	Serviços	Total
118	369	519	1006

FONTE: IBGE, Secretaria de Administração de Bonfinópolis/2006. Adaptação: Gisleide da Silva Couto

Esta situação indica uma predominância no setor de serviços mais especificamente com atuação do setor público e comércio.

Gráfico 25: Percentual de Empregos Formais por Setor da Economia em Bonfinópolis – GO/ ano 2006



Se somar às 1006 pessoas com emprego formal em Bonfinópolis mais as 765 pessoas que se deslocam para Goiânia diariamente²⁷, têm-se 1771 pessoas ocupadas.

Se a população entre 15 e 64 anos de idade é de 3462 pessoas (IBGE, 2000²⁸) ainda faltam ocupação formal para 1691 pessoas.

A renda média mensal muito baixa dos trabalhadores e o grande número de desocupados refletem diretamente na economia do município inclusive no setor da propriedade, fato visível nos preços dos terrenos muito inferiores aos valores comercializados em Goiânia. Mesmo nessas condições, a atração da população de Goiânia por moradia no município de Bonfinópolis ainda é muito pequena, pois com seis meses de abertura da 1ª etapa do loteamento Residencial Campo Belo, apenas 170 unidades foram vendidas (Fonte: entrevista com corretor da empresa promotora do empreendimento). Fato que tornam mais fáceis e possíveis algumas ações de intervenção e direcionamento da ocupação do espaço.

As áreas rurais próximas à zona urbana, classificadas no Plano Diretor como região do entorno, se comportam como potenciais áreas urbanizáveis, inclusive com terrenos adquiridos por empresas do ramo imobiliário, aguardando uma conjuntura favorável ao comércio. E nas áreas rurais que não fazem adjacência à zona urbana, há uma tendência de parcelamentos de chácaras para lazer visando à atração de população de Goiânia com poder aquisitivo suficiente para este tipo de consumo.

As propriedades são parceladas para facilitar a venda e também quanto menor a unidade comercializada maior a possibilidade de auferir renda máxima. Uma pesquisa realizada no caderno de classificados do jornal diário de maior circulação em Goiânia/GO sob o título de “Rurais” constatou que das 45 cidades listadas, as cidades de Goiânia, Senador Canedo e Bonfinópolis somavam juntas 39 anúncios de vendas de chácaras e sítios (Olanda, 2007) ilustrando assim, a dinâmica do setor em relação à clientela visada.

Goiânia: “Cidade serviços” para Bonfinópolis

O IBGE denominou centro local as “cidades cuja centralidade e atuação não extrapolem os limites do seu município, servindo apenas aos seus habitantes (...)” (REGIC, 2007). É o caso de Bonfinópolis que está de acordo com a referida classificação controlado por um centro de gestão do território de 1º nível: Goiânia.

²⁷ Não se ponderou os casos de pessoas que se dirigem para outra finalidade além de trabalho.

²⁸ Às vezes é necessário utilizar-se do censo IBGE do ano 2000, pois em 2007 apenas aconteceu a contagem da população e com apenas alguns dados divulgados até o presente momento.

O conceito apresentado pelo REGIC de Centro de Gestão do Território é dado por CORRÊA (1995, pg.83): “aquela cidade onde se localiza, um lado, os diversos órgãos do Estado e, de outro, as redes de empresas cujas decisões afetam direta ou indiretamente um dado espaço que passa a ficar sob o controle da cidade através das empresas nela sediadas”. Sabe-se dos limites dessa classificação, pois buscando objetividade, elegendo criteriosamente os indicadores, ainda é difícil mensurar elementos subjetivos que caracterizam a dinâmica municipal. Contudo, a denominação de centro local, tenta isentar-se de juízo de valor.

Sobre as características das regiões de influência, Castells (1975) levanta alguns elementos importantes ao discutir o desenvolvimento e dependência no processo de urbanização da América Latina afirmando que o ritmo de urbanização e industrialização nesses países não tem uma relação direta. A população urbana é disparadamente maior do que a PEA empregada. Outra crítica bastante pertinente diz respeito ao setor “serviços”. Segundo ele o termo “serviço” agrupa essencialmente comércio, administração e serviços diversos, representando uma denominação enganadora do trabalhador desempregado real ou disfarçado fazendo dele um vendedor ambulante ou um “faz-de-tudo”. Sobre esta denominação o Setor Serviço na América Latina ultrapassa em importância o mesmo setor nos EUA ou Europa (pág. 96). Castells caracteriza os traços da urbanização latino-americana, destacando principalmente:

“população urbana sem medida comum com o nível produtivo do sistema; ausência de relação direta entre emprego industrial e crescimento urbano; grande desequilíbrio na rede urbana em benefício de um aglomerado preponderante; aceleração crescente do processo de urbanização; falta de empregos e de serviços para as novas massas urbanas e, conseqüentemente, reforço da segregação ecológica das classes sociais e polarização do sistema de estratificação no que diz respeito ao consumo (pág. 99)”.

A identificação de várias dessas características com Goiânia e seus efeitos em sua região de influência é visível. O desequilíbrio na rede urbana é preponderante. Por esse motivo, qualquer iniciativa de desenvolvimento para o município de Bonfinópolis precisaria de uma integração acentuada com seu pólo Goiânia, senão, provavelmente resultaria em importação de problemas da capital. Um fato típico dessa importação de problemas está revelado no novo loteamento, Residencial Campo Belo, ainda sem água tratada, com instalação apenas de energia elétrica, já contando com moradores que antes moravam em Goiânia, e fugindo do aluguel, improvisaram barracas de lona até conseguirem concluir sua casa de alvenaria através de autoconstrução.

O fato é que Goiânia exerce um poder econômico e administrativo público direto sob Bonfinópolis e existe para essa cidade uma migração pendular acentuada, mas isso não torna

o município apenas um apêndice da metrópole. Para os moradores, ainda que Bonfinópolis esteja ligado funcionalmente à Goiânia e apresente poucas oportunidades de melhoria de vida, o olhar de quem nele vive é de que Goiânia oferece os serviços necessários e deve ser explorada. Isso não dilui a característica de unidade funcional de Bonfinópolis (como bem denominou o IBGE: de centro local) e não o torna apenas uma cidade dormitório. Goiânia é muito mais utilizada somente para se ir trabalhar ou estudar ou buscar outros serviços, do que Bonfinópolis é somente utilizada para se dormir.

Nos 351 questionários aplicados, quando se perguntou aos moradores, a qual cidade pertenciam, 53% responderam que era a cidade que moravam, nasceram ou gostavam. Contudo 67% das pessoas que queriam mudar para Goiânia gostariam de se mudar para trabalharem ou melhorarem de vida. Reforçando ainda mais a importância do “morar”. Quando foi perguntado onde costumavam ficar nos dias de folga 94% responderam em Bonfinópolis.

A separação, ressaltada por Castells (1975) da atividade de trabalho, atividade de residência e atividade de “lazer” aparece com destaque para o espaço da atividade residencial confundindo inclusive com o lazer (reuniões dominicais com a família, igreja próxima a casa e comércios básicos para atendimento das necessidades da população do Centro local). Essa vivência destacada não ocorre com tanta intensidade no espaço da atividade de trabalho ou de outros serviços (estudo, compras atendimento médico), pois todos estão a serviço do viver bem no espaço residencial.

Essa situação faz de Goiânia uma cidade-serviços para os migrantes pendulares, pois supre as demandas do Centro Local, possibilitando a permanência da população e até mesmo atraindo outras pessoas, e não o contrário: Bonfinópolis, cidade-dormitório, como um apêndice da monstruosa capital. E do mesmo modo, existindo uma colossal cidade para ser vivida, muitos não exercem o direito à cidade uma vez que sua situação de classe trabalhadora não lhes proporciona esse luxo.

As inter-relações entre as cidades devem ser pensadas considerando a posição de cada uma delas na divisão do trabalho sem ignorar, contudo, a unidade que representam e seus significados para a comunidade que a constrói.

3.2. OS NÍVEIS DE TRANSFORMAÇÃO DO ESPAÇO E SUA CONTRIBUIÇÃO PARA ELABORAÇÃO DE POLÍTICAS PÚBLICAS

Este subcapítulo só faz sentido após toda a narrativa realizado sobre o tema: os conceitos, categorias, recortes necessários para contextualização espacial, social e temporal e principalmente as discussões sobre o problema que se procura resolver ou no mínimo torná-lo mais inteligível, ou seja, como as transformações do setor da propriedade têm influenciado na (re) produção do espaço bonfinopolino.

O percurso desenvolvido trouxe esclarecimentos a respeito do campo teórico e das premissas maiores necessárias para subsidiar uma elaboração de proposta de políticas públicas. Neste caso, compartilhando com o pensamento de GOTTIDIENER (1997, p. 32) “a produção espacial é analisada como a manifestação material de processos sociais complexos, associados às fases do desenvolvimento capitalista”. Segundo o mesmo autor o desenvolvimento de uma “forma qualitativamente nova de espaço”, implica também em mudança “no próprio modo de organização social (p.18)”. E nesse processo de produção do espaço o setor da propriedade é a linha de frente dessas relações socioespaciais.

Se o setor da propriedade deve ser o objeto da ação, quem deverá agir? Surge então, a figura do Estado como principal agente em potencial. Resgatando a análise de Lojkine (1997, p. 19) “a intervenção estatal é a forma mais elaborada, mais desenvolvida da resposta capitalista à necessidade de socialização das forças produtiva”. A sociedade empossa o Estado do poder extroverso, ou seja, de impor regras e normas ao particular fazendo prevalecer o interesse coletivo em detrimento do interesse do particular se este ameaçar aquele.

O Estado é o potencial promotor de políticas capazes de intervir nas relações de produção. Para que essas políticas resultem em práticas políticas e que gerem os efeitos esperados é substancial a compreensão do objeto, visto além do senso comum. Esse é um dos objetivos dessa pesquisa, que se configura a um estudo de caso. Se lançarmos um olhar à essência do fenômeno, será possível ultrapassar as aparências (Kosik, 1976) e em vez de identificar, por exemplo, a qualidade de vida comunitária ao crescimento econômico será possível vislumbrar ações sociais mais transformadoras (Gottidiener, 1997, p. 33).

O ponto fulcral de políticas direcionadas ao setor da propriedade seria não abordar a terra como qualquer outra mercadoria. A questão que deveria nortear os objetivos das ações seria: como numa sociedade capitalista, governada por um Estado também capitalista (não

poderia ser diferente) seria possível aproximar-se ao máximo da coletivização do solo ou do controle dos preços do solo pela coletividade²⁹?

Para o caso brasileiro: deveria se priorizar nas políticas públicas a distribuição de renda, que permitiria a um grande número de indivíduos o acesso a terra; ou deveria se priorizar a distribuição direta da terra? Ou uma intervenção rigorosa no setor através de legislações, fiscalizações, incentivos financeiros seria suficiente? Todas as hipóteses o Brasil tem experiências acumuladas, embora, de maneira muito incipiente, seja por meio de programas de distribuição de renda, financiamentos a juros abaixo do mercado para pessoa física ou mesmo a juro zero (exemplo do crédito solidário); seja através de desapropriações e assentamentos rurais ou de construção de conjuntos habitacionais populares; seja com criação de normas e regras como é o caso do Projeto de Lei denominado “Lei de Responsabilidade Territorial”, tramitando desde o ano 2000 e até o momento sem aprovação, visando regulamentar o parcelamento do solo.

Todas as iniciativas apresentam pontos positivos e negativos, mas não será emitido, neste momento, juízo de valor a qualquer uma delas. Porém, na esfera local (municipal) o poder público lida cotidianamente com demandas dessa natureza exigindo posicionamentos de apoio ou desmotivação aos diversos agentes do setor da propriedade. A classificação objetiva dos agentes, como foi proposta anteriormente, em níveis de transformação, agrupando-os de acordo com a capacidade da pessoa física ou jurídica de transformar o espaço, possibilitaria a elaboração de normas e programas voltados para a satisfação dos interesses de cada grupo buscando conciliá-los ao interesse comum.

Dessa maneira, por exemplo, quando um proprietário fundiário solicitasse do Estado autorização de parcelamento do solo, a esfera de governo, no caso, o município, saberia em qual nível este determinado agente estaria inserido e quais normas ele estaria submetido. Assim, dentro de um quadro geral de agentes e interesses já descritos, julgar-se-iam os impactos de tal projeto para a sociedade em geral.

Somente uma gestão ousada e agressiva, que não se detenha apenas nos problemas correntes, e que busque a inter-setorialidade, poderia obter resultados de sucesso. A classificação proposta foi apenas sugestiva, sendo necessária a sua experimentação e avaliação de seus efeitos, aprimorando-a.

²⁹ Lojkine (1997, p. 186) elabora estas questões e traz algumas explicações dessa não ocorrência para o contexto Francês.

3.3. IMPORTÂNCIA DO SETOR DA PROPRIEDADE PARA O DESENVOLVIMENTO MUNICIPAL

A cidade, como já foi discutida no capítulo 1, é a materialização do trabalho, o *locus* da concentração de meios de produção e de concentração de pessoas. O lugar da divisão econômica e social do trabalho e elo da divisão espacial do trabalho. Não é um fenômeno puramente econômico pelo fato do espaço urbano se materializar na cidade. O espaço “é produto, condição e meio do processo de produção da sociedade em todos os seus aspectos (pág. 50)” e “o urbano é um produto do processo de produção num determinado momento histórico (pág. 84)”. O urbano não se refere somente ao modo de produzir, mas de consumir, pensar e sentir, por isso o urbano é um modo de vida. LEDO (1996) destaca que a cidade tem o caráter de concentração demográfica, fator que intensifica as interações pessoais favorecendo a interação de idéias e informações, que por sua vez, propicia a inovação, cuja organização e dinamismo são reflexo potencial de desenvolvimento acumulado. Por isso, ao invés de falar em economia de aglomeração é mais adequado falar em potencial de aglomeração, pois o potencial é de natureza mais tecnológica, cultural e organizativo que econômico.

A produção do espaço sob o modo de vida urbano contém um modo de apropriação que se dá através da propriedade privada da terra. O seu acesso dependerá e expressará o “modo como cada indivíduo se insere dentro do processo de produção material geral da sociedade (CARLOS, 1999, pág. 54)”.

Para MARICATO (2002) a urbanização brasileira, tal como se apresenta hoje, tem suas raízes na questão fundiária do campo, especialmente no século XIX; na generalização da propriedade privada da terra; na hegemonia do poder político dos grandes proprietários; e na emergência do trabalho livre, já em 1888. Nesta conjuntura o fenômeno urbano foi se intensificando, reestruturando toda a sociedade para continuar como sempre esteve.

A partir de 1980, quando a maioria da população já se concentrava nas metrópoles, inicia-se um processo de maior crescimento da periferia das metrópoles do que dos núcleos centrais. O Centro-Oeste foi nesse período e avançando para a década seguinte, um receptor do fluxo migratório no Brasil com destaque para Goiânia e Brasília. Bonfinópolis (periferia da metrópole) também fez e faz parte desse processo, embora já no século XXI, se posicionando como atrativo de população do núcleo central.

A periferização da metrópole é chamada por LEDO (1996, pág. 36) de urbanização dispersa, cujos principais fatores explicativos são: alto custo de moradia nas áreas centrais; aumento da promoção imobiliária nos lugares cada vez mais distantes; fragmentação do

espaço administrativo; falta de políticas integradoras entre os municípios vizinhos; crescente competitividade entre as pequenas cidades em torno da metrópole para atrair população, indústrias e investimentos imobiliários; predomínio do livre mercado no consumo do solo a favor da maximização da mais-valia por parte dos promotores; rede viária preexistente como canal de acessibilidade, entre outros.

Os fatores acima representam mais ou menos o que vem ocorrendo em Bonfinópolis, numa fase de saturação do mercado de terras em Goiânia no que se refere à exploração de novas áreas.

A ocupação e, por conseguinte, as transformações do espaço de Bonfinópolis sobrevivem do processo capitalista em geral, caracterizado pela produção agropecuária e pouca relevância da indústria; significativa participação do comércio e serviços na economia para satisfação de necessidades menos elaboradas sem a presença de equipamentos: como universidades, hospitais especializados, instituições financeiras, indústrias de grande porte.

A posição que o município em questão ocupa na divisão espacial do trabalho influencia decisivamente na forma, no uso e no acesso ao espaço. Pode – se afirmar que não há uma diferenciação marcante de classe na paisagem de Bonfinópolis se comparado à Goiânia (com bairros nobres super-construídos contrastando com bairros precários de habitações subnormais). Pode-se falar de imóveis que revelam maior ou menor poder aquisitivo e não de bairros. Mas pode-se constatar a predominância do pior padrão construtivo em todas as ruas periféricas, formando um anel de pobreza em torno da cidade. Também há uma tendência de maior valorização dos imóveis no Setor Central devido ao comércio, e de espaço residencial no Jardim Santana e Ana Amélia. Este último fenômeno não pode ser explicado pela sua localização, pois outros bairros mais próximos dos equipamentos públicos não são tão valorizados (ver mapa 12).

Tomando como parâmetro Goiânia e a população oriunda da mesma, Bonfinópolis representa possibilidade de apropriação do espaço por causa do custo inferior, sem perder a chance de explorar as oportunidades do centro polarizador.

As principais atividades do setor da propriedade em Bonfinópolis são: 1) construção civil; 2) comercialização de lotes; 3) comercialização de bens imóveis e suas benfeitorias; 4) comercialização de propriedades rurais; 5) locação de imóveis; 6) consumo cotidiano do espaço.

A construção civil também envolve a comercialização de terrenos, comércios do ramo da construção, bem como Instituições Financeiras. Os dados da “Estrutura Empresarial 2006” disponibilizadas pelo IBGE informam que existem apenas 1 unidade local de construção

ocupando seis pessoas. Este número certamente é muito maior, contudo, por serem empresas familiares a informalidade nos serviços predominam, e se somar aos trabalhadores diretos da construção (pedreiros e serventes de pedreiro autônomos) o número seria significativo. Esses trabalhadores geralmente não contribuem com a previdência, não obedecem às normas de segurança no trabalho e aprenderam o ofício sem participação em curso profissionalizante. Há aqueles que são formalmente contratados por empresas da construção civil da metrópole e não atendem à demanda interna de Bonfinópolis³⁰, exceto obras realizadas pela administração pública com exigência de contratação de mão-de-obra local (essa situação não é predominante uma vez que acontecem esporadicamente quando existe alguma obra financiada por recursos Estaduais ou Federais).

A comercialização de lotes urbanos se dá tanto no nível tático como no do consumo. A comercialização de lotes no nível tático envolve também o nível estratégico no que se refere a projetos de novos loteamentos. No exemplo do loteamento Residencial Campo Belo, as 170 unidades vendidas não injetaram diretamente capital na economia local, pois os corretores vinculados à empresa imobiliária que recebem um percentual da venda são agentes externos, e apenas um cidadão, o proprietário da área urbanizada, auferirá maiores vantagens. Efeitos posteriores com a efetiva ocupação podem ser citados: aumento da população (a principal clientela do empreendimento são pessoas provenientes da capital que não conseguem se estabelecer devido ao alto custo dos imóveis); aumento da arrecadação dos Impostos (IPTU E ITU); aumento da demanda por serviços públicos. Todas essas transformações não são fortemente percebidas pela comunidade devido à lentidão e morosidade dessa ocupação. A cidade não conta com outros atrativos, além da proximidade de Goiânia, como é o caso, por exemplo, de Goianira, que se destaca como pólo calçadista.

Já os terrenos comercializados de forma dispersa pela área urbana consolidada envolvem agentes do nível do consumo com intermediações do nível tático (corretores). É comum à aquisição com interesses especulativos contribuindo com a grande quantidade de lotes vagos na cidade. A planta genérica de valores dos terrenos e a tabela de preços de construções (Lei nº 449/06 em anexo) tenta inibir essa prática aumentando o imposto de 0,5% para imóveis edificadas e 2% para imóveis não edificadas. A medida é insipiente uma vez que o valor venal do imóvel é relativamente baixo, e quando convertido em valores absolutos 2% anual não se torna exorbitante.

³⁰ Fonte: entrevistas informais realizadas com trabalhadores do ramo.

A comercialização de bens imóveis edificados proporciona um maior giro na economia com a venda de materiais de construção e contratação de mão-de-obra; também as instituições financeiras participam liberando recursos para aquisição de imóveis novos.

Os imóveis rurais costumam atrair pessoas abastadas interessadas em adquirir chácaras para lazer nos finais de semanas, porém não consomem em Bonfinópolis, gerando apenas alguns empregos para caseiros e outros serviços gerais.

A locação de imóveis supre a demanda imediata por moradia aos não proprietários. O percentual da renda familiar gasto com aluguel é de 18% (Fonte: Questionário – 2008), significando um alto custo. Aos proprietários dos imóveis locados, o valor do aluguel não representa nem 0,5% do dinheiro aplicado para construção, sem mencionar a depreciação do imóvel, o que torna a atividade pouco rentável. A construção para a venda é mais “lucrativa” (Fonte: entrevista – 2008).

Cada uma das atividades tem o valor de troca e a obtenção da renda fundiária como o fator motivador, ocasionando a retirada de capital do circuito primário (da produção) para o circuito secundário. Contudo, há um clamor por industrialização para geração de emprego e renda, onde todos os setores prosperariam. Bonfinópolis ainda não se tornou atrativa suficiente para instalação de indústrias. Ocorre que o Estado raramente assume seu papel de regulador quando o assunto é atrair empreendimentos. Geralmente as decisões de incentivo às empresas ignoram seus impactos sobre a terra, sobre o mercado e sobre o destino de novos migrantes que procuram tais localidades em busca de oportunidades. Para a administração pública a arrecadação aumenta surpreendentemente e dificilmente a receita cobre o ônus do “progresso”, e em muitos casos a classe política e econômica dominante não está preocupada com um balanço social positivo (moradia, escola, saneamento básico, segurança, lazer, assistência médica de qualidades e etc.).

Nas duas situações: cidade como centro local, baixa dinâmica econômica, caso atual de Bonfinópolis em relação ao pólo; ou cidade afetada por algum fator dinamizador da economia (indústria, serviços), situação pretendida por Bonfinópolis, o setor da propriedade atua na produção do espaço desigual e caótico. É necessário um controle quantitativo e qualitativo das variáveis de forma inter-setorial e que extrapole a esfera municipal, considerando a função que a cidade exerce na divisão socioespacial do trabalho e as implicações que uma possível mudança funcional provocaria ao município.

O quanto antes as localidades se equiparem para esse controle com recursos tecnológicos e principalmente de pessoal, mais facilidade haverá em lidar com situações inusitadas.

Vários instrumentos, inclusive dispostos em leis, estão disponíveis com a finalidade de regularização e normatização do setor da propriedade como: o Estatuto da Cidade, leis municipais (Lei de parcelamento do solo, Código de Edificações e obras, Planos Diretores, etc.), porém são pouco utilizados. A grande maioria dos municípios brasileiros, que são pequenos, não percebeu a importância do setor da propriedade para o seu desenvolvimento, negligenciando a capacidade de regulação e subestimando inclusive o seu potencial de arrecadação.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O capitalismo é um sistema que possui uma lógica favorável ao progresso da humanidade. Algumas pessoas precisam viver do trabalho de outros: os idosos, as crianças, os doentes e deficientes, aqueles que precisam de um tempo para dedicar-se à busca de conhecimento (não me refiro aqui às invenções e técnicas, mas ao conhecimento puro). A lógica ideal seria extrair de todo tipo de trabalho o excedente de capital, visando à acumulação e posteriormente, redirecionar esse excedente para a sociedade em geral, corrigindo as deficiências, que um mercado liberal não consegue corrigir naturalmente. É a racionalidade da sociedade. Para isso existe o Estado. Ocorre que a primeira parte da lógica capitalista tem sido alcançada com muito sucesso pela sociedade: a acumulação, contudo a segunda parte: a redistribuição, tem tido avanços muito lentos em sua forma de realização. Os contratos sociais têm privilegiado a acumulação, fazendo com que as pessoas fiquem a serviço do capital, o que é importante. Mas o objetivo final é colocar o capital a serviço da sociedade, e é nesse ponto que temos falhado. Referimo-nos aos meios e aos fins. Há uma inversão dos valores, e a acumulação, que seria nada mais que o meio para a conquista de um avanço social, tornou-se fim, nela mesma, o objetivo é acumular e não mais satisfazer as necessidades da humanidade.

Diante desta lógica a sociedade tem se organizado, apresentando um novo padrão de vida resultando em novas formas espaciais. Novos espaços têm sido ocupados direcionados para áreas regionais de permanente expansão, configurando na cidade dispersa. Várias atividades e fluxos populacionais se dirigem para fora das áreas tradicionais e dos centros demográficos, seguindo uma forma de espaço polinucleada, refletida no ambiente construído através das ações do setor da propriedade. Essas ações não são de coalizão, mas em rede de crescimento, onde os diversos agentes estão ligados por uma “sólida coincidência de interesses”: promover o crescimento (GOTTDIENER, 1997).

Uma síntese feita pelo autor supracitado, sobre o setor da propriedade como principal elemento capitalista de transformação do espaço, revela que embora haja uma dinâmica significativa, a forma como as ações são realizadas, trazem custos bastante caros juntamente com os benefícios. Os agentes influem conjuntamente (Estado, corporações, instituições financeiras, indivíduos isolados) para tirarem proveito das reestruturações espaciais. Agem através de acordos público-privados apoiados pelas localidades que acreditam nos efeitos positivos do aumento de moradias, pessoas e indústrias, que por sua vez promoveriam o aumento da receita municipal e emprego, onde todos se beneficiariam. Há também aqueles

desfavoráveis ao crescimento, argumentando que o ônus do serviço público aumenta em proporção muito maior do que o bônus. Além de que o crescimento sempre vem acompanhado de poluição, congestionamentos e violência.

Esses conflitos interferem na produção do espaço e mesmo entre aqueles favoráveis ao crescimento pode haver divergências resultando em projetos de prejuízos mútuos. Por exemplo, a quantidade de agentes que investem em imóveis de aluguel em Bonfinópolis gera uma super-oferta diminuindo o valor de locação, o proprietário não querendo desvalorizar o seu imóvel prefere mantê-lo fechado a ceder por um preço menor.

As redes de crescimento são relativamente descontroladas em sua capacidade de promoção do desenvolvimento. São articuladas em todos os níveis da sociedade: econômico, político e cultural. Estão motivadas pela exploração do crescimento rápido, muitas vezes, incompatível com as necessidades de uma coletividade. Os padrões de crescimento são irracionais e desordenados produzindo o desenvolvimento desigual. As atividades do setor da propriedade estão ao lado daquelas derivadas da lógica interna de acumulação de capital. Muito vulneráveis, propiciam um cenário de crescimento pouco atraente, mas “que é impossível de mudar devido ao atual sistema de relações de propriedade (pág. 226)”.

Estimular o crescimento físico é garantir a utilização do capital fixo e o direcionamento do produto excedente por todo o espaço (centro e periferia) favorecendo as emergências das rendas individuais, mas se por outro lado, o crescimento físico for freado sem se controlar nada mais, resultaria simplesmente em exacerbação da escassez (HARVEY, 1980).

LEFBVRE (2001) propõe a orientação do crescimento na direção do desenvolvimento, portanto na direção da sociedade urbana. Para ele essa orientação não deve se pautar em pesquisa de mercado ou motivações individuais, mas na consciência de que as necessidades não preexistem como objetos, e que elas são descobertas no decorrer de sua emergência e se revelam no decorrer da prospecção, ou seja, no momento de seu enfrentamento. Por último, o desafio não se reduz a índices de crescimento de produção e renda, mas de como dividi-los.

5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BORGES, Barsanufio Gomides. *O Despertar dos Dormentes*, 1982. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal de Goiás, Instituto de Ciências Humanas e Letras, Goiânia, 1982.
- CASTELLS, Manuel. *A questão urbana*. Tradução de Arlene Caetano. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983. 590p.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. *A (re) produção do Espaço Urbano*. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1994.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. *O lugar no/do Mundo*. São Paulo: Editora Hucitec, 1996.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. *A cidade*. 4 ed. São Paulo: Contexto, 1999.
- CERVANTES SAAVEDRA, Miguel de. D. Quixote de La mancha. Rio de Janeiro; São Paulo; Porto Alegre: W. M. Jackson, 1949. 2v. (Classicos Jackson, v.9).
- CHIAVENATO, Idalberto. *Administração: teoria, processo e prática*. 2.ed. -. Sao Paulo: Makron Books, 1994.
- CORRÊA, Roberto Lobato. *Trajatórias geográficas*. 3 edição. – Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2005.
- CORREIA, Paulo V.D. *Políticas de Solos no Planeamento Municipal*. 2 ed. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2002.
- DICIONÁRIO Aurélio da Língua - 3ª. edição, 1ª. Impressão, Editora Positivo, revista e atualizada do Aurélio Século XXI, 2004.
- DICIONÁRIO do pensamento marxista. T. B Bottomore. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1988.
- ESTEVAM, Luís. *O tempo da transformação: estrutura e dinâmica da formação econômica de Goiás*. 2ª Ed. – Goiânia: Ed. Da UCG, 2004.
- FREITAG, Bárbara. *Teorias da Cidade*. Campinas, SP: Papius, 2006.
- GOTTDIENER, Mark. *A produção Social do Espaço Urbano*. 2. ed. São Paulo: EDUSP, 1997.
- HARVEY, David. *A justiça Social e a Cidade*. São Paulo: Editora Hucitec, 1980.
- IPEA. *Caracterização e tendências da rede urbana do Brasil: estudos básicos para caracterização da rede urbana*. IPEA, IBGE, UNICAMP. Brasília: IPEA, 2001.
- KOSIK, Karel. *Dialética do Concreto*. Tradução de Célia Neves e Alderico Toríbio, 2ª ed. Rio de Janeiro, Paz e Terra, 1976.
- LEDO, Andrés Precedo. *Nueva Realidades Territoriales para el Siglo XXI: desarrollo local, identidad territorial y ciudad difusa*. Madrid: Editorial Síntesis, 1996.
- LEFEBVRE, Henry. *O Direito à Cidade*. São Paulo: Centauro, 2001.

LIMONAD, Ester. *Desarrollo local, la cuestión regional, las nuevas tecnologías, algunos puntos para reflexión. V Colóquio sobre Transformaciones Territoriales. Nuevas Visiones En El Inicio Del Siglo XXI*. Argentina: Universidad de la Plata, 2004.

LOJKINE, Jean. *O Estado capitalista e a questão urbana*. 2ª ed. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

MARICATO, Ermínia. *BRASIL, CIDADES: alternativas para a crise urbana*. Petrópolis, RJ: Vozes, 2001.

MARKUSEM, Ann. (2005). *Mudança econômica regional segundo o enfoque centrado no ator*. In.: DINIZ, Clério Campolina & LEMOS, Mauro Borges (Org.). *Economia e território*. Belo Horizonte: Editora da UFMG.

MARX, Karl, 1818-1883 e ENGELS, Friedrich. *A ideologia alemã*. [Introdução de Jacob Gorender]: tradução Luis Claudio de Castro e Costa – São Paulo: Martins Fontes, 1998.

MARX, Karl. *O Capital: Crítica da Economia Política*. Livro Terceiro. O processo Global da Produção Capitalista. Volume VI. Conversão do Lucro Suplementar em Renda Fundiária. Tradução de Reginaldo Santos. Rio de Janeiro: Editora Civilização Brasileira S.A. (Primeira edição do original alemão em 1894).

MOYSÉS, Aristides. *Efeitos Perversos da Concentração Econômica na Região Metropolitana de Goiânia* in Boletim Trimestral Conjuntura Econômica Goiana, n. 02, editado pela Secretaria do Planejamento e Desenvolvimento do Governo do Estado de Goiás, 2004.

NETO, Antônio Teixeira. O território goiano: formação e processo de povoamento e urbanização In ALMEIDA, M. G. (Org.). *Abordagens Geográficas de Goiás: o natural e o social na contemporaneidade*. Goiânia: IESA, 2002.

PAZ, Otávio. *El Arco y La Lira*. México: Fondo de Cultura Económica, 1986.

QUEVEDO NETO, Pedro de Souza e LOMBARDO, Magda A. Dinâmica e qualidade da paisagem na área de transição urbano-rural, in *Geografia*, Rio Claro, v. 31, n. 2, p. 257-268, mai./ago. 2006.

ROUSSEAU, Jean-Jacques. *Discurso Sobre a Origem e os Fundamentos da Desigualdade Entre os Homens*. Volume II. São Paulo: Nova Cultura.

SANTOS, Milton. *A natureza do espaço: técnica e tempo/razão e emoção*. 2. ed. São Paulo: Hucitec, 1997.

SOUZA, Marcelo Lopes de. *Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e a gestão urbanos*. 2. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003.

SOUZA, Marcelo Lopes de. *ABC do desenvolvimento urbano*. 2ª ed. – Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2005.

VAINER, Carlos. *Fragmentação e projeto nacional: desafios para o planejamento regional*. In: XII ENA (Encontro Nacional da ANPUR). Belém: 2007.

ANEXOS

ANEXO 1

Lei nº 449/06.

Bonfinópolis, 15 de outubro de 2006.

“Altera o valor venal de imóveis urbanos com base em nova Planta Genérica de Valores dos Terrenos e Tabela de Preços de Construções e dá outras providências”.

Faço saber que a Câmara de Vereadores da Cidade de Bonfinópolis, Estado de Goiás, aprovou e Eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica alterada, para vigência a partir do exercício de 2008, a Planta Genérica de Valores dos Terrenos e a Tabela de Preços de Construções, prevista no art. 108, do Código Tributário de Bonfinópolis (LC 007/2003), passando a Tabela VI-A, da referida lei, a expressar a seguinte redação:

PAUTA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS PARA FINS DE ITBI E IPTU A PARTIR DE 1º DE JANEIRO DE 2008

SETOR	QUADRAS	LOTES	UFMB	VALOR POR M²
Jd. Santana	01a 05	Todos	8.0	14,56
Jd. Santana	06	01 ao 04	8.0	14,56
Jd. Santana	06	05 ao 14	3.5	6.37
Jd. Santana	06A	Todos	3.5	6.37
Jd. Santana	07,08,10,11,13e14	Todos	8.0	14,56
Jd. Santana	09,12,15 a 17	Todos	7.0	12.74
Jd. Santana	18	01 ao 09	7.0	12.74
Jd. Santana	18	10 ao 49	3.5	6.37
Jd. Santana	19	01 ao 14	7.0	12.74
Jd. Santana	19	15 ao 50	3.5	6.37
Jd. Santana	20	Todos	8.0	14,56
Jd. Santana	24	Todos	3.5	6.37
Vila São José	02 a 04	Todos	4.5	8.19
Vila São José	05	Todos	3.5	6.37
Vila São José	06	01 ao 09	4.5	8.19
Vila São José	06	10 ao 19	3.5	6.37

Vila São José	07 a 10	Todos	3.5	6.37
Vila São José	13 ao 16	todos	3.0	5.46
Jd. Augusto	Todas	Todos	5.0	9.1
St. Juliana	01 a 07	Todos	5.0	9.1
St. Juliana	08	01ao 04 e 11 ao 20	5.0	9.1
St. Juliana	08	05 ao 10	3.0	5.46
St. Juliana	09 a 18	Todos	5.0	9.1
St. Juliana	20 a 108	Todos	3.0	5.46
St. Juliana	106	01 ao 14	5.0	9.1
St. Ferroviário	Todas	Todos	3.5	6.37
Jd. Ana Amélia	01	14 ao 29	9.0	16.38
Jd. Ana Amélia	01	01 ao 13	4.5	8.19
Jd. Ana Amélia	02 a 04	Todos	4.5	8.19
Jd. Ana Amélia	05	Todos	3.0	5.46
Jd. Ana Amélia	06	01 ao 08	3.0	5.46
Jd. Ana Amélia	06	09 ao 20	4.5	8.19
Jd. Ana Amélia	07	01,02,10 ao 16	4.5	8.19
Jd. Ana Amélia	07	03 ao 09	3.0	5.46
Jd. Ana Amélia	08 a 14	Todos	4.5	8.19
Jd. Ana Amélia	15	01 ao 09	4.5	8.19
Jd. Ana Amélia	15	10 ao 18	4.0	7.28
Jd. Ana Amélia	16 e 17	Todos	4.0	7.28
Jd. Ana Amélia	18	01 a 11	4.0	7.28
Jd. Ana Amélia	18	12 ao 20	3.0	5.46
Jd. Ana Amélia	20	01 ao 17	4.0	7.28
Jd. Ana Amélia	20	18 ao 34	3.0	5.46
Jd. Ana Amélia	19,21 e 22	Todos	3.0	5.46
Walter Paulo II	01 a 06	Todos	6.0	10.92
Walter Paulo II	07	01 ao 18	6.0	10.92
Walter Paulo II	07	19 ao 35	5.0	9.1
Walter Paulo II	08	01 ao 21	6.0	10.92
Walter Paulo II	08	22 ao 42	5.0	9.1
Walter Paulo II	09 a 11	Todos	5.0	9.1
Walter Paulo II	A e B	Todos	6.0	10.92
Res. Cristal	Todas	Todos	5.5	10.01
Alto da Boa Vista	Todas	Todos	3.0	5.46
Centro	08	Todos	5.0	9.1

Todos os Imóveis que fazem frente para a Av. 01 e Av. Brasília no Setor Centro e Setor Central.			9.0	16.38
Todos os Imóveis que fazem frente para as demais Ruas não citadas acima no Setor Centro e Setor Central.			8.0	14,56
Valor do m ² de construção	Todas	Todos	80	145.6
Valor alqueire cultura			11.000	20.020
Valor alqueire cerrado			7.000	12.740

Art. 2^o – O Imposto será calculado aplicando-se as seguintes alíquotas sobre o valor da base de cálculo:

- I- Para os imóveis edificados – 0,5% (zero virgula cinco por cento);
- II- Para imóveis comerciais ou mistos – 0,6% (zero vírgula seis por cento);
- III- Para os imóveis não edificados que tenham muro e calçada – 1% (um por cento);
- IV- Para os imóveis não edificados que tenham apenas muro ou calçada – 1,5 (um vírgula cinco por cento)
- V- Para os imóveis não edificados em Ruas pavimentadas que não tenham muro e nem calçada – 2% (dois por cento).
- VI- Para os imóveis não edificados em Ruas não pavimentadas que não tenham muro e nem calçada – 1,5 (um vírgula cinco por cento)

Art. 3^o - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições contrárias.

Gabinete do Prefeito Municipal, em Bonfinópolis, Estado de Goiás, aos 05 dias do mês de outubro de 2006.

Antônio das Graças Filho

Prefeito Municipal

JUSTIFICATIVA

Senhora Presidente,
Senhores Vereadores,

Considerando que a atual Pauta de Avaliação de Imóveis, para fins de ITBI e IPTU, foi elaborada em 2003, para vigorar em 2004 e desde então não houve atualização do valor venal dos imóveis urbanos.

Considerando que houve uma real valorização dos imóveis urbanos deste Município, ocasionada principalmente por benfeitorias públicas e pelo razoável crescimento de nossa Cidade.

A propositura deste projeto objetiva, exatamente, o acompanhamento desta valorização urbana, tendo em vista que os atuais valores já se encontram defasados e bastante inferiores aos praticados no mercado de imóveis.

Por estes motivos propomos este projeto e acreditamos na apreciação e aprovação deste por esta Augusta Casa de Leis, em regime de urgência.

A t e n c i o s a m e n t e,

Antônio das Graças Filho

Prefeito Municipal

ANEXO 2

Modelo de Questionário

Transformações do Setor da Propriedade no Município de Bonfinópolis-Go Questionário

1) Dados de identificação

- a) Endereço - Rua: _____ Bairro: _____
- b) Grau de escolaridade - Nível básico () Nível Médio () Nível Superior ()
- c) Idade: _____ Ano de Nascimento: _____ d) Sexo: () F () M
- e) Quanto tempo reside em Bonfinópolis? _____ anos f) Onde residia antes? _____
- g) Quantas pessoas residem em sua casa? _____ h) Qual a renda familiar? _____

2) Dados de caracterização

- a) Ocupação: Quantas Pessoas possuem: vínculo empregatício () Emprego informal ()
Sem ocupação no momento () Aposentado/Pensionista ()
Outra situação, qual: _____
- b) Município de trabalho (quantas pessoas): Bonfinópolis – Zona urbana () Zona Rural ()
Goiânia () Outro município () Qual? _____
- c) Situação de domicílio
Zona Urbana: Casa própria () alugada () cedida () mora com pais/parentes ()
Zona Rural: Proprietário () Não Proprietário ()
- d) Possui algum imóvel? Sim () Quantos: _____ Não ()
- e) Como adquiriu seu imóvel? Financiamento () Herança () Acerto no trabalho ()
economias mensais () investimento () Outro, qual: _____
- f) Porque adquirir um imóvel? Reserva de valor () Fins de moradia ()
Para valorização e comercialização () Para obtenção de renda com aluguel ()
- g) (Se for locatário) Ao procurar um imóvel para locação qual situação você se deparou?
Pouca oferta () Muita oferta () Imóvel de boa qualidade () Cômodos muito pequenos ()
Poucos cômodos () Distância adequada das edificações vizinhas ()

h) (Se for locatário) Qual o valor do aluguel? _____

3)Dados de qualificação

a) Onde você costuma ficar nos dias de folga? Bonfinópolis () Goiânia () Outro Município ()

b) Você pertence a qual cidade? _____
Porquê? _____

c) Você gostaria de mudar para outra cidade? Sim () Qual cidade? _____ Não ()
Porquê: _____

d) Em sua opinião quais as principais características/aspectos do município de Bonfinópolis estão apresentando maiores mudanças? _____ Alternativas: costumes() pessoas() formas das casas() tipos de comércios() trânsito() tamanho da cidade()

e) Quais serviços/produtos você e sua família consomem de/em Goiânia?

Atendimento de saúde() Oportunidade de emprego() Instituição para estudo()

Lugar de fazer compras() Serviços Bancários() Lugar para lazer()

Outros: _____