

ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA E SEUS REFLEXOS NAS CONDIÇÕES DE MORABILIDADE NO CONJUNTO AUGUSTO FRANCO

SANTOS, Danilo Lucas de Oliveira
danilolucas@hotmail.com

VIEIRA, Lício Valério Lima. (Orientador)
Graduado em Geografia, Mestre em desenvolvimento e Meio Ambiente, Prof.
do Curso de Geografia: Licenciatura Plena da Universidade Tiradentes – UNIT.
lvieira28@bol.com.br

RESUMO

Este trabalho apresenta uma análise da dinâmica especulativa imobiliária no Conjunto Augusto Franco e seus reflexos nas condições de morabilidade dos moradores locais. As transformações sócio-territorial marcada pela ação da especulação imobiliária, concebe-se a reconfiguração deste espaço para atender a essa dinâmica capitalista. A partir dessa problemática, tem-se como objetivo principal identificar os reflexos dessa dinâmica no contexto. Através da pesquisa de campo com a aplicação de formulários e observações dos fenômenos no local foi possível coletar dados e responderem aos questionamentos. Por fim, foi possível identificar que a especulação imobiliária atua de modo decisivo nas condições de morabilidade dos indivíduos do conjunto Augusto Franco a medida que este reconfigura espaço sócio para atender ao apelo do capital.

PALAVRAS-CHAVES: Morabilidade. Especulação Imobiliária. Qualidade de vida.

1. INTRODUÇÃO

O conteúdo deste trabalho apresenta um caráter analítico da produção e uso do espaço geográfico urbano e a forma como este vem se apresentando na contemporaneidade numa perspectiva organizacional da sócio-territorial.

Tal organização exige do geógrafo reflexões quanto aos impactos de fenômenos nas condições de morabilidade dos indivíduos que o compõem.

Percebendo o Conjunto Augusto Franco como um dos maiores aglomerados humanos da Capital Aracaju em Sergipe, e a grande quantidade de indivíduos que nele reside, bem como as transformações sócio-territoriais marcadas pela intensa ação da dinâmica especulativa do mercado imobiliário, da inserção de instituições do setor privado e da infra-estrutura disponibilizada pelo poder público, concebem-se as novas configurações que este espaço vem adquirindo ao longo do tempo podendo esse fenômeno inferir-se diretamente nas condições de morabilidade da população local.

A base metodológica deste trabalho considerou a pesquisa-diagnóstico consistindo na interpolação de diversos referenciais teóricos com a aplicação do método dedutivo para que partir de um modelo geral fosse possível reconhecer uma situação particular no aspecto das condições de morabilidade e especulação imobiliária dos moradores do Conjunto Augusto Franco.

As técnicas que foram utilizadas para a captação de dados neste trabalho se revelam na observação direta dos fenômenos, aplicação de formulários por amostragem, que ocorreu no contato direto entre o sujeito pesquisador e indivíduos pesquisados no intuito de verificar os dados inerentes as condições de morabilidade dos moradores do

Conjunto Augusto Franco, bem como interesses afins do sujeito pesquisado com o espaço escolhido como residência.

As observações das condições de morabilidade da população foram realizadas paralelas à aplicação dos formulários no momento da entrevista com os personagens deste quadro social urbano no Conjunto Augusto Franco. A sistemática adotada nesse processo objetivou proceder a análises das relações existentes entre teoria (discurso) e prática (pesquisa de campo). Os formulários serviram ainda para traçar linhas socioeconômicas que nortearam as entrevistas e o estudo das condições de morabilidade da população local. Os formulários foram aplicados em 05 (cinco) pontos distintos do Conjunto Augusto Franco, escolhidos não aleatoriamente, mas de forma estratégica, levando em consideração áreas ocupadas com habitações residenciais construídas no início do conjunto, bem como aquelas que foram recentemente construídas de modo a tentar representar todos os cenários que compõem o espaço em estudo.

O primeiro ponto escolhido como referencial deste espaço foi junto ao local de realização da feira-livre, espaço destinado ao comércio de alimentos e utensílios em geral; o segundo foi referenciado nas proximidades do ponto de ônibus conhecido como “final de linha do Augusto Franco” – local onde se localiza além de residências um posto de saúde, uma praça, academias, escolas, farmácias, etc; o terceiro no início da avenida canal 05, marcado predominantemente pela presença de unidades residências verticalizadas; para o quarto ponto foi escolhido o espaço conhecido como “primeira etapa”, unidade mais antiga do conjunto que ainda preserva em grande parte as características primeiras do conjunto, e por fim, o quinto e último ponto escolhido foi o espaço onde foi construída a Universidade Tiradentes, centro acadêmico de excelência em educação de nível superior.

2 ESPAÇO URBANO, ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA E CONDIÇÕES DE MORABILIDADE.

A partir de considerações da interferência da especulação imobiliária nas condições de morabilidade foi avaliada a necessidade de análise desse processo no espaço urbano da cidade de Aracaju, concebendo que o

Espaço urbano é a superfície ocupada pelas cidades ou pelo menos a superfície necessária ao funcionamento interno da aglomeração. Compreende as áreas construídas a rede urbana de ruas, as implantações de empresas industriais e de transportes, os jardins, os parques de diversão e de lazer, colocados ao alcance, imediato do cidadão (DOLLFUS, 1991, p. 78).

A partir desse pressuposto foi escolhido o Conjunto Augusto Franco como espaço de estudo, que não por acaso emerge como exemplo dessa problemática devido à concentração de serviços, condições de infra-estrutura e da especulação imobiliária identificada nesse bairro.

A dinâmica especulativa da economia imobiliária e seus reflexos nas condições de morabilidade remete a compreensão dos elementos que influenciam no crescimento das cidades e a forma que geram a renda diferencial no setor imobiliário, ou seja, a valorização imobiliária, ou que pelo menos demonstrem os fatores que interferem na dinâmica especulativa imobiliária.

Para Campos Filho (1999, p.49) essa dinâmica demonstra que a,

esse processo se dá na medida do crescimento das cidades, que torna seus imóveis cada vez mais centrais, embora fixos no espaço físico, pois o crescimento horizontal coloca-os cada vez mais próximos dos investimentos públicos, em infra-estrutura e serviços urbanos, que se fazem do centro para a periferia e que são geradores de renda diferencial, ou seja, valorização imobiliária.

De posse desses elementos foi possível estabelecer uma relação com uma forma segura realizar a proteção do capital próprio, sob a forma de poupança, que é uma das formas mais conservadora de proteger o capital e ao mesmo tempo, permitir que tal capital imobilizado seja capitalizado apenas pela influência da especulação imobiliária gerando juros e valores não antes contabilizados.

As classes médias urbanas proprietárias e menos os setores do capital industrial e agrícola – que são diretamente beneficiados pela política de favorecimentos governamentais, em uma primeira fase dessa industrialização controlada por um Estado centralizador das decisões – vêem na especulação imobiliária uma forma segura de não perder sua poupança com o processo inflacionário e até uma possibilidade de ganhos reais de valor, especialmente por transferência de investimentos públicos combinada com o instituto jurídico-fiscal de propriedade imobiliária em sua formulação atual . (CAMPOS FILHO, 1999. p. 49).

Em conformidade com a citação acima, Rolnik (1997, p.130-131) afirma: que “... a rentabilidade de um investimento dependia também do ritmo de chegada dos chamados melhoramentos urbanos ao bairro.”

Contudo não se deve considerar apenas esses elementos como fatores determinantes no processo de valorização especulativa do mercado imobiliário, mas também deve considerar o fato de que a concentração de serviços e infra-estrutura na rede urbana perfaz um elemento bastante significativo no estudo dessa problemática.

O processo de crescimento das cidades, apoiado nos fatores já citados – industrialização rápida, provocadora de uma escassez de recursos a serem investidos nas cidades, e concentração de renda social, que termina por se também espacial, dando-se na partes mais centrais do núcleos urbanos e me alguns bairro privilegiados –, propicia a elevação dos preços dos terrenos. (CAMPOS FILHO, 1999. p. 49).

A partir de tais constatações é possível buscar outras hipóteses que influenciam na condição de valor dos imóveis, ou seja, na elevação dos valores que são avaliados os imóveis e conseqüentemente suas interferências na condição de morabilidade dos indivíduos que se encontram inseridos nesse contexto, pois esta se mostra intrinsecamente atrelada às condições especulativa dentro do espaço urbano em que o imóvel se enquadre, “... os bairros residências exclusivos expunham como chamariz mercadológico, a presença das redes de infra-estrutura já implantadas, elevando, logo a principio, o patamar de preços.” (ROLNIK, 1997, p. 131).

No espaço urbano em que a dinâmica da especulação imobiliária se mostra mais agressiva é perceptível o quadro de escassez de moradias, principalmente para a população pertencente à classe média-baixa, o proletariado, onde...

A escassez de moradias permite que os proprietários dos imóveis existentes cobrem elevados alugueis, mesmo em si tratando de moradias absolutamente precárias. Isto atrai uma parte de caital-dinheiro existente na economia, oriundo do pagamento da indenização de guerra, pois a compra de velhos imóveis para neles criar moradias operarias através do parcelamento em cubículos, torna-se um investimento rentável. (RIBEIRO, 1997, p. 144).

O objetivo do emprego do capital em construção de moradia neste contexto revela o caráter especulativo no espaço e seu impacto na condição de morabilidade do indivíduo na medida que, “Onde há espaços, disponíveis este capital é aplicado na construção de conjuntos de casas, com a finalidade de extrair dessas unidades habitacionais, renda”.

O preço da terra urbana é verificado pelo mercado de concorrência essa afirmação nos leva a considerar que o Capital aplicado dessa forma em uma mercadoria sem valor gera renda como afirma Rodrigues, (1994, p. 19).

[...] o preço desta mercadoria sem valor constitui uma renda. Renda absoluta que confere ao proprietário o direito de usufruir um bem, de um valor que dinheiro, pelo fato de ser proprietário de um terreno. A renda é a parte do valor de troca se destina ao proprietário. No caso da terra urbana, como é um bem sem valor, mas com preço, a renda se constitui num tributo que se paga ao proprietário da terra, e que resulta do monopólio da terra por uma classe

Sendo um dos problemas mais marcante da sociedade atual, as condições de morabilidade podem se expressar de um lado pelas péssimas condições habitacionais que são subsentidos os indivíduos que forma a maior parte da população e por outro lado a elevação dos valores cobrados tanto para o aluguel quanto para a aquisição de moradias. Nesse contexto de alugueis se apresentam novamente como personagens da perversa especulação imobiliária. Os escritórios e firmas que trabalham com a “corretagem“ dessas moradias, além de cobrarem o valor alto exigido pelo proprietário, também inserem neste valor mais alguns agregados que lhe proporcionaram acúmulo de capital.

Quanto à valorização do espaço, segundo morais e Costa (1999, p. 126), ocorre às vantagens locacionais. No caos urbano, têm-se as localizações diferenciadas gerando lugares mais ou menos valorizados em função de sua disposição na área urbana.

A dinâmica especulativa do mercado imobiliária tende a valorização dos terrenos e das benfeitorias existentes nestes na proporção direta em que a oferta diminui tendendo a difíceis condições de localização, logo esse fator implica dificuldades na condição de morabilidade, segundo Campos “... o investimento em terra vazia, dentro das

idades ou nas zonas de expansão urbana ganha as preferências gerais desses investidores....” (CAMPOS FILHO, 1999, p. 40).

Em conformidade com Campos Filho, insere o seguinte pensamento, Gonzáles e Farret (1985, p. 93) “o quadro físico urbano se expande para atender não só uma demanda para reserva”.

E no processo de expansão são formadas concentrações de população, trabalho e recurso, ou seja alteração do quadro sócio-territorial gerando diferenças socioeconômicas e conseqüentemente alteração das condições de morabilidade,

As diferenças inerentes as sociedades e aos territórios em questão, impõe variadas formas histórico. Concretas manifestações desse momento. Os movimentos de expansão expressão também as histórias territoriais distintas. Nesse sentido, a cada expansão articula-se ao nível da organização interna do território e da sociedade em expansão, processo de concentração. Uma certa concentração previa de população, trabalho e recursos é, assim, uma condição geral da expansão (MORAIS; COSTA, 1999, p. 138)

Os indivíduos que antes adquiriam terrenos “terra nua” em função do baixo preço, neste momento adquirem não mais por essa característica, mas sim como forma de arrebatar capital em causa própria se valendo das inúmeras possibilidades que um terreno oferece diferente de um outro terreno que já possua beneficiamento de edificação, por melhor que seja estrutura a edificação.

Mais uma vez, percebe-se a alteração nas condições de morabilidade quando inserida a dinâmica especulativa imobiliária, pois a negatização das condições de morabilidade é demonstrada no contexto de submissão ao apelo do capital na posse de uso e direito da parcela de terra, pois com a valorização dos terrenos ,destina-se agora, para

construções civis, a busca por tal espaço se mostra excludente e injusta, porque impõe a coerção por via econômica que ...

Para ter-se acesso a um pedaço de terra é necessário pagar por ele (através da venda ou aluguel) pelo fato de que, na sociedade atual, o uso é produto das formas de apropriação (que tem na propriedade privada suas instâncias jurídicas). O preço é expressão de seu valor (CARLOS, 2003, p.47).

Com o advento dos valores alcançarem um patamar muito elevado em função da valorização impulsionada pela especulação imobiliária, os moradores menos favorecidos financeiramente não têm como suportar a pressão que o capital exerce sobre seu bem – neste caso sua unidade residencial – sobre esse fenômeno Correia (2003, p. 17) afirma que:

A demanda de terras e habitações depende do aparecimento de novas camadas sociais, orientadas em parte de fluxos migratórios e que detem nível de renda que as torna capacitadas a participar do mercado de terras e habitações. Depende também das possibilidades de remuneração do capital investido em terras e operações imobiliárias.

Sendo que em função desse processo esses moradores têm que lançar mão do direito de uso e posse para outro indivíduo.

3 A ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA E SEUS REFLEXOS NAS CONDIÇÕES DE MORABILIDADE NO CONJUNTO AUGUSTO FRANCO

A organização do espaço urbano é influenciada pela concentração dos serviços, pela infra-estrutura, e pelo elemento do processo de especulação. Faz-se

relevante o estudo do arranjo espacial das instituições prestadoras de serviços e de infraestrutura, para a construção uma delimitação explicativa que demonstre a forma que às condições de morabilidade são influenciadas por esses fatores.

Partindo dessa premissa foi pensado que um dos possíveis fatores que interferem nesse arranjo espacial urbano poderia ser atribuído à especulação imobiliária. Deste modo o valor da propriedade imobiliária desenvolve um papel diferenciado na estruturação das condições de morabilidade e se este despontar para uma valorização repentina, tende a excluir moradores já residentes, em função destes por não poderem acompanhar as exigências do capital bem como selecionando quais outros ocuparão este espaço remodelado.

A partir do trabalho de campo realizado a partir de aplicação de formulário, pôde-se chegar a algumas considerações.

A tabela 01 demonstra claramente o nível salarial existente atualmente no Conjunto Augusto Franco, esta demonstra um aparente nivelamento da renda, principalmente se analisado na faixa salarial de 01 a 05 salários.

Este quadro de aparente equilíbrio do nível de renda familiar também revela a presença da influência da especulação imobiliária, pois é sabido que em residências de conjuntos habitacionais os proprietários aferem pequenas rendas se comparado a outros bairros na cidade.

A presença dessa especulação e confirmação de sua ação ativa no bairro pode ser revelada se analisado que também foram encontrados indivíduos que chegam a ganhar mensalmente mais de 05 salários mínimos.

Logo no viés deste cenário, pode se inferir que a presença de um grupo de indivíduos cujo poder aquisitivo tange o nível médio, por vezes alto, existe a ação da

especulação imobiliária, até por que a presença desses indivíduos no conjunto revela o interesse por áreas “teoricamente” menos valorizadas o contrariaria a dinâmica do mercado.

De acordo a tabela 02 a maior parte da população que reside no Conjunto Augusto Franco é composta por moradores recentes, com no máximo 3 anos de residência. Tal fato ratifica a tese de que o conjunto tem sofrido a ação agressiva da especulação imobiliária, pois a chegada de indivíduos que motivados por acreditarem na valorização se deslocaram para este espaço com o fim de residir ou montar um negócio demonstrando claramente uma valorização recente deste espaço e por conseqüência a dos imóveis.

A chegada de novos indivíduos para residir não pode acontecer senão com a saída dos que já habitam no local, ou com a verticalização das moradias – construção de apartamento em prédios de andares – com isso a especulação imobiliária supervalorizou um imóvel adquirido inicialmente na formação do conjunto, favorecendo àquele indivíduo que foi seu primeiro “possuidor”, e ao mesmo tempo, essa dinâmica tende cada vez mais dificultar o acesso à moradia própria e melhores condições e morabilidade aos indivíduos que sofre essa influência no momento que estes são pressionados a ceder a pressão que o próprio capital exerce neste contexto.

Por fim é possível afirmar que a quantificação do período em anos que os indivíduos que residem no Conjunto Augusto Franco demonstra sua relevância quando analisado a luz das condições de morabilidade, haja vista que os custos para residir neste espaço tende a crescer dificultando o acesso a opções que otimizariam o aspecto da morabilidade dos moradores locais que ocuparam este espaço durante a formação do conjunto.

Porém, é relevante ponderar que essa dinâmica tende a prejudicar os moradores iniciais, pois os serviços que estão sendo disponibilizado pelo setor privado e o setor público tem como público alvo, essa nova leva de indivíduos que almejam – em sua grande maioria - a ocupação deste espaço com interesses senão meramente especulativos também com interesse de residir temporariamente no local, fato esse que desestimula investimentos em infra-estrutura urbana que propiciem aos moradores residentes no neste espaço melhorias permanentes nas condições de morabilidade, contudo são implementadas políticas para atender essa “passagem” residencial que é adotada por esses novos moradores do conjunto, alterando dessa forma as condições de morabilidade daqueles indivíduos, que ainda almejam o Conjunto Augusto Franco como espaço onde pretendem fixar para si e sua família residência.

Com base nos dados extraídos da tabela 3 é possível construir um raciocínio lógico-argumentativo que revela a influência dos fatores imobiliários e dos serviços sejam do setor privado, ou sejam, do público, nas condições de morabilidade dos indivíduos do conjunto Augusto Franco.

Estabelecendo que na concepção dos moradores locais, a proximidade do imóvel a determinada instituição seja ela, do setor público, privado, condomínios residenciais, seja pela sua localização geográfica em relação aos demais conjuntos ou ainda à sua proximidade com a Universidade Tiradentes, há uma forte interferência no seu valor do imóvel como mercadoria alterando sua função de moradia e reconfigurando sua utilidade para atender o mercado especulativo.

Desta forma é demonstrada que, em função da articulação da produção do espaço geográfico pelas instituições públicas e privadas, bem como a organização residencial existente no bairro, as condições de morabilidade tendem a ser reconfiguradas,

nem sempre no sentido positivo, tendo como agente alterador do processo, a especulação imobiliária.

Ao proceder as análises da tabela 4 – Interesse ao escolhe o Conjunto como local de residência – foi possível extrair dados relevantes quanto ao fator preponderante que direcionou a população local com a escolha..

Tendo em vista que a maior percentagem de indivíduos entrevistados afirmou que estão no bairro ou por ser próximo ao local de estudo, ou por acreditarem que adquirir um imóvel neste espaço, configuraria em um investimento financeiro, essas evidências comprometem mais as condições de morabilidade uma da população local na medida em que, os indivíduos que buscam essas unidades residências, por estas estarem localizadas próximas ao seu local de estudo geram um incremento no ramo de aluguéis, o qual tende a valorizar os locais mais próximos a essas áreas e concomitantemente subjugar os moradores que primeiro ocuparam esses locais que possuem menos infra-estrutura, serviços e conseqüentemente acarretando em alteração negativas das condições de morabilidade.

No outro aspecto - Investimento Financeiro - que direcionou indivíduos a escolherem o Conjunto Augusto Franco concebendo a ocupação residencial deste espaço como forma de investimento financeiro percebeu-se que tal aspecto ratifica as causas que comprometem as condições de morabilidade descritas anteriormente, pois se as áreas próximas aos centros de estudos são mais valorizadas, a população que residem em tais locais é obrigada a se desfazer de suas unidades residências, pois o apelo do capital “grita” mais alto, e tendo um agravante, o capital adquirido na maior parte das vezes não servirá para adquirir outra unidade com condições de morabilidade semelhantes. Portanto, servirá sim para adquirir outra com valor e condições inferiores para o restante do capital poder

sem investido em necessidades por vezes reais tais como saúde ou educação, ou por vezes – grande maioria – em produtos e acessórios que o comércio apela para vender como televisores, geladeira, aparelho de som, tudo de última geração.

Um dado importante na dinâmica de produção e uso do espaço no conjunto Augusto Franco se mostra na quantidade de indivíduos que escolheram este espaço para residir em função da existência de condomínios residenciais, tais indivíduos reconhecendo a disponibilidade de serviços e infra-estrutura que vem sendo implementada no Conjunto estão migrando de outras áreas da cidade ou ainda de outros municípios para ocupar essas áreas.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Após a realização da pesquisa foi possível perceber que as condições morabilidade da população que reside no Conjunto Augusto Franco vêm sofrendo alterações tanto na velocidade quanto nos parâmetros que norteiam a evolução e regressão desse processo de uso e reprodução do espaço local.

A ocupação ora planejada desse espaço, que direcionava a condições que permeavam a um “equilíbrio” das condições da morabilidade por meio da equiparação socioeconômica dos indivíduos que deveriam habitá-lo, desvirtuou-se com a expansão do espaço urbano em questão e da ação especulativa do mercado imobiliário no processo de ocupação e uso deste espaço foi reconfigurando a proposta inicialmente pensada para o conjunto derivando neste novo momento de uma nova dinâmica organizacional sócio-territorial.

Pode-se inferir que, a disponibilização dos serviços públicos, que antes só eram localizados no centro da cidade, e que agora já se tornam acessíveis também no conjunto e a oferta de prestação de serviços diversos que advenham principalmente da iniciativa privada, são fatores que necessariamente alteram a perspectiva de qualidade de vida e condições de morabilidade da população local.

O conjunto conceituado antes apenas habitacional, revela-se semelhante a um aglomerado urbano que esteja desvinculado de outro município se analisado sob a ótica de dependência de produtos e serviços, tais como: Salões de beleza, acesso a internet, Clínicas especializadas, pizzarias, mercados, lojas de roupas, escolas, bibliotecas, etc.

Com a inserção de novos indivíduos no contexto as condições de morabilidade também têm suas características alteradas, pois com tais indivíduos são trazidas novas idéias, serviços e objetivos, que não se nivelam num ambiente de residência mas também a formação de um ambiente comercial-doméstico, ou seja é a reprodução de um espaço já planejado e concebido. Tal inserção depreende também a expansão territorial e populacional no Conjunto Augusto Franco acentuando as “diferenças socioeconômicas” existentes .

Com a qualidade de vida e condições de morabilidade alteradas os indivíduos que residem no conjunto, sofrem ainda com a pressão do mercado imobiliário, pois com a inserção de serviços do setor privado o valor de cada parcela do espaço urbano no conjunto se elevou. Essa elevação altera as condições de morabilidade no momento que, os primeiros indivíduos residentes no conjunto, economicamente desfavorecidos se levado em consideração que conjunto habitacional é uma medida de aglomerar em um pequeno espaço territorial, indivíduos de semelhante poder aquisitivo, tendendo uma paridade das construções e residências, têm agora que ceder a pressão do capital e entregar seu imóvel

a outros indivíduos. A alteração das condições de morabilidade está na consequência deste fato, pois o indivíduo que se desfez de sua residência para atender um “apelo” do capital, não compra outra residência que possua as mesmas características ou no mesmo local, mas sim em áreas periféricas que não lhe proporcionará condições de morabilidade que este havia adquirido no espaço que ocupava e que foi beneficiado com a leva de novos serviços e infra-estrutura disponibilizada.

Atualmente a ação especulativa do mercado imobiliário atua de forma intensa e decisiva na alteração das condições de morabilidade da população local. Suprido e impulsionado pela instalação da Universidade Tiradentes esta dinâmica do capital se revela perversa e atuante na super-valorização de cada imóvel ou parcela de terra nua existente no conjunto, pois cada espaço possui, agora, uma perspectiva comercial, seja na prestação de serviços, seja na renda de juros sob um capital imobilizado (aluguel).

A possibilidade de investir em imóveis nesta área da cidade que antes considerada apenas conjunto habitacional, agora toma para si o atrativo de ser alvo investimento aglomerando indivíduos que não pretendem residir neste espaço por um período longo (mais de 10 anos), pois a maior parte dos novos moradores vinculam sua residência neste espaço em função da instalação da Universidade Tiradentes, ou seja os verdadeiro proprietários não residem neste espaço, apenas o tem como propriedade-investimento. Como consequência a maior parte da infra-estrutura e serviços gerados tem fins comerciais e não sociais que contribuam para uma melhoria na qualidade de vida dos moradores locais.

Por fim é possível perceber que as condições de morabilidade e da qualidade de vida dos moradores do conjunto Augusto Franco sofre com a ação especulativa do mercado imobiliário, pois na produção e uso deste espaço a pressão desenvolvida pelo

capital principalmente a moradores economicamente desfavorecidos, força-os ceder à pressão permitindo que, seu imóvel, que seria beneficiado pelas novas ofertas de serviços e infra-estrutura seja utilizado por outro indivíduo com fins muitas vezes comerciais. Também é relevante destacar que o valor do imóvel residencial teve sua cifra alterada de forma desproporcional a realidade da grande maioria dos indivíduos que primeiro residiram neste espaço, “empurrando” desta forma, tais indivíduos que estavam estabelecidos neste espaço para áreas menos providas de subsídios que permitam uma melhor condição de morabilidade e conseqüentemente melhor condição de vida.

BIBLIOGRAFIA

CAMPOS FILHO, Candido Malta. **Cidades Brasileiras**: seu controle ou o caso: o que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades no Brasil. 3 ed. São Paulo: Studio Nobel, 1999.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: IPPUZ, UFRJ: FASE, 1997.

ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei**: Legislação Política urbana e territórios na cidade de São Paulo. 2 ed. São Paulo: Studio Nobel: Fapesp, 1999.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A cidade**. São Paulo: Contexto, 1999.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço Urbano**. 4 ed. São Paulo: Ática, 2003

DOLLFUS, Olivier. **O Espaço Geográfico**. 5 ed. Rio de Janeiro: Bertrand, 1991.

GONZALES, Suely Franco Neto; FARRET, Ricardo Libanez. **O Espaço da cidade**. São Paulo: 1985.

MORAIS, Antônio Soares; PELLEGRINO, Paulo Renato Mesquita. **Turismo, Espaço, Paisagem e Cultura**. São Paulo: Hucitec, 1999.

RODRIGUES, Arlete Moysés. **Moradia nas cidades brasileiras**. 5 ed. São Paulo: Contexto 1995.

APÊNDICE

Tabela 1: Nível de Renda Familiar

RENDA FAMILIAR	QUANTIDADE	PERCENTUAL
Menos de 01 salário mínimo	04	13,34%
01 à 03 salários mínimos	09	30,00%
03 à 05 salários mínimos	12	40,00%
Mais de 05 salários mínimos	05	16,66%
TOTAL	30	100,00%

Fonte: pesquisa de campo, 2006.

Tabela 2: Tempo de Residência no Conjunto Augusto Franco

TEMPO DE RESIDENCIA	QUANTIDADE	PERCENTUAL
Menos de 01	05	16,67%
01 à 03	13	43,33%
03 à 10	14	26,66%
Mais de 10	08	13,34%
TOTAL	30	100,00 %

Fonte: pesquisa de campo, 2006

Tabela 3: Fatores que interferem nos valores dos imóveis

7FATORES	QUANTIDADE	PERCENTUAL
Setor Privado (Empresas)	04	13,34%
Setor Público (Órgãos)	02	6,66%
Universidade Tiradentes	18	60,00%
Condomínios Residenciais	04	13,33%
Localização Geográfica	02	6,67%
TOTAL	30	100,00%

Fonte: pesquisa de campo, 2006.

Tabela 4: Interesse ao escolher o Conjunto como local de residência.

OBJETIVO	QUANTIDADE	PERCENTUAL
Bairro residencial	05	16,66%
Próximo ao local de trabalho	04	13,34%
Próximo ao local de estudo	12	40,00%
Investimento Financeiro	09	30,00%
TOTAL	30	100,00%

Fonte: pesquisa de campo, 2006.

ANEXOS



Foto 1: Contraste nas condições de morabilidade

Fonte: pesquisa de campo, 2006.



Foto 2: Verticalização das unidades residenciais

Fonte: pesquisa de campo, 2006.

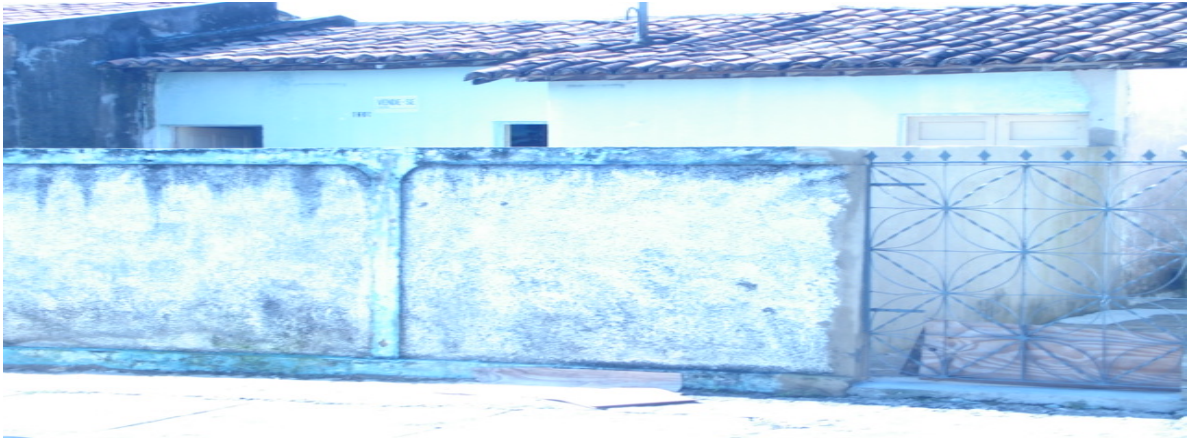


Foto 3 – Características iniciais do conjunto Augusto Franco.

Fonte: Pesquisa de campo, 2006.



Foto 4 – Valorização especulativa do espaço.

Fonte: Pesquisa de campo, 2006.



Foto 5 – Unidade de Saúde – Infra-estrutura disponibilizada pelo poder público.

Fonte: Pesquisa de campo, 2006.