



## PERFORMANCE GEOECONÔMICA DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO: PENSANDO SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL

<sup>1</sup> Rondesson de Oliveira Vasconcelos\*; <sup>2</sup> Cristovão Henrique Ribeiro da Silva  
ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-2987-3190>; <https://orcid.org/0000-0003-4397-0552>

<sup>1</sup> Coordenador Técnico no Instituto GeoLAB - Geoeconomic Laboratory of South America Institute - GeoLAB e Discente do Programa de Pós-Graduação: Mestrado em Geografia da Universidade Federal do Acre, Rio Branco, Acre, Brasil; <sup>2</sup> Pesquisador do Programa de Pesquisa para o Desenvolvimento Nacional (PNPD) na Diretoria de Estudos e Relações Econômicas e Políticas Internacionais (Dinte) do Ipea – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada; Geógrafo; Internacionalista; Professor da Universidade Federal do Acre (UFAC); Professor no Programa de Pós-Graduação em Geografia (PPGGeo) da UFAC e Diretor Estratégico (DRX) do Instituto de Pesquisa de Geoeconomia da América do Sul (Instituto GeoLAB) - [https://geoeconomico.org/\\*rondesson.oliveira@sou.ufac.br](https://geoeconomico.org/*rondesson.oliveira@sou.ufac.br)

Recebido em: 20/02/2023; Aceito em: 07/06/2023; Publicado em: 18/07/2023  
DOI: <https://doi.org/10.29327/268458.5.1-3>

### RESUMO

O presente artigo tem como objetivo trazer uma breve reflexão acerca da produção do espaço urbano. Nisto, abordando a valorização econômica do solo, demonstraremos como os agentes produtores do espaço agem por meio da especulação imobiliária: como utilizam do meio natural para mercantilização dos espaços e, como consequência dessa valorização, a segregação socioespacial. Desse modo, buscou-se destacar alguns conceitos e abordagens referentes à temática em questão. Para essa discussão, foi adotado como metodologia a revisão de literatura, em periódicos de revistas, artigos de autores renomados no tema, discussões através da disciplina de Teoria sobre a Produção do Espaço, ofertada pelo programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Acre – Ufac. Em sua conclusiva, observa-se que a produção e reprodução do espaço urbano, mediante os agentes produtores, traz consigo várias questões pertinentes, tais como a valorização do solo, a especulação imobiliária, o uso na natureza como produto de valorização urbana e, por fim, a segregação socioespacial da população com menor poder aquisitivo.

**Palavras – chave:** Produção do Espaço; Urbanização; Valorização; Espaço Urbano; Segregação Socioespacial.

### *GEOECONOMIC PERFORMANCE OF SPACE PRODUCTION URBAN: THINKING SOCIO-SPATIAL SEGREGATION*

### ABSTRACT

This paper aims to bring a brief reflection on the production of urban space, addressing the economic valuation of land, how the agents of area producers act through real estate speculation and how they use the natural environment for commodification of spaces and, as a consequence of this valuation, the socio-spatial segregation. For this discussion, it was adopted as methodology the literature review, in

magazines journals, articles by renowned authors of the theme, discussions through the discipline of Theory on the Area of Production, offered by the Graduate Program in Geography at the Federal University of Acre - UFAC. In conclusion, it is observed that the production and reproduction of urban space through the producing agents brings with it several pertinent issues, such as land valuation, real estate speculation, the use in nature as a product of urban valuation and, finally, the socio-spatial segregation of the population with lower purchasing power.

**KEYWORDS:** Production area. Urbanization. Appreciation. Urban space. Socio-spatial segregation.

## ***DESEMPEÑO GEOECONÓMICO DE LA PRODUCCIÓN DE ESPACIO URBANO: PENSANDO LA SEGREGACIÓN SOCIOESPACIAL***

### **RESUMEN**

El presente artículo tiene como objetivo traer una breve reflexión acerca de la producción del espacio urbano. De esta manera, abordando la valorización económica del suelo, demostraremos cómo los agentes productores del espacio actúan por medio de la especulación inmobiliaria: cómo se valen del medio natural para la comercialización de los espacios y, como consecuencia de esa valorización, la segregación socioespacial, de ese modo, se quiso dar destaque a algunos conceptos y enfoques referentes a la temática en cuestión. Para esa discusión, fue adoptada como metodología la revisión de literatura, en revistas, artículos de autores de renombre del tema, discusiones a través de la disciplina de la Teoría sobre la Producción del Espacio, ofrecida por el programa de Post-Licenciado en Geografía por la Universidad Federal de Acre - UFAC. En su conclusión, se observa que la producción y reproducción del espacio urbano mediante los agentes productores recalca varias cuestiones pertinentes, tales como la valorización del suelo, la especulación inmobiliaria, el uso en la naturaleza como producto de valorización urbana y, Finalmente, la segregación socioespacial de la población con menor poder adquisitivo.

**Palabras - clave:** Producción del Espacio; Urbanización; Valorización; Espacio Urbano; Segregación Socioespacial.

## **1 INTRODUÇÃO**

O presente estudo está inserido na discussão acerca da produção do espaço urbano, destacando alguns apontamentos e abordagens sobre o tema. Aborda como o homem produz e reproduz o espaço onde vive, modificando de forma significativa o meio natural e social. O tema central desse estudo é externar alguns conceitos e abordagens acerca da produção do espaço urbano e de como a rápida expansão urbana vem fazendo com que a cidade aumente seu ritmo de crescimento e, com isso, o surgimento de novos problemas de âmbito ambiental e social, causando grande aceleração e mudança na vida das pessoas.

Será abordado a produção do espaço urbano, seguindo o conceito de alguns autores renomados no tema, a valorização econômica dos espaços através dos agentes produtores do espaço, a especulação imobiliária e o uso da natureza como produto de valorização do solo urbano, através do discurso de melhoria de qualidade de vida e, como consequência disso o grande aumento do processo de segregação socioespacial da população de baixa renda. Mediante o desenvolvimento acelerado da sociedade, a relação homem e natureza vêm sofrendo

diversas mudanças em seu meio, destacando de que forma há a apropriação dos espaços, no qual é sabido que a finalidade para o uso do solo é fator determinante para a produção e ocupação do espaço urbano.

Como metodologia para fundamentação do tema, foi utilizada a pesquisa bibliográfica, pesquisa em artigos e periódicos de revistas. O trabalho está estruturado em 02 tópicos. O primeiro trata da questão da produção e urbanização do espaço, elenca os agentes produtores do espaço urbano e qual o seu papel na cidade e, logo em seguida, aborda a questão da especulação imobiliária e o uso da natureza como objeto de grande valorização espacial, como os especuladores agem no processo de mercantilização do solo e fazem o uso da natureza como potencializador de valor e lucro, frente o acelerado crescimento da sociedade capitalista mediante a implementação de infraestrutura, seja pelo Estado ou iniciativa privada.

## **2 A PRODUÇÃO E URBANIZAÇÃO DO ESPAÇO**

A sociedade na produção de sua história, também produz o espaço, tendo interação direta com o meio em que vive. A produção do espaço junto ao avanço da sociedade, mediante o processo de trabalho, reproduz a habilidade do homem em produzir o meio em que vive, considerando suas necessidades, sejam elas no âmbito social, político ou cultural. A modificação da paisagem ocorre através da relação homem-natureza, ocasionando o desenvolvimento e também a modificação dos espaços no decorrer do tempo (CARLOS, 1992).

A interação do homem com o meio natural no passar dos anos, vem ocasionando uma grande modificação do espaço natural, tornando-o cada vez mais humanizado. Com o desenvolvimento acelerado e desorganizado da sociedade, a transformação da natureza recebe novas características, outras formas, e sua produção é de acordo com as demandas da sociedade.

O espaço é produto, condição e meio do processo de produção da sociedade em todos os seus aspectos. O espaço é entendido em função do processo de trabalho que o produz e reproduz a partir da relação do homem com a natureza. Assim, o espaço se cria a partir da natureza que é totalmente transformado no curso de gerações (CARLOS, 1992 p. 50).

Vale ressaltar que a transformação dos espaços é fruto das ações feitas pela sociedade, ações essas ocorridas no tempo presente como também no passado, que ao passar dos anos tomam forma e materialidade, e por fim, dão origem as mais diversas configurações que as cidades possuem. Para Corrêa (1989), o espaço urbano é passível de mudanças, é fragmentado, articulado, é produto da expressão espacial de processos espaciais onde a sociedade reflete seus

interesses e contradições, é onde a cidade produz e reproduz, nas mais variadas camadas das classes sociais.

Ao se constatar que o espaço urbano é simultaneamente fragmentado e articulado, e que esta divisão articulada é a expressão espacial dos processos sociais, introduz-se um terceiro momento de apreensão do espaço urbano: é um reflexo da sociedade. Assim, o espaço da cidade capitalista é fortemente dividido em áreas residenciais segregadas, refletindo a complexa estrutura social em classes (CORRÊA, 1989, p. 08).

Ainda nos pressupostos de Corrêa (1989), entende-se espaço urbano como o conjunto de diferentes usos da terra justapostos entre si, ou seja, ao produzir o espaço, o homem diversifica seus usos e ocupações, definindo-os de acordo com os interesses do capital, seja em áreas industriais, residenciais, comerciais e etc. Sendo assim, fragmentando o espaço urbano para a realização de atividades que sejam de interesse capitalista.

O espaço urbano e seu processo de produção não ocorre de forma isolada, é um fenômeno global. Com a aprimoração das mais variadas formas de avanços das técnicas de produção, sendo mais específico, a industrial, diversas e intensas mudanças vêm ocorrendo no meio urbano e em seus grupos sociais, alterando a dinâmica da cidade, ecoando sobre a estrutura das cidades, o cotidiano da sociedade, bem como na negociação do solo urbano.

Carlos (2007, p. 45) aborda que ‘a cidade enquanto construção humana, produto social, trabalho materializado, apresenta-se enquanto formas de ocupações’, é a partir da necessidade de realizar determinada ação no espaço que se dará sua forma de ocupação, seja para habitar, consumir, produzir ou viver, é a partir da necessidade enquanto indivíduo que o ser humano realizará não somente a ocupação, mas a produção e ou reprodução do espaço urbano.

O uso do solo ligado a momentos particulares do processo de produção das relações capitalistas é o modo de ocupação de determinado lugar na cidade. O ser humano necessita, para viver, ocupar um determinado lugar no espaço. Só que o ato em si, não é meramente ocupar uma parcela do espaço; tal ato envolve o de produzir o lugar. (CARLOS, 2007, p. 45).

Seguindo o pensamento de Carlos (1992), a autora enfoca que o homem, no contexto do desenvolvimento da sociedade passa a ser uma forma de “instrumento” na produção capitalista. O rápido processo de urbanização faz com que as mudanças ocorridas na cidade passem quase que despercebidas. A industrialização descontrolada vem tornando a sociedade cada vez mais dependente desse ritmo de crescimento urbano sem planejamento, a cidade manifesta os desejos da humanidade, o seu consumismo e suas demandas exageradas são reflexos da produção do espaço urbano capitalista e da ocupação dos espaços.

De acordo com Corrêa (1989), o espaço urbano é desigual, causador de segregação socioespacial pois, na fase atual do capitalismo os proprietários da terra visam apenas o lucro. Os agentes produtores do espaço, onde destacam-se os promotores imobiliários, os grandes proprietários industriais, proprietários fundiários, Estado e grupo sociais excluídos, esses têm ação direta e de extrema importância nas transformações do espaço urbano em suas ações.

A complexidade da ação dos agentes sociais inclui práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial que se faz via incorporação de novas áreas no espaço urbano, densificação do uso do solo urbano, deterioração de certas áreas, renovação urbana, relocação diferenciada da infraestrutura (CORRÊA, 1989, p. 10).

## 2.1 Os agentes produtores do espaço urbano

Fator determinante e de destaque para a produção e uso do solo são os detentores dos meios de produção, estes são os que promovem e utilizam grandes quantias de espaços, esses retêm, parcelam, valorizam, definem e especulam. Os grupos sociais excluídos também são grandes produtores e reprodutores de espaços. O Estado por sua vez, age como mediador de interesses e conflitos desses agentes, sobrepondo a vontade dos detentores do capital. A reorganização do espaço urbano se dá a partir da intervenção e interação desses agentes.

Como já é sabido, o espaço urbano capitalista através dos grupos dominantes, detentores do capital, tendem a excluir cada vez mais a população mais pobre, ocasionando a segregação espacial e dando origem aos mais variados valores do solo, visando apenas o lucro máximo, fator determinante na atual fase da sociedade capitalista. Partindo do pensamento de Campos Filho (2001, p. 46), em que a população de baixa renda está centrada em zonas periféricas e a população de maior poder aquisitivo está nas áreas mais estruturadas, tem-se noção do quão desigual se dá a distribuição da terra urbana na cidade: “No quadro do capitalismo a distribuição da população e das atividades econômicas no solo urbano segue a regra básica, pela qual quem pode mais, em termos de poder aquisitivo, melhor se localiza na estrutura das cidades”.

Para Correa (1989) e Souza (2011), os agentes produtores do espaço podem agir de forma conjunta ou de forma singular, isso vai depender do seu interesse em questão.

**Os proprietários da terra** são os autores da conservação de partes do solo, no intuito de ocorrer a valorização posterior para a máxima obtenção de lucro, aponta Corrêa (1989).

**Os capitalistas fundiários** adquirem terras no intuito de se obter a maior renda possível, de acordo com Corrêa (1989), geralmente para uso comercial ou residencial, o seu interesse é mais focado no valor de troca da terra e não no seu valor de uso.

Dessa forma, os terrenos chamados “de engorda” ficam vazios, à espera de que o desenvolvimento da cidade se encarregue de valorizá-los, sem que nenhum investimento tenha sido feito pelo proprietário (a não ser, é claro, o IPTU, que, no entanto, é irrisório comparado à valorização da terra). (SABOYA, 2008, p. 06).

**Os promotores imobiliários**, estes por sua vez, financiam, promovem estudos, incorporam, constroem e comercializam os espaços, tem função particular quando falamos de produção do espaço urbano, são responsáveis pelos diversos usos da terra, atuam desde a construção física de condomínios, prédios comerciais, residências, isso vai depender da demanda social do momento. (CORRÊA, 1989, p. 12).

**O Estado**, ainda de acordo com Corrêa (1989), atua de forma mais concreta e específica na disposição das cidades, é o Estado que implementa os diversos serviços públicos básicos, causando grande modificação e valorização dos espaços, utiliza do capital para efetuar tais melhorias, implanta infraestrutura o que ocasiona grande valorização da localidade, mas em contrapartida proporciona desigualdade espacial. (CORRÊA, 1989, p. 12).

**Os grupos sociais excluídos**, por fim e não menos importante, estes não possuem renda suficiente para alugar ou comprar habitação, porém são grandes modeladores dos espaços através das invasões transformam esses espaços ocupados de forma considerável, é como característica dos grupos sociais excluídos serem mais afastados, devido a ocupação de terras mais distantes, sem uso e insalubres. (CORRÊA, 1989, p. 12).

### **3 A ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA E O USO DA NATUREZA COMO CONDIÇÃO PARA A VALORIZAÇÃO DO SOLO URBANO E COMO CONSEQUÊNCIA A SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL**

#### **3.1 A especulação imobiliária dos espaços urbanos**

Através dos especuladores imobiliários, o espaço urbano cada dia mais vem sendo utilizado como produto, é mercantilizado a níveis intoleráveis. Para Smolka (1979), o domínio dos proprietários fundiários é que se baseia a valorização sobre o solo, o fator tempo também é

condicionante para tal valorização, bem como a implementação de investimentos públicos ou privados, modificando e valorizando o ambiente construído.

Santos (1993, p. 96) condiciona o crescimento das cidades, enfocando como causador a urbanização corporativa, devido a acelerada expansão horizontal, aliado ao surgimento de vazios urbanos, “as cidades são grandes porque há especulação e vice-versa, porque há vazios urbanos que as cidades são grandes”. A falta de infraestrutura básica e a desigualdade por parte do Estado produz discrepâncias na valorização das localidades.

Na cidade corporativa, o essencial de esforço de equipamento é feito primordialmente para o serviço das empresas hegemônicas, o que porventura interessa às demais empresas e ao grosso da população é praticamente o residual na elaboração do orçamento público (SANTOS, 1993, p. 110).

Mediante a intervenção dos agentes produtores do espaço é que ocorre a variação dos diferentes valores da terra e o quanto ela será valorizada, sendo ocasionada mais estritamente pela ação do Estado, através das regulações de ocupação e uso do solo. As políticas de habitação e a reestruturação de áreas deterioradas são modelos de transformação dos espaços feita pela esfera governamental, dando origem a valorização e segregação espacial, assim:

O próprio poder público torna-se criador privilegiado de escassez, assim, a especulação fomenta a produção de espaços vazios dentro das cidades; incapaz de resolver o problema da habitação, empurra a maioria da população para as periferias; e empobrece mais os pobres, forçados a pagar carro pelos precários transportes coletivos e a comprar bens de consumo indispensável e serviços essenciais que o poder público não é capaz de oferecer (SANTOS, 1993, p. 110).

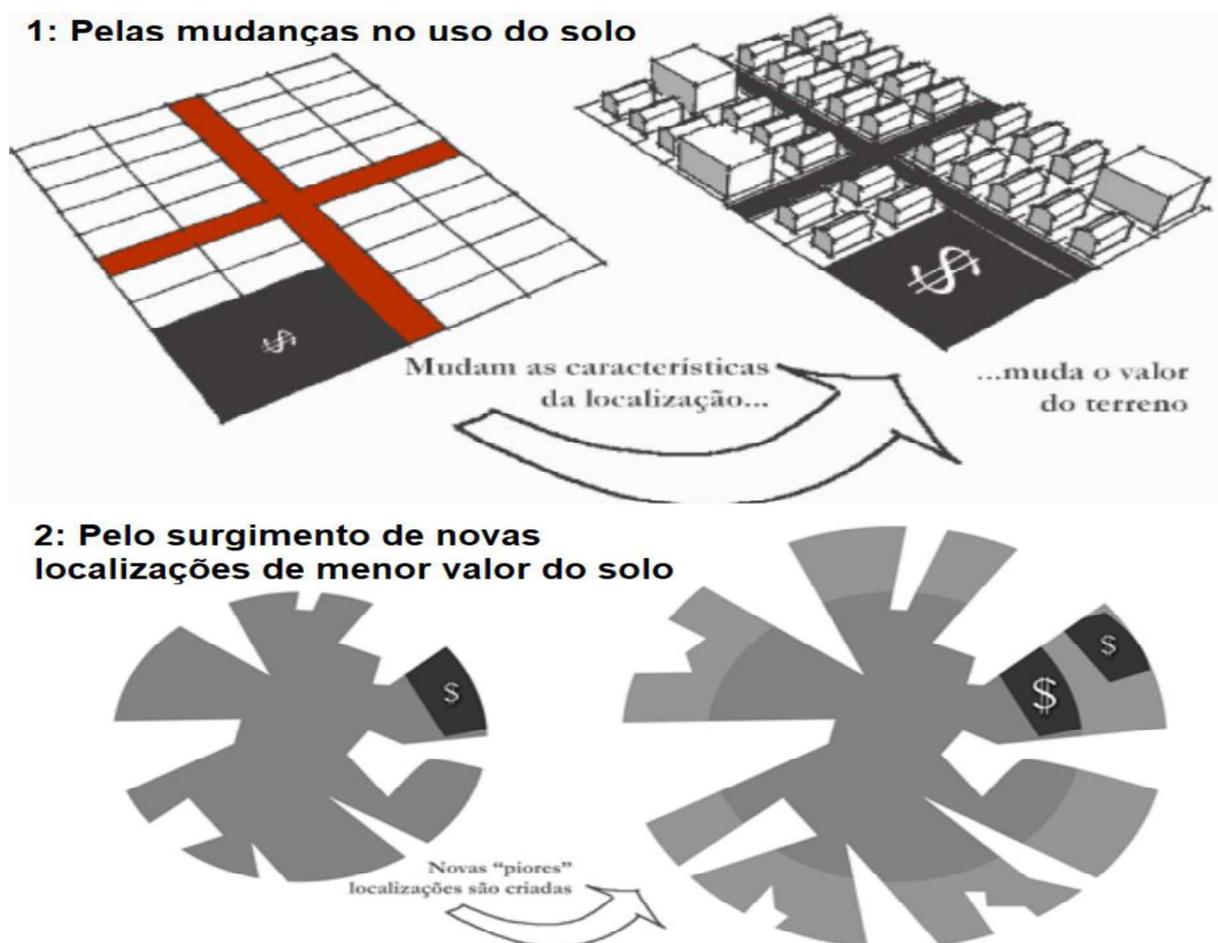
Um exemplo de como a especulação imobiliária vinculada a valorização desigual da terra urbana age para valorização urbana, é reter imóveis e terrenos até que haja a intervenção do Estado, onde este acaba por levar infraestrutura básica, para que então possa comercializar os espaços urbanos com os valores bem mais altos, ocasionando seletividade onde somente a população com maior poder aquisitivo venha a consumir dessas localidades, simplificando, há o investimento público por parte do Estado e usufruto pelo interesse privado.

Terrenos com boa infraestrutura são mais caros que terrenos sem nenhuma infraestrutura [...]. Outra forma de melhoria da localização acontece pelo simples acréscimo de novas edificações no seu entorno, o que por si só torna sua acessibilidade melhor em relação ao conjunto da cidade (SABOYA, 2008, p. 05).

De acordo com Saboya (2008), são duas as formas em que se manifesta a especulação imobiliária: a primeira, uma determinada localização sofre mudanças em seu uso do solo e a

segunda com o surgimento de novas piores localizações. Na primeira hipótese, o valor é agregado através da implementação de infraestrutura (eletricidade, água, esgoto), com o surgimento de equipamentos de uso comunitário (escolas, praças, hospitais) e também através de elementos que facilitem o ir e vir das pessoas, ou seja, que facilitem a mobilidade urbana (ferrovias, rodovias). A segunda forma de especulação advém da grande carência de moradia, onde a população mais pobre se desloca para localidades cada vez mais periféricas, nesse caso há a mínima intervenção pública, então especula-se quando: “um terreno deixa de ser uma das piores localizações, pela adição de novas piores localizações, seu preço sobe automaticamente” (SABOYA, 2008, p. 08).

**Figura 1:** A especulação imobiliária segundo Saboya (2008).



**Fonte:** Elaborado por: SABOYA, 2008. Adaptado por BENTO, 2018.

Para Saboya (2008) a especulação imobiliária tende a ser negativa para a sociedade, é algo corriqueiro e sem benefício, onde o especulador obtém lucros enormes, não há geração de

emprego por parte da especulação, a comunidade não é beneficiada com nenhum servido advindo do mesmo, este por sua vez garante grande benefício econômico sobre o espaço adquirido, pois, não aplica nenhum investimento no espaço, o Estado é quem o faz, o que acaba por ocasionar grande valorização na localidade em questão, que posteriormente será vendida por valores maiores do que foi obtida, a especulação imobiliária gera provento apenas para os investidores (especuladores), sendo o ato desfavorável para as cidades. A terra urbana tende a ficar desigual, ou seja, melhor localização, mais infraestrutura e acesso em alguns locais e carente em outros, com menos infraestrutura, mais distantes, difícil acesso, proporcionando maiores dificuldades para a população mais pobre. Um outro fator relevante para a valorização do espaço urbano e que a cada dia mais vem sendo usado pelos especuladores é o uso da natureza como condicionante para o aumento do valor do solo urbano.

### **3.2 A natureza como produto de valorização do solo urbano e a segregação socioespacial**

A urbanização tomou conta do meio natural, o assunto ambiente se insere a cada dia mais no cenário da sociedade, porém, é uma natureza construída, degradada de sua forma habitual, sendo resultado da história e cultura econômica da sociedade capitalista, estabelecida no decorrer dos anos. Desde o começo do século XIX, onde se teve maior envoltura entre a cidade, a especulação imobiliária e a natureza, ficou claro o objetivo de tal envolvimento, o uso dos espaços naturais como produto para a valorização do solo urbano por meio da utilização de áreas verdes nos entornos das edificações, casas, loteamentos e grandes áreas construídas. Para Henrique (2009, p. 118):

A natureza se insere na cidade através dos jardins e praças, lugares para reis e nobres, para a aristocracia e burguesia. Só recentemente a população urbana se encontrará com a natureza na cidade através dos jardins e parques públicos, mas ainda pouco acessíveis para todos. A disposição destes jardins e parques públicos no espaço intra-urbano atende as lógicas da especulação imobiliária e da renda. Mesmo cidades brasileiras com áreas verdes consideráveis apresentam uma concentração destas áreas nos bairros nobres. Na maioria dos bairros da periferia social e de ocupação popular, altamente adensados, são inexistentes áreas públicas verdes.

Uma alternativa de valorização que se destaca na percepção dos investidores imobiliários que utilizam as áreas verdes como elemento de valorização do solo e as usam como mercadoria, com a finalidade única de obtenção de lucro, são os parques urbanos, estes por sua vez são grandes potencializadores de valorização do solo. Para Henrique (2009), os parques

urbanos estão intrinsecamente ligados a valorização da terra, apesar de que não possam ser vendidos. Na atualidade nota-se sendo mais frequente a construção e/ou revitalização de parques nas áreas urbanas das cidades, cuja finalidade é a grande valorização da área e até mesmo os entornos de onde são implantados, fato diretamente ligado a obtenção de lucro, interposta pelo Estado.

Lembremos que, em sua maioria, os parques urbanos são implementados em localidades onde habita a população de maior renda e geralmente são localidades distantes da camada mais pobre, tornando o acesso a essas áreas bem difíceis. Para Raimundo e Sarti (2016, p. 09): “os parques e áreas verdes ganham destaque nessa lógica ao serem erigidos como equipamentos que impedem a convivência de classes distintas”.

A crescente valorização do espaço urbano e o grande interesse dos especuladores imobiliários em áreas valorizadas, faz com que haja a expropriação da parcela mais pobre da população, que vem sendo jogada cada vez mais para as áreas mais distantes da cidade e, esses fatores ganham amplitude quando se trata de ações de embelezamento, melhoria, ampliação, construção e/ou reconstrução de áreas degradadas ou socialmente vulneráveis, feitas tanto pelo estado quanto pela iniciativa privada pois, há o benefício da valorização da área, mas em contrapartida aumenta o custo de vida da localidade, tornando insustentável a permanência da população de menor poder aquisitivo nessas áreas.

Sendo assim, corrobora-se com o fato de que quando ocorrem intervenções urbanísticas que proporcionem melhoria e valorização de determinada área urbana é quase que inevitável que ocorra segregação da população mais pobre, afastando-a para áreas cada vez mais distantes e desprovidas de infraestrutura básica. Com as melhorias propostas nos espaços urbanos, a camada mais pobre da população acaba por ser substituída por grupos com maior poder de renda, que é quem acaba por se beneficiar das melhorias e reestruturações feitas, acarretando em grande desigualdade socioespacial e má distribuição da terra urbana.

A natureza na cidade é uma necessidade, que infelizmente foi engolida e propagada pelas possibilidades de consumo da moradia. As necessidades estão sendo criadas de acordo com a renda do comprador dos imóveis. Assim, a natureza na cidade torna-se uma mercadoria para poucos consumidores, escolhida em função do aumento do valor de troca dos empreendedores imobiliários. Para os agentes do mercado imobiliário, a natureza na cidade não é uma necessidade coletiva, e a exclusão é exercida a serviço da acumulação (HENRIQUE, 2009. p. 133).

Vale ressaltar também que, o aumento do valor de determinada localidade está estreitamente associado as possibilidades de seu uso. Quando se trata da especulação

imobiliária esse uso pode ser futuro ou atual. As áreas verdes e os parques urbanos possuem várias finalidades, como por exemplo o turismo e o lazer, que causam bem-estar social e de saúde e, quando se compara com outras localidades que não possuem tais características (áreas verdes ou parques urbanos) próximas, torna-se notáveis a diferença no valor do solo. Outra forma que influencia grandemente o valor de determinado local é a sua localização. A carência de áreas verdes é outro fator determinante que potencializa o valor do solo das localidades que os possuem. (MORAES, 1997):

A valorização é, portanto, um resultado do trabalho, ao transformar recursos naturais em produtos e ao materializar-se em objetos criados. Sendo uma ação teleológica - isto é, dirigida a uma finalidade, que na racionalidade econômica moderna e a maximização do rendimento dos investimentos - o processo de valorização implica no estabelecimento de fins e na avaliação de alternativas e meios, logo tem a valoração como um de seus momentos constitutivos. desenvolvida. (MORAES, 1997, p. 63).

O embelezamento ambiental, a estética melhor, a sustentabilidade, torna o lugar mais atrativo, proporciona uma outra maneira de produzir o espaço urbano, no sentido de extração de lucro com o valor do solo e, como já foi dito anteriormente, isso acaba por segregar a população mais pobre, fato que nunca é levado em consideração quando falamos em produção e melhoria dos espaços urbanos. Os espaços que proporcionam o sentimento de bem-estar social e ambiental é desejado pela elite urbana, o que acaba por ser priorizada, enquanto a parcela mais carente economicamente é afastada de suas proximidades.

E neste ponto é o que defendemos, na escala geográfica local, entendendo o espaço urbano enquanto a argamassa territorial que pode garantir performance geoeconômica de cidades.

Concordamos com Ribeiro-Silva (2022, p.152) que aponta sobre essa questão na Amazônia:

[...]Apostar nas velhas práticas de desenvolvimento regional na Amazônia pode ser uma decisão equivocada, reduzindo a biodiversidade, relegando as cidades do bloco regional, a pobreza extrema e interferindo na regulação do clima do planeta. Enfim, é uma agenda [...] que percorremos entre índices econômicos, de desenvolvimento urbano-humano-regional, papel do Estado, biodiversidade, características ambientais que forjam uma nova regionalização com uma *performance* geoeconômica com potencialidade de superar os velhos desafios de integração regional na Amazônia e na América do Sul [...]

É fato que, toda essa apropriação dos recursos naturais deveria ser para toda a sociedade, sem distinção de classes e não somente para o consumidor que se dispõe a pagar os preços exorbitantes que são apresentados pelo mercado imobiliário. O bem-estar e melhor qualidade

de vida de toda população não deveria, em hipótese alguma, estar condicionado à questão de renda ou posição social, a natureza tem de ser para todos os seres, todos temos direito ao espaço, seja urbano, seja rural, seja natural.

Não cabe ao estudo desvalorizar e/ou criticar a criação e/ou reestruturação de parques urbanos e áreas verdes. Como já foi exposto, sabe-se que tais elementos são ótimos prestadores de serviços, causam melhoria na qualidade de vida, podem ser desenvolvidas diversas atividades nesses locais como exercícios físicos, caminhadas e etc., porém, queremos evidenciar o fato de que a valorização de determinada localidade traz consigo a segregação socioespacial, tornando esses espaços inacessíveis para a população de menor poder aquisitivo.

A privatização da natureza está cada vez mais comum, vem se tornando valor econômico para elevação dos preços dos imóveis, contribuindo para a ideia de relacionar a natureza a melhor qualidade de vida urbana é bastante corriqueira no contexto das cidades.

#### **4 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A cidade está em incessante mudança, não é inerte, é fato que o padrão das cidades tem aumentado no decorrer dos anos de forma grandiosa e, os agentes produtores do espaço são os principais responsáveis por isso. Os distintos usos da terra dão movimento as cidades, a finalidade da ação humana é que vai designar o modo de ocupação de determinado lugar, seja o de produzir, seja comercializar, seja habitar ou consumir, esses são os fatores determinantes de uso e ocupação dos espaços construídos, ou seja, a produção do espaço urbano se faz da necessidade humana daquele momento.

Diante do exposto, no decorrer do estudo, evidencia-se que os agentes produtores do espaço urbano que mais atuam nas cidades são o Estado e os promotores imobiliários. O Estado atua de forma a levar infraestrutura básica ou até mesmo na construção dessas localidades, regulam seu uso e com isso acabam atuando em duas dimensões: favorecem a população, mas em contrapartida acaba beneficiando também os promotores imobiliários, que como já foi dito operam apenas para a captação de lucro.

Os especuladores imobiliários agem na produção do espaço visando apenas o lucro, o que acaba por ser negativo para a população, pois, causa exclusão da camada mais pobre ao produzir e/ou reproduzir o espaço o valor do solo aumenta de forma significativa, o custo de vida também, tornando esses lugares inacessíveis para a população de menor poder aquisitivo.

O crescente aumento das cidades e a o uso da natureza em seu contexto fez com que as questões ambientais viessem a ser inseridas no contexto da sociedade. Com o estudo, evidenciou-se que as áreas verdes e os parques urbanos vêm sendo usados como mercadoria através do discurso de melhor qualidade de vida, bem-estar social da população, porém, sabe-se que quando se trata da figura dos especuladores imobiliários o único intuito é a obtenção de lucro, maximização de ganhos.

É fato que as áreas verdes e parques urbanos são importantes quando inseridos no cotidiano da sociedade, através deles ameniza-se as mazelas sociais, são áreas de lazer, interação social, turismo, porém, com a grande valorização das localidades e entornos em que estão inseridos, reflete-se a segregação socioespacial devido ao aumento do custo de vida, sendo assim, inacessível para a população de menor poder aquisitivo, sendo usufruídas apenas pela elite social.

O mercado imobiliário não tem interesse que todas as classes sociais venham a usufruir de seus empreendimentos urbanos, como afirma Henrique (2009, p. 164): “com toda esta apropriação e mercantilização a natureza na cidade (real e simbolicamente) torna-se um bem privado, cujo acesso e uso passam pelo bolso. De outro lado, aos mais pobres, resta o mato”.

## 5. REFERÊNCIAS

BENTO, Victor Régio da Silva. Expansão Urbana e segregação socioespacial em Rio Branco – Acre. **Tese de Doutorado**, Programa de Pós-Graduação em Geografia – Universidade Estadual do Ceará, Fortaleza, 2017.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A cidade**. 9 ed. São Paulo: Contexto, 1992.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O lugar no/do mundo**. São Paulo: FFLCH, 2007, 85p.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço urbano**. Rio de Janeiro, Contexto, 1989.

GARCIA, Clarissa Maroneze. **A qualificação de espaços públicos de lazer e suas implicações soioespaciais - o caso da Orla do Guaíba em Porto Alegre- RS**. Seminário Internacional de Arquitetura, Tecnologia e Projeto, **Anais**, v. 1, n. 1, Goiânia, 2014.

Henrique, Wendel. **O direito à natureza na cidade** / Wendel Henrique. - Salvador: EDUFBA, 2009. 186 p.

MORAES, Antônio Carlos Robert. Beira do mar, lugar comum: valorização e valoração dos espaços litorâneos. **Revista Ambiente e Paisagem**. São Paulo, FAU/USP, 1997.

RAIMUNDO, Sidnei; SARTI, Antonio Carlos. Parques urbanos e seu papel no ambiente, no turismo e no lazer da cidade. **Revista Iberomaericana de Turismo – RITUR**. Penedo, AL, vol. 6, n.2, p. 3-24, 2016.

RIBEIRO-SILVA. C. H. Performance geoeconômica na América do Sul: apontamentos sobre AMACRO, saída para o Pacífico e a Agenda Horizonte 2030. UÁQUIRI - Revista Do Programa De Pós-graduação Em Geografia Da Universidade Federal Do Acre, 4(1). 2022 <https://doi.org/10.29327/268458.4.1-9>

SABOYA, Renato. **O que é especulação imobiliária? Urbanidades: Urbanismo, planejamento urbano e planos diretores**, [S.I.], 21 set. 2008. Disponível em: <http://urbanidades.arq.br/2008/09/o-que-e-especulacao-imobiliaria/>. Acesso em: 15 out. 2016.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. São Paulo: HUCITEC, 1993.

SMOLKA, M. O. “Preço da terra e valorização imobiliária urbana: esboço para o enquadramento conceitual da questão”. Ipea, dezembro 1979. Disponível em: < [http://www.ipea.gov.br/portal/index.php?option=com\\_content&view=article&id=2054](http://www.ipea.gov.br/portal/index.php?option=com_content&view=article&id=2054)>. Acesso em: 15 jun. 2018.