



## A especulação imobiliária e o fenômeno da segregação direcionado ao cemitério de União dos Palmares

Maria Camila Nunes da Silva<sup>(1)</sup>; Reynaldo Daivyd Lopes da Silva;  
Maria Sonia Moura dos Santos<sup>(2)</sup>; Claudionor de Oliveira Silva<sup>(3)</sup>

Página | 56

<sup>(1)</sup>Graduanda em geografia da Universidade Estadual de Alagoas Campus V e bolsista do Programa Institucional de Bolsa de Iniciação à Docência no Sub Projeto “O Ensino da Cidade na geografia”; União dos Palmares, AL; [camila.muquem@hotmail.com](mailto:camila.muquem@hotmail.com); <sup>(2)</sup> Graduandos em geografia da Universidade Estadual de Alagoas Campus V e bolsista do Programa Institucional de Bolsa de Iniciação à Docência no Sub Projeto “O Ensino da Cidade na geografia”; União dos Palmares, AL; [reynaldodaivyd@hotmail.com](mailto:reynaldodaivyd@hotmail.com); [m.sonimoura@hotmail.com](mailto:m.sonimoura@hotmail.com); <sup>(3)</sup>Professor de geografia da Escola Estadual Monsenhor Clóvis Duarte de Barros e Supervisor do Programa Institucional de Bolsa de Iniciação à Docência no Sub Projeto “O Ensino da Cidade na geografia”, [geografia.gestao@hotmail.com](mailto:geografia.gestao@hotmail.com).

Todo o conteúdo expresso neste artigo é de inteira responsabilidade dos seus autores.

Recebido em: 20 de fevereiro de 2017; Aceito em: 20 de março de 2017; publicado em 30 de 04 de 2017. Copyright© Autor, 2017.

**RESUMO:** Estudar o espaço urbano mediante o fenômeno do processo de segregação ligado à especulação imobiliária requer pesquisas exaustivas e cuidadosas, considerando a organização espacial da cidade de União dos Palmares, sendo de fundamental importância para explicar as dinâmicas socioespaciais. Objetivou-se com este trabalho analisar a especulação imobiliária e os processos de segregação das ruas do centro localizadas no entorno do cemitério de União dos Palmares. A metodologia é baseada em estudos Corrêa (1995), Carlos (2005) e Santos (2013) e estudos empíricos. A coleta de dados foi feita através aplicações de questionários, observação de campo e entrevistas informais. Os resultados obtidos constataam que pela aproximação do centro em relação ao cemitério provocou uma elevação dos preços imobiliários e como consequência o fenômeno de segregação espacial por diversos fatores intensificados pelo financiamento da compra de casas pela Caixa Econômica Federal e a proximidade do comércio local em relação as ruas do entorno cemitério. Consideramos que a formação dessas ruas se deu por um processo de segregação logo após ocorreu outro fenômeno que foi a especulação imobiliária que elevou os preços dos imóveis. A Caixa Econômica Federal foi então um veículo facilitador dessa reorganização financiando e promovendo as compras e causando o deslocamento dos antigos moradores para outros bairros mais periféricos ou até mesmo a migração para outras cidades.

**Palavras-chave:** Segregação, especulação, desigualdades.

**ABSTRACT:** Studying the urban space through the phenomenon of the segregation process linked to real estate speculation Exhaustive and environmental requirements, considering a spatial organization of the city of União dos Palmares, being of fundamental importance to explain how socio-spatial dynamics. The main objective of this article is to analyze a hypothesis of immobilization and the processes of segregation of the streets of the center located around the cemetery of the União dos Palmares. The methodology is based on studies by Corrêa (1995), Carlos (2005) and Santos (2013) and empirical studies. Data collection was performed through questionnaire applications, field observation and informal interviews. The results obtained indicate that the approach of the center in relation to the cemetery caused a rise in real estate prices and as a consequence of the spatial segregation phenomenon due to several factors intensified by the financing of the purchase of houses by the Caixa Econômica Federal and the proximity of the local commerce in relation to streets from the surrounding cemetery. Considerations that result from a separation process shortly after another phenomenon that has been subject to an appraisal of real estate prices. Caixa Econômica Federal was a facilitator of the financial reorganization and promoting the purchases and causing the displacement of the old residents to other more peripheral districts or even a migration to other cities..

**Keywords:** Segregation, speculation, inequalities.

## INTRODUÇÃO

O município de União dos Palmares se localiza no estado de Alagoas na região nordeste. A cidade tem características que possibilitam as desigualdades sócio-espaciais do espaço urbano como consequência criam diversas organizações sobre a cidade. Nesse sentido vão ocorrer os deslocamentos de pessoas em busca de moradias, bem como a divisão dos espaços urbanos por classes sociais onde a depender do local, os preços dessas moradias podem ser mais acessíveis ou com custos de compra elevados. Com o tempo o centro as dinâmicas espaciais foram se transformando através do efeito que a especulação proporcionou onde parte dos primeiros moradores foi aos poucos se dispersando para outros locais da cidade, dando lugar para outros com maior poder de compra onde o banco tem uma fundamental importância nesses processos, pois deram suporte através dos financiamentos imobiliários.

Os componentes do espaço são os mesmos em todo o mundo e formam um contínuo no tempo, mas variam quantitativamente e qualitativamente segundo o lugar, do mesmo modo variam as combinações entre eles e seu processo de fusão. Daí vêm as diferenças entre os espaços (SANTOS, 2008, p. 20).

Diante dessa realidade, os fatores socioeconômicos dos moradores durante o processo de formação desse bairro foram constituídos pelo êxodo de trabalhadores da zona rural para zona urbana. Com o aumento elevado dos imóveis, a principal barreira para ocupação dessas moradias vai ser o poder de compra criando uma realidade de segregação processual. Objetivou-se com este trabalho expor as condições ambientais do ártico e os efeitos advindos do aquecimento global.

## PROCEDIMENTO METODOLÓGICO

O procedimento metodológico está baseado em pesquisas bibliográficas e estudos empíricos. A coleta de dados foi feita através da análise das áreas estudadas para a verificação do grau de investimento nos imóveis com a necessidade de aplicações de questionários e entrevistas com os moradores antigos remanescentes das ruas localizadas no entorno do cemitério, para compreender como ocorreu a evasão e a especulação das residências.

## RESULTADOS E DISCUSSÃO

Os seres humanos produzem e executam ações e modificações por meio da influência gerada pela necessidade ocasionando nas transformações do espaço e da sociedade. Com a necessidade de habitar, e a procura de um lugar para viver torna-se essencial para todos. Muitas vezes essa procura faz com que o homem ocupe um determinado lugar na cidade sem nenhuma infraestrutura. As variações das características de cada ponto da mancha urbana denunciam as desigualdades sócio-espaciais criada pelo controle e uso desigual do território urbano que como consequência possibilita a existência da segregação.

Página | 58

A cidade enquanto construção humana, produto social, trabalho materializado, apresenta-se enquanto formas de ocupação. O modo de ocupação de determinado lugar da cidade se dá a partir da necessidade de realização de determinada ação, seja de produzir, consumir, habitar ou viver. (CARLOS, 2005, p.45).

Os elementos urbanos criados pela necessidade humana por meio da força do trabalho materializam as formas e as funções que se relacionam com as dinâmicas da sociedade no espaço urbano. Com o tempo, essas ações sobre o espaço vão se transformando alterando essas relações enquanto outras permanecem intactas. O cemitério tem seu propósito no território urbano ligado a questões sociais, políticas e religiosas podendo existir durante com o processo de formação de uma cidade onde inicialmente se apresenta afastado da mancha urbana, porém com tempo a cidade se expande e começa a se aproximar do seu entorno.

O espaço deve ser considerado como um conjunto de relações realizadas através de funções e de forma que se apresentam como testemunho de uma história escrita por processos do passado e do presente. Isto é, o espaço se define como um conjunto de formas representativas de relações sociais do passado e do presente e por uma estrutura representada por relações sociais que estão acontecendo diante dos nossos olhos e que se manifestam através dos processos e função. O espaço é, então, um verdadeiro campo de forças cuja aceleração é desigual. (SANTOS, 2008, p153).

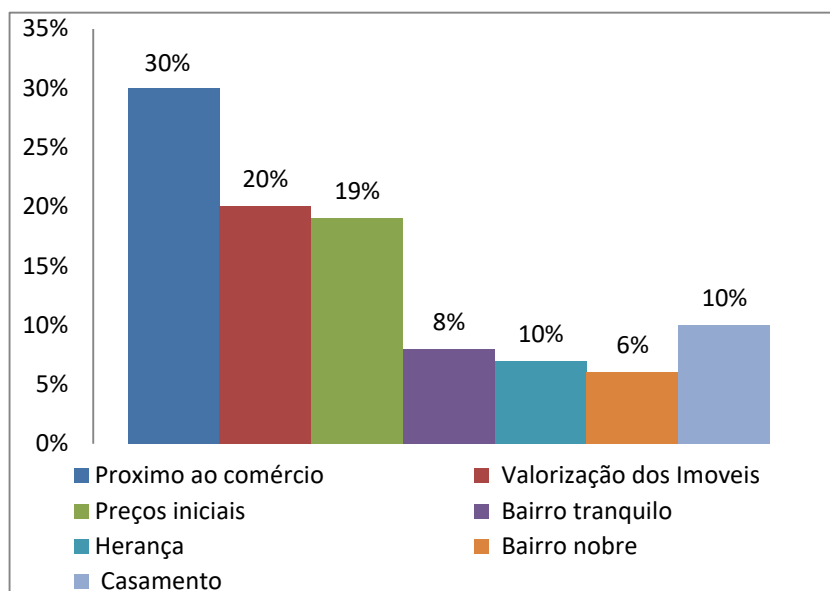
Nessa perspectiva, a princípio os entrevistados afirmam que o cemitério já existia antes das construções das ruas cuja primeira que se estabeleceu foi a Benedito Lucindo da Silva, ocupada por famílias de trabalhadores rurais que estavam migrando do campo para cidade em busca de melhores condições de vida. Construíram suas casas em entorno

do cemitério por motivos financeiros, justificando que os preços da moradia em outros bairros eram mais elevados em relação aos lotes próximos ao cemitério. “Estes processos criam funções e formas espaciais, ou seja, criam atividades e suas materializações, cuja distribuição espacial constitui a própria organização espacial urbana” (CORRÊA, 1995 p.36). Nesse sentido, esse processo de êxodo teve sua potencialidade para gerar dinâmicas e expansões do território urbano.

Os terrenos mais bem situados em relação as vias de comunicação, sistema de transporte, infraestrutura tem mais valor, declinando à medida que nos distanciamos do centro em direção à periferia. Esta é comumente entendida como área densamente populosa, carente em relação a todo tipo de infraestrutura e com preços mais baixos (CARLOS, 2005, p. 55).

Com a expansão do centro em direção ao cemitério e a formação de um comércio local, ocorreu um fenômeno de valorização dos imóveis representado no gráfico 1. Diante dessa realidade ocorreu o êxodo dos antigos moradores que, por sua vez, vendiam suas moradias e migraram para outros pontos da cidade restando apenas alguns remanescentes.

Gráfico 1- Motivos dos moradores habitar no entorno do cemitério



Fonte: Elaborado pelos autores.

De acordo com Santos (2013, p. 119). “Em primeiro lugar, o arranjo espacial das cidades muda, tanto pelo seu tamanho consideravelmente aumentado, como pela sua localização mais dispersa. Mudam, sobretudo, suas funções”. O principal motivador do

desse fenômeno foi o crescimento urbano somando a facilidade da venda desses imóveis por intermédio das instituições financeiras que nesse contexto exerceu uma força de dispersão dos antigos moradores para bairros com menos estruturas, atraindo outro tipo de classe social com maior poder aquisitivo.

O valor da terra urbana de União dos palmares é avaliado pela sua localização ou baseada nos fluxos de bens e serviços localizados próximos as ruas. Essas moradias antes se apresentavam com seus preços baixos por estar localizada no entorno cemitério. De acordo com Carlos (2005, p.65) “Existe nitidamente, com o desenvolvimento do comercio, e consequentemente das cidades e das populações urbanas, uma mudança de valores. A terra passa a dividir com o comércio o papel de fonte de riqueza.” Com a expansão do centro e do comércio ocorreu a ação da especulação imobiliária. Em análise com o passar dos anos o centro da cidade expandiu em direção ao cemitério e a circulação de fixos e fluxos favoreceu o lugar e elevou os preços dos imóveis possibilitando a segregação sócio-espacial.

O morador-cidadão, e não o proprietário-consumidor, veria a cidade como um todo, pedindo que a façam evoluir segundo um plano global, e uma lista correspondente de prioridades, em vez de se tornar o egoísta local, defensor de interesses de bairro ou de rua, mais condizentes com o direito fetichista da propriedade que com a dignidade de viver. O eleitor teria sua individualidade liberada, para reclamar que, primeiro, o reconheçam como cidadão. (SANTOS, 2007, p. 157).

Considerando a variação do elemento contido na cidade como o fluxo de bens e serviços os lugares criados pela desigualdade sociais no entorno do cemitério, ganharam um valor especulativo. Essa elevação de valores nos faz compreender que uma simples expansão do espaço urbano pode acarretar da modificação das caracterizas de um lugar ou processualmente substituir o tipo de classe que irá ocupar essa localidade que anteriormente se apresentavam desvalorizada.

## CONCLUSÃO

A reorganização espacial relacionada à expansão do centro possibilitou o surgimento da especulação imobiliária que como consequência provocou segregação sócio-espacial espontânea dos antigos moradores para bairros com menos estruturas. A especulação imobiliária no entorno do cemitério contribuiu para o ajuste dos preços dos imóveis da localidade onde teve um elevado aumento no valor. Em análise o bairro é

procurado pelo fato de ser centro e ser uma localidade próxima a grandes fluxos de pessoas bens e serviços.

Com o passar do tempo o uso do espaço urbano se modifica através do uso desigual do território podendo alterar forma e funções de um determinado ponto da cidade. Nesse sentido, transformando as dinâmicas e possibilitando mudanças no investimento de capital dessas localidades por meio da elevação dos preços dos imóveis. Cria-se então forças com mecanismos que levam a migrações e segregações por meio das reformulações criadas pelo sistema urbano.

## REFERÊNCIAS

1. CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A cidade**. 8.ed. São Paulo: contexto, 2005.
2. CORRÊA, Roberto Lobato, **O espaço urbano**. São Paulo. Ática S.A, 1995.
3. SANTOS, Milton **A urbanização brasileira**. 5ª ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2013.
4. SANTOS, Milton. **O Espaço Dividido: Os Dois Circuitos da Economia Urbana dos Países Subdesenvolvidos**. Tradução Myrna T. Rego Viana. 2ª ed., 1 reimpr, São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008.
5. SANTOS, Milton. **O espaço do cidadão**. 7. ed. São Paulo: Edusp, 2007.