



QUESTÃO FUNDIÁRIA: O RENTISMO FUNDIÁRIO URBANO EM RORAIMA

Elói Martins Senhoras*

O surgimento e expansão urbana dos municípios em Roraima estão intimamente ligados a uma lógica territorial caracterizada como *rentismo fundiário*, na qual a estruturação da malha urbana se faz com base na manipulação política ou econômica com repercussão em ganhos improdutivos de natureza eleitoral ou lucrativa.

Caracterizado por um padrão de comportamento oportunista que se institucionalizou por décadas no estado, o fenômeno do rentismo fundiário urbano é entendido a partir da sua estruturação nas cidades por meio de suas subespécies, o rentismo político e o rentismo econômico.

Por um lado, o rentismo político ligado às terras urbanas é caracterizado pela mobilização de políticos e / ou lideranças políticas por meio das ações populistas de doações e invasões de terras, muito recorrentemente da própria União, a fim de promoverem ocupação territorial e consequente aumento do número de eleitores.

Por outro lado, o rentismo econômico nas terras urbanas é identificado pela articulação de anéis burocráticos entre a iniciativa privada de grupos imobiliários e o poder público municipal na promoção de melhorias infra estruturais de asfaltamento e de redes de água, luz e saneamento em determinadas áreas a fim de se promover ganhos especulativos com a venda da terra.

O problema do rentismo fundiário urbano em Roraima está relacionado a um padrão de comportamento institucionalizado que repercute, tanto, em um padrão desorganizado de expansão das malhas urbanas com base em um processo de favelização das cidades, quanto, em um padrão especulativo de surgimento de novos bairros ou conjuntos habitacionais em que a função econômica da terra se torna demasiadamente superior a sua função social, prevista constitucionalmente.

Descrito pelo comportamento oportunista de ganhos políticos ou econômicos individuais em detrimento da apropriação da terra, o rentismo fundiário urbano em Roraima reduz a função social da terra a ganhos eleitorais ou lucrativos, com repercussão em processos de crescimento

* Elói Martins Senhoras é economista e cientista político, professor da Universidade Federal de Roraima (UFRR). Email de contato: eloisenhoras@gmail.com. Outros trabalhos podem ser encontrados em www.works.bepress.com/eloi.

desorganizado das cidades e aumento crescente do preço da terra das áreas centrais em direção às áreas periféricas.

A fim de exemplificar o rentismo fundiário urbano em Roraima, toma-se como referência a caracterização deste fenômeno na capital, Boa Vista, justamente por ser um caso representativo, bem documentado e historicamente consolidado de uma dinâmica deletéria de ganhos privados (políticos e econômicos) em relação às perdas coletivas (sociais).

Sendo descrito pela sua natureza política ou econômica, o rentismo fundiário na cidade de Boa Vista repercute, atualmente, em um crescimento desorganizado, com mais de 70% da população concentrada na região Oeste, bem como no surgimento de um elevado número de litígios ligados ao direito de propriedade, uma vez que se estima que mais de 80% dos imóveis não estão regularizados.

Além dos problemas de fluidez consolidados por um padrão de crescimento urbano desorganizado, tornam-se crescentes litígios, tanto, ligados a grupos de invasores que buscam ocupar e defender suas terras, quanto, relacionados às doações políticas de terras por prefeitos e governadores, já que existe uma insegurança jurídica consolidada pela falta de regularidade na titulação dos imóveis, o que repercute em um elevado número de contratos de gaveta de compra e venda, bem como dificuldades de transferência de heranças ou no financiamento dos imóveis para venda ou ampliação.

Foto 1 – Evolução do plano urbanístico de Boa Vista



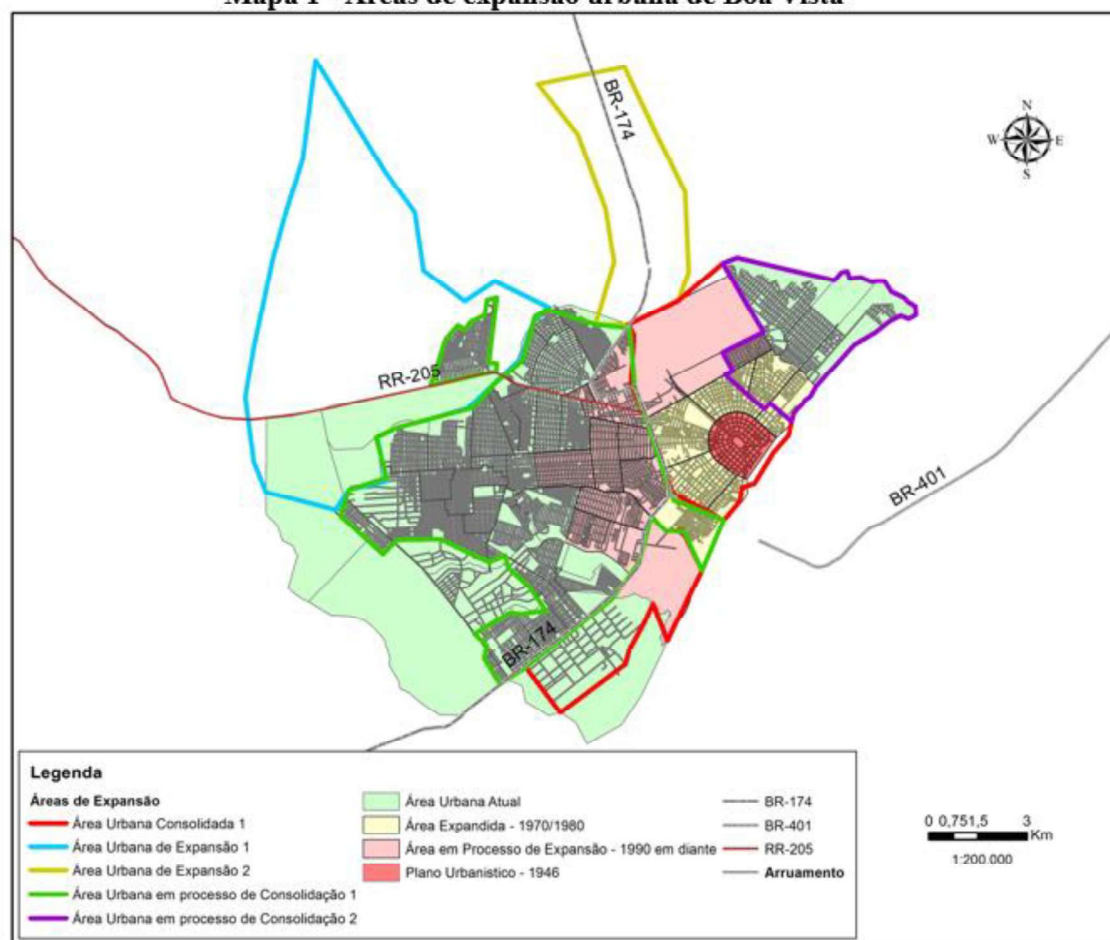
Fonte: Arquivo pessoal (Elói Martins Senhoras, 2015).

Na estruturação do *rentismo político em terras urbanas*, as tradicionais doações governamentais de terras para a ocupação do Território Federal tornaram-se na engrenagem de atração populacional por parte das Administrações durante o regime militar, as quais passaram a adquirir, ainda, maior amplitude com o regime democrático no pós 1988, especificamente, a partir do comando do primeiro governador eleito, Ottomar de Sousa Pinto (1991-1995).

Em um primeiro plano, observa-se uma altíssima velocidade de expansão da urbanização na década de 1990 com base na doação de terras em um contexto de atração migratória para Boa Vista, com o fim do garimpo e abertura de novos postos de trabalho na Administração Pública no recém-criado estado e nas atividades comerciais.

Embora, a política de doação de terras tenha diminuído a partir da década de 2000, bairros como Jóquei Clube, Nova Canaã, Santa Luzia, Jardim Caranã, Nova Cidade, Raiar do Sol, e União surgiram como moeda de troca muito comum para fins eleitoreiros, doações estas promovidas pela atual prefeita, Tereza Surita, que tem feito, não por acaso, um programa de regularização fundiária em diferentes partes do município.

Mapa 1 - Áreas de expansão urbana de Boa Vista



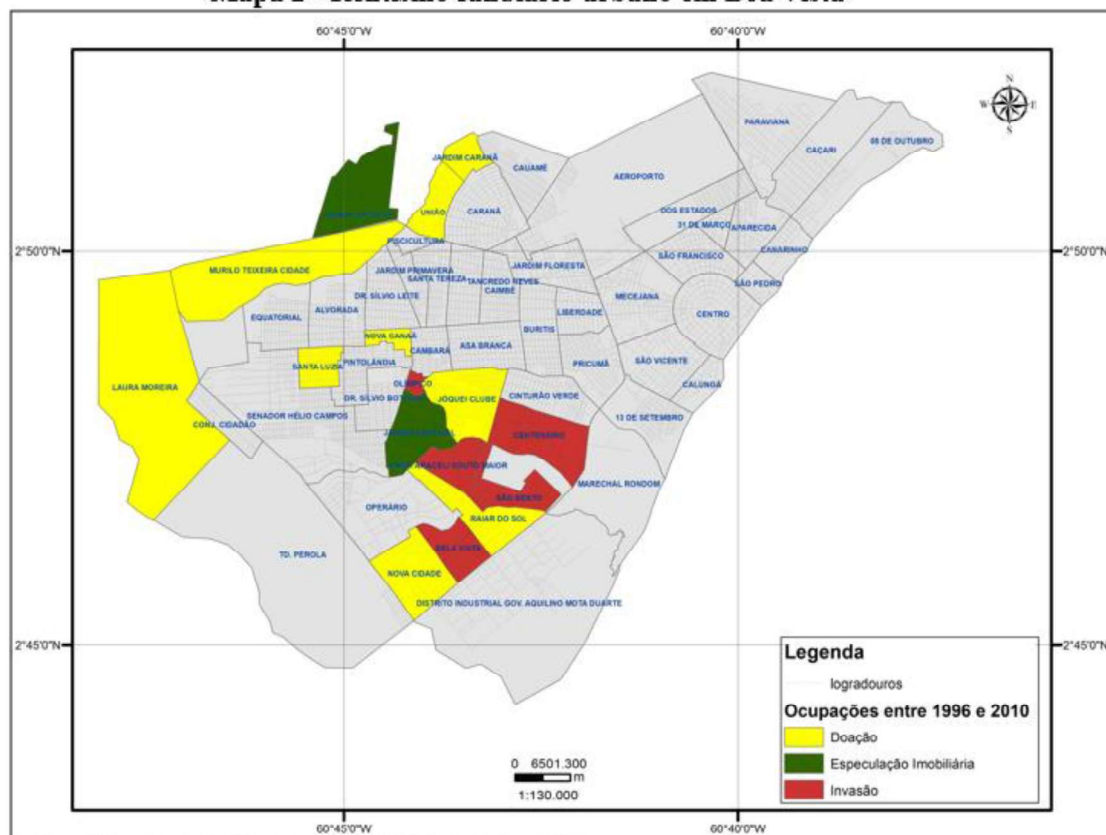
Fonte: Elaboração própria (Wandercairo Elias Jr; Elói Martins Senhoras, 2014).

Como observado, a terra urbana tornou-se moeda eleitoral, razão pela qual se observa facilmente no nome de vários bairros de Boa Vista com nomes de políticos envolvidos na doação de terras, tais como, os bairros Pintolândia (prefeito e governador, Ottomar de Sousa Pinto), Santa Teresa (Teresa Surita), Senador Hélio Campos (Governador do Território de Roraima, Hélio Campos), Sílvio Leite (prefeito, Sílvio Sebastião de Castro Leite), Sílvio Botelho (Lofego Botelho, governador do Território de Roraima Sílvio), ou, ainda, o Distrito Industrial Aquilino Mota (Aquilino da Mota Duarte, primeiro roraimense a ser governador do Território de Roraima).

Em um segundo plano, o crescimento de invasões de terras urbanas a partir de 2000, surge, tanto, como uma estratégia voluntária de grupos sem teto oriundos do interior de Roraima ou de outros estados, quanto, como estratégia planejada e articulada por lideranças de determinados partidos políticos a fim de pressionar as políticas públicas e promover uma agenda eleitoral.

As invasões de terras urbanas tornaram-se uma prática comum e grandes centros metropolitanos brasileiros, inclusive em Boa Vista, o que repercutiu na formação de bairros como Bela Vista, Centenário, Olímpico, Araceli Souto Maior e Monte das Oliveiras desde a formação das primeiras invasões em áreas urbanas particulares e públicas.

Mapa 2 - Rentismo fundiário urbano em Boa Vista



Fonte: Elaboração própria (Wandercairo Elias Jr., Elói Martins Senhoras, 2014).

Na estruturação do *rentismo econômico em terras urbanas*, a conformação de um grupo oligopolizado de imobiliárias na cidade tornou-se responsável, em primeiro lugar, pelo surgimento

de ações especulativas sobre algumas áreas periféricas no perímetro urbano ou mesmo no perímetro rural próximas ao entorno da cidade, e, em segundo lugar, pela conformação de anéis burocráticos com o Poder Público que possibilitaram a formação de conjuntos habitacionais.

Por um lado, os ganhos improdutivos advindos do rentismo econômico podem ser visualizados nas primeiras áreas de especulação imobiliária, as quais eram consideradas terras marginais ou mais distantes em relação às principais áreas de expansão urbana e foram compradas para valorização com o decurso do tempo e a posterior implementação de obras públicas.

Por outro lado, a articulação de determinadas imobiliárias com o Poder Público resultou na autorização para a formação de novos bairros como Said Salomão (loteamento encontra-se com registro notorial e vendas suspensas pela Justiça devido a eventual fraude e favorecimento do empresarial por parte do ITERAIMA na Gestão do governador José de Anchieta) e Santa Cecília (conturbação rurbana do município do Cantá com Boa Vista), ou, ainda na articulação entre os governos federal e municipal por meio do Programa Minha Casa Minha Vida para a formação de conjuntos habitacionais populares como Cruviana e Pérolas do Rio Branco.

Embora o Poder Público municipal possua supremacia legal no tema do desenvolvimento urbano e na regularização urbana, sua ação é baseada em excesso de ações populistas de doações, bem como silêncio administrativo e assimetrias quanto à áreas de regularização fundiária, os quais impulsionam o próprio rentismo econômico da especulação territorial, uma vez que a região central e leste da cidade (maior renda) possui alta concentração de terrenos regularizados em contraposição à região oeste com um baixíssimo grau de regularização (menor renda).

Com base nestas discussões exemplificadas pela realidade urbana de Boa Vista, conclui-se que o rentismo político e econômico nas terras urbanas em Roraima são transversalmente caracterizados nos distintos municípios como um fenômeno deletério à reprodução das cidades, no qual poucos atores – políticos e imobiliárias – possuem ganhos privados eleitorais e de lucratividade em contraposição à assimétrica perda social, conformada por desorganização espacial da malha urbana, altos custos dos terrenos e imóveis, bem como insegurança jurídica pela falta de regularização fundiária urbana.

