

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL
FACULDADE DE ARQUITETURA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL

Luiz Merino de Freitas Xavier

**Estabilidade do tecido urbano e formas de propriedade
do solo: interferências no processo de crescimento e de
segregação – o caso de Porto Alegre**

Porto Alegre
2003

Luiz Merino de Freitas Xavier

**Estabilidade do tecido urbano e formas de propriedade
do solo: interferências no processo de crescimento e de
segregação – o caso de Porto Alegre**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional da Faculdade de Arquitetura da Universidade Federal do Rio Grande do Sul como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Planejamento Urbano e Regional.

Orientador:
Prof. Rômulo Krafta, PhD

Porto Alegre

2003

CIP – CATALOGAÇÃO NA PUBLICAÇÃO

X3e Xavier, Luiz Merino de Freitas

Estabilidade do tecido urbano e formas de propriedade do solo : interferências no processo de crescimento e de segregação – o caso de Porto Alegre / Luiz Merino de Freitas Xavier; orientação de Rômulo Krafta. — Porto Alegre : UFRGS, Faculdade de Arquitetura, 2003.

179 p.: il.

Dissertação (mestrado) — Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Faculdade de Arquitetura. Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional. Porto Alegre, RS, 2003

CDU: 711.13:711.4(81)
711.14.003.14
711.143(816.51)

DESCRITORES

Crescimento urbano : Estrutura urbana : Brasil

711.13:711.4(81)

Mercado de terras : Solo urbano : valor

711.14.003.14

Segregação urbana : Porto Alegre

711.4(816.51)

Bibliotecárias Responsáveis:

Margarete Tessainer da Fonseca – CRB 10/836

Carmen Lúcia Garibotti Rubin – CRB 10/857

AGRADECIMENTOS

Agradeço e dedico esta dissertação à Universidade Federal do Rio Grande do Sul pelos anos de ensino de qualidade, apesar das condições adversas.

Aos meus familiares e amigos pelo apoio, incentivo e carinho constantes.

Ao meu orientador, Rômulo Krafta, pela seriedade e competência com que me conduziu neste processo.

A minha colega, arquiteta Maria Erni Coutinho Marques, pelas valiosas dicas e sugestões, que tanto enriqueceram este trabalho.

Aos futuros arquitetos Ana Carolina Stasi Carraro e Fausto Bugatti Isolan, pelo cuidadoso tratamento gráfico.

Em memória da secretária do PROPUR, Neiva Pastorino Gonçalves.

RESUMO

O processo de crescimento urbano por substituição do tecido, caracterizado morfológicamente pela verticalização e pela densificação do tecido construído, possui no Brasil íntima relação com a estrutura fundiária, na medida em que vem ocasionando a alteração do sistema de propriedade unifamiliar do solo por um novo padrão fundiário condominializado. O tecido urbano resultante desta forma de crescimento é morfológicamente mais estável que o anterior.

A análise das formas de crescimento e de estruturação intraurbana, da questão fundiária e mais especificamente a questão do valor do solo urbano, bem como a formação do acesso à propriedade do solo no Brasil, serve como subsídio para discutir a distribuição das diversas classes sociais no espaço da cidade, especialmente nas fases recentes de reestruturação do capitalismo, e como forma de introduzir a questão da gentrificação e os conceitos de diferença de renda ("rent gap") de Neil Smith, com vistas a verificar sua aplicabilidade no contexto brasileiro. No presente estudo, procura-se identificar algumas especificidades ou limitações ao conceito de gentrificação e de reabilitação urbana entre nós.

Nos contextos americanos e europeus apresentados, quando o tecido construído degrada-se e o solo valoriza-se, estabelece-se uma diferença de renda que gera o processo de gentrificação, com a requalificação do tecido e o "retorno" das classes altas às áreas centrais. No caso brasileiro, em que o tecido era originalmente unifamiliar, a diferença de renda entre o valor da edificação e do solo gera, conforme o estudo de caso nos bairros Centro, Mont´Serrat e Bela Vista, em Porto Alegre demonstra, a demolição do tecido. O tecido resultante se condominializa e se estabiliza dentro de uma nova configuração morfológica marcada pela verticalização, densificação e crescente segregação social.

ABSTRACT

The urban growth process by stock renovation, morphologically characterized by towering structures and densification, has in Brazil intimate connection with land property structure since it is promoting a shift from single family land property based structure to a new pattern, based on multi family land property. The urban fabric generated by this growth process is more permanent morphologically than the later.

The analysis, focusing on growth patterns, intra urban structures, land property matters and, more specifically, on land value matters, as well as on land property ways of access in Brazil, subsidizes the discussion of urban space social distribution, specially in recent capitalist restructure moment, and serves as an introduction to discuss gentrification concepts and Neil Smith's Rent Gap theory, in order to verify its applicability to Brazilian context.

This study searches to apply Rent Gap theory in Brazil, identifying some specificities or limitations to gentrification concept and to urban rehabilitation among us. In North American and European urban contexts, when occurs stock decay and land valorization, takes place a rent gap that generates gentrification process, with stock rehabilitation and a "back movement" of upper classes to Central Districts. In Brazil, where land property was originally single family based, rent gap between building and land value generates the pulling down of stocks, as in Porto Alegre Central Districts and Mont'Serrat and Bela Vista neighborhoods. The new urban fabric is characterized by multi property ownership, greater morphological permanence and by a new configuration marked by vertical structures, densification and growing social segregation.

LISTA DE FIGURAS

Fig. 1: Evolução do fenômeno urbano, segundo Henri Lefèbvre	18
Fig. 2: Evolução da cidade capitalista, segundo Edward Soja.....	22
Fig. 3: Modelo de Zonas Concêntricas da Escola de Chicago	28
Fig. 4: Curvas de oferta de renda dos agentes $r(t)$ e curva de renda do mercado $R(t)$, segundo Von Thünen	35
Fig. 5: A ordem-equilíbrio espacial em círculos concêntricos, segundo Von Thünen.....	35
Fig. 6: Gráfico Valor do solo x Distância do Centro da cidade, segundo Hoyt.....	37
Fig. 7: Localização do "Eixo Leste" em Porto Alegre.....	126
Fig. 8: Índices de Aproveitamento do 1º Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Porto Alegre (1979).....	127
Fig. 9: Índices de Aproveitamento – Revisão do 1º PDDU (1987).....	128
Fig. 10: Índices de Aproveitamento – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (1999)	129
Fig. 11: Localização das unidades ofertadas > R\$ 125.000,00 (2001).....	131
Fig. 12: Localização das unidades ofertadas > R\$ 125.000,00 por km ² (2001).....	133
Fig. 13: Gráfico – formas de ocupação dos imóveis. Área Central de Porto Alegre (2002).....	137
Fig. 14: Gráfico – número de pessoas por imóvel. Área Central de Porto Alegre (2002)	145
Fig. 15: Fases de ocupação dos bairros Mont'Serrat e Bela Vista	158
Fig. 16: Área de Estudo – estabilidade do tecido construído.....	161
Fig. 17: Mont'Serrat e Bela Vista – data de construção dos imóveis.....	162
Fig. 18: Mont'Serrat e Bela Vista – idade dos imóveis, 2002.	163
Fig. 19: Mont'Serrat e Bela Vista – número de economias, 2002.....	163
Fig. 20: Mont'Serrat e Bela Vista – evolução das economias residenciais, 1940-2000.	164
Fig. 21: Mont'Serrat e Bela Vista – área construída, imóveis unifamiliares, 2002.....	165
Fig. 22: Mont'Serrat e Bela Vista – estabilidade dos imóveis unifamiliares, 1940-2000.....	166
Fig. 23: Mont'Serrat e Bela Vista – data de substituição dos imóveis das Fases 1 e 2 (1913-55)	167

LISTA DE TABELAS

I	Produção habitacional pública federal IAPs (Planos A e B) e FCP (1937-64)	84
II	Percentagem de domicílios segundo o tipo, por região metropolitana – 1981 e 1989.....	88
III	Percentagem de domicílios por condição de ocupação, por região metropolitana – 1981 e 1989	89
IV	Valor Adicionado Bruto a preço básico, por setor de atividade e total, Produto Interno Bruto a preço de-mercado e PIB per capita – 1999	124
V	Número de Unidades em Oferta em Porto Alegre por Faixa de Preço (R\$1.000,00)	130
VI	Unidades Ofertadas em Porto Alegre acima de R\$125.000,00, por Bairro.....	131
VII	Unidades ofertadas em Porto Alegre acima de R\$ 125.000 por Km ²	132
VIII	Aptos e salas comerciais em oferta por Valor (R\$1.000,00).....	134
IX	Unidades (apartamentos e salas) ofertados por Km ²	134
X	Imóveis de Estruturação – estado de conservação, 1998	138
XI	Ofertas de Venda em Porto Alegre – março/2002	139
XII	Valor do metro quadrado imóveis usados – em R\$/m ²	140
XIII	Ofertas para locação de imóveis residenciais – março / 2002	140
XIV	Valores Médios para Venda (imóveis usados) – em R\$/m ² de área construída	140
XV	Valores Médios para Locação - em R\$/m ² de área construída.....	141
XVI	Área Central – Distribuição da amostra segundo o tipo de domicílio.....	142
XVII	Área Central – Distribuição dos imóveis segundo o n.º de pavimentos	143
XVIII	Área Central – Distribuição dos imóveis segundo o número de cômodos	144
XIX	Área Central – Origem dos ocupantes	145
XX	Tempo de residência dos ocupantes na área	146
XXI	Idade dos moradores	146
XXII	Grau de instrução dos ocupantes	147
XXIII	Distribuição da População Segundo a Ocupação.....	147
XXIV	Faixas de Renda Mensal Individual dos Ocupantes	148
XXV	Linhas de Financiamento Programa de Revitalização de Sítios Históricos – CEF	152

SUMÁRIO

AGRADECIMENTOS.....	4
RESUMO.....	5
ABSTRACT.....	6
LISTA DE FIGURAS.....	7
LISTA DE TABELAS.....	8
SUMÁRIO.....	9
INTRODUÇÃO.....	10
1 CRESCIMENTO URBANO, ESTRUTURA FUNDIÁRIA E PROPRIEDADE PRIVADA.....	14
1.1 TEORIAS SOBRE O DESENVOLVIMENTO E ESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO.....	14
1.1.1 A teoria social crítica marxista.....	14
1.1.2 A Escola de Chicago.....	26
1.1.3 As Teorias Ortodoxas ou Neoclássicas.....	32
1.1.4 Tendências recentes.....	41
1.2 O PROCESSO DE CONSTITUIÇÃO DA PROPRIEDADE PRIVADA DO SOLO URBANO.....	46
2 PANORAMA DO MERCADO DE TERRAS URBANAS NO BRASIL.....	56
2.1 FORMAÇÃO DO MERCADO DE TERRAS NO BRASIL.....	56
2.2 TERRA DADA.....	58
2.3 TERRA A VENDA.....	68
3 VALOR DA TERRA URBANA, TEORIA DE DIFERENÇA DE RENDA (“RENT GAP”) E PROCESSOS DE GENTRIFICAÇÃO.....	92
3.1 VALOR DA TERRA URBANA.....	92
3.2 GENTRIFICAÇÃO: CONCEITOS.....	100
3.3 GENTRIFICAÇÃO: CAUSAS E “RENT GAP”.....	104
3.4 A GENTRIFICAÇÃO: ETAPAS E EXPERIÊNCIAS.....	110
3.5 CRÍTICAS E AVANÇOS.....	113
4 SEGREGAÇÃO URBANA E SUCESSÃO ESPACIAL: AS FORMAS DO PROCESSO DE GENTRIFICAÇÃO EM PORTO ALEGRE.....	116
4.1 ESPACIALIZAÇÃO DO CAPITAL E DAS CLASSES ALTAS EM PORTO ALEGRE.....	117
4.2 DESLOCAMENTO DO CAPITAL IMOBILIÁRIO EM PORTO ALEGRE: O “EIXO LESTE”.....	124
4.2.1 Desinvestimentos imobiliários e mobilidade social: o bairro Centro.....	136
4.2.2 O processo de reinvestimento imobiliário nos bairros Mont’ Serrat e Bela Vista.....	155
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	170
REFERÊNCIAS.....	174

INTRODUÇÃO

É longa a tradição do estudo da cidade brasileira do ponto de vista de suas formas de crescimento. A literatura identifica em geral duas formas básicas de crescimento urbano: o crescimento por extensão da área ocupada e o crescimento por densificação do tecido construído. Este último implica a substituição do tecido preexistente por outro cuja característica morfológica é uma utilização mais intensiva do solo, seja através da altura, da quantidade de metros quadrados construídos, seja através do número de habitantes por área. A substituição representa ainda, em termos econômicos, um maior aporte de capital por metro quadrado.

Na literatura, este processo de substituição é percebido em geral apenas em suas externalidades, como por exemplo através da verticalização ou da densificação do tecido, vistas como fruto do aumento populacional ou da especulação imobiliária. Poucos, entretanto, são os autores que, ao estudar o processo de densificação ou de verticalização das cidades, perceberam a íntima relação deste com mudanças estruturais na propriedade fundiária do solo. Na verdade, um estudo abrangente sobre a propriedade privada no solo brasileiro, da evolução da estrutura fundiária e de sua conformação está por ser feito. A dificuldade intrínseca em obterem-se informações a respeito da evolução da propriedade privada no território gerou uma área a descoberto no que toca à compreensão da influência da estrutura fundiária nas formas de crescimento urbano e das conseqüentes configurações morfológicas que as cidades brasileiras foram assumindo ao longo de sua evolução.

A substituição do tecido construído, associada às mudanças de estrutura fundiária, engendra via de regra um novo padrão morfológico, verticalizado, condominializado e, conforme procuraremos demonstrar neste estudo, bastante mais estável que o tecido unifamiliar tradicional das cidades brasileiras.

Entretanto, também sobre este novo tecido estabilizado o mercado imobiliário atua, mesmo que seja já bastante difícil o processo de substituição de estruturas pertencentes a condomínios. A principal forma de atuação do mercado, ou de aporte de capitais sobre estes tecidos estabilizados são os processos de “reabilitação” ou de “requalificação” urbanas.

Na literatura, diversos autores vêm tratando da questão da substituição do tecido urbano. Dentre eles, destaca-se para os objetivos deste estudo a obra de Neil Smith (1979; 1996), profícua na sua contribuição para o entendimento dos processos socioeconômicos que embasam a substituição dos

estoques nas sociedades capitalistas avançadas, tendo agregado novos aportes conceituais que geraram toda uma rica seqüência de debates e comentários. Partindo de uma preocupação inicial com a questão do retorno dos investimentos voltados para as classes médias e altas – ou "gentrification" das áreas urbanas degradadas, Smith desenvolve uma teoria da diferença de renda da terra urbana que procura dar conta dos mecanismos econômicos que geram a renovação do tecido. No presente estudo, procura-se verificar a aplicabilidade da teoria de "Rent Gap" (diferença de renda) para o caso brasileiro, introduzindo o papel da estruturação fundiária de forma a identificar algumas especificidades ou limitações ao conceito de gentrificação e de renovação do tecido entre nós.

O objetivo deste trabalho é contribuir para a análise e para a compreensão da estrutura da cidade brasileira, estabelecendo os possíveis vínculos existentes entre nosso modelo fundiário urbano e a forma de crescimento das nossas cidades, sobretudo no século XX. O estudo procurará demonstrar como o crescimento urbano mais recente, advindo do surto de desenvolvimento industrial, afetou o modelo fundiário colonial brasileiro, baseado essencialmente na propriedade individualizada do solo, transformando-a paulatinamente em propriedade condominial. O estudo propõe-se igualmente a demonstrar que o tecido resultante de tal densificação é mais estável que o anterior, menos sujeito ao processo de substituição de estoques que o gerou. Se assim for, ao estudar os condicionantes do crescimento urbano por substituição do tecido edificado, além das variáveis básicas de acessibilidade, centralidade ou valor do solo urbano, pode-se avaliar o grau de "fragilidade" do tecido edificado, entendido como sua potencialidade de ser demolido e substituído, variável esta que tem íntima relação com a forma de propriedade imobiliária.

A análise da densificação do tecido através da lógica do mercado de terras, associada à estrutura do sistema de propriedade, auxilia na montagem de um quadro mais matizado da morfologia urbana que vem-se configurando no país nas últimas décadas. Não basta constatar os "sintomas" morfológicos advindos do crescimento urbano, como a verticalização e a densificação, para compreender plenamente os fenômenos em jogo: há que se perceber a relevância do processo de condominialização do tecido e de estabilização do mesmo, que estão na base da verticalização e densificação.

A relevância deste estudo reside, ao meu ver, na busca de certas causas econômicas daquelas externalidades. O trabalho justifica-se como uma contribuição para diversos debates em curso no panorama dos estudos urbanos, tais como a escolha de modelos habitacionais brasileiros, estratégias de preservação do patrimônio construído, além de estabelecer um diálogo com as áreas de estudos configuracionais, bastante preocupadas com a questão da morfologia urbana.

A explicitação de que a substituição do tecido urbano seja basicamente a consequência de um processo de alteração de modelos de propriedade e de habitação em curso no território brasileiro e de que o tecido resultante caracteriza-se por significativa estabilidade morfológica poderá ser uma contribuição importante para a compreensão das nossas estruturas urbanas, com reflexos positivos nas áreas de desenho urbano, morfologia e de intervenção pública.

A “fragilidade”, ou o seu reverso, a “estabilidade” do tecido urbano, teria como componentes importantes aqueles freqüentemente analisados por diversos estudos, como a idade e o estado de conservação dos imóveis ou os índices construtivos permitidos pela legislação urbanística local, mas também o tipo de propriedade fundiária do imóvel, se individual ou coletiva. Este último aspecto é pouco enfatizado nos estudos sobre crescimento urbano e parece fundamental para compreender a estabilidade do tecido. Aqui reside um dos objetivos da dissertação: demonstrar que a propriedade individualizada do solo é mais vulnerável à substituição do que a propriedade coletiva, a qual confere ao tecido urbano uma estabilidade ou uma perenidade morfológica maior.

Além disto, procura-se demonstrar que, no Brasil, a preexistência de um tecido estruturado sobre a propriedade unifamiliar do solo afeta e modifica os processos de mobilidade social descritos como “gentrificação” por Neil Smith (op. cit.), no sentido de que a valorização do solo urbano unifamiliar no Brasil, antes de promover a renovação dos imóveis degradados, promove a sua demolição e substituição por um tecido verticalizado. Na maior parte das vezes este processo ocorre antes mesmo da degradação do tecido. Assim sendo, a mobilidade social se altera, na medida em que um dos fatores determinantes da mobilidade social no espaço urbano, a degradação do mesmo, muitas vezes não necessita ocorrer para que haja a demolição do tecido. Isto explicaria a tendência de permanência das classes altas em determinados setores das cidades, quando os proprietários demolem suas próprias residências, construindo em seu lugar novas estruturas verticalizadas. É apenas após este processo de verticalização que poderão se dar no Brasil os processos de degradação, abandono e reinvestimento, típicos do processo de gentrificação nos EUA e países europeus.

O trabalho está estruturado da seguinte forma: o Capítulo 1 apresenta, dentro da vasta gama de estudos sobre formas de crescimento e estruturação da cidade, uma seleção das teorias mais diretamente relacionadas com o tema da dissertação, ou seja, a estruturação intraurbana, as formas de crescimento da cidade, a questão fundiária e o valor da terra urbana. Neste Capítulo, são privilegiados os campos da Geografia, da Economia e da Ecologia Urbanas, sendo discutidas as Teorias Sociais Críticas Marxistas, as formulações da Escola de Chicago e as Teorias da Economia Neoclássica.

O Capítulo 2 apresenta um panorama da formação do mercado de terras urbanas no Brasil, com ênfase na sua relação com a estrutura fundiária. O acesso à propriedade através de um sistema de doação ou posse conjuga-se no Brasil à propriedade unifamiliar do solo e a morfologias residenciais relativamente constantes. A partir do século XIX, com a estruturação do mercado capitalista de terras, novas formas de acesso e de propriedade do solo urbano, bem como novas morfologias, vão se impondo. O capítulo sugere que as formas de acesso e propriedade do solo, antes e após o “advento” do mercado imobiliário, conduzem a formas diversas de crescimento urbano. O capítulo procurará acompanhar o contínuo processo de condominialização da propriedade urbana no Brasil e as conseqüências morfológicas deste processo, como base para uma discussão da questão da estabilidade do tecido e de processos de mobilidade social e segregação.

O Capítulo 3 discute mais detalhadamente a questão do valor do solo urbano, como forma de compreender a localização das diversas classes sociais no espaço da cidade, especialmente nas fases recentes de reestruturação do capitalismo. O capítulo apresenta a questão da gentrificação, suas principais causas, etapas e alguns exemplos e introduz os conceitos de “rent gap” de Neil Smith, com vistas a verificar sua aplicabilidade no contexto brasileiro, dentro das premissas apresentadas no Capítulo 2.

O Capítulo 4 procura verificar empiricamente a aplicabilidade do conceito de “rent gap” e de gentrificação no caso brasileiro através da análise do crescimento recente de duas áreas da cidade de Porto Alegre, o Centro e os bairros Mont’Serrat e Bela Vista. Procura-se elaborar uma reflexão sobre a importância da reestruturação fundiária, fator pouco enfatizado pelas teorias americanas e européias e a influência desta reestruturação nos processos de revalorização do solo urbano e de mobilidade social. O capítulo retoma as discussões sobre as formas de crescimento urbano e de estruturação da cidade discutidas no Capítulo 1, investiga mais de perto o processo de transformação da propriedade fundiária e suas conseqüências morfológicas, apresentado no Capítulo 2 e verifica concretamente as etapas e pressupostos da teoria de “rent gap” e do fenômeno de gentrificação discutidos no Capítulo 3.

O Capítulo 5 apresenta as reflexões finais a respeito da configuração recente das cidades brasileiras, do papel e do poder do planejador em interferir nesta reconfiguração, apresentando finalmente algumas hipóteses a respeito da noção de “estabilidade” ou de “fragilidade” do tecido construído.

1 CRESCIMENTO URBANO, ESTRUTURA FUNDIÁRIA E PROPRIEDADE PRIVADA



A cidade ideal. Piero della Francesca.

O estudo das formas de crescimento da cidade, de sua estruturação intraurbana, de sua relação com os diversos níveis urbanos – regional, nacional, mundial, bem como as questões estruturais referentes à estruturação fundiária e o valor da terra urbana, receberam, desde o final do século XIX e durante todo o século XX, interpretações polarizadas, muitas vezes conflitantes, mas que apresentam em seu conjunto uma gama de visões altamente enriquecedoras para os objetivos desta dissertação.

Neste Capítulo, serão recenseadas algumas das visões paradigmáticas a respeito destes temas, dentro dos campos da Geografia, da Economia e da Ecologia Urbanas, enfocando sobretudo as Teorias Sociais Críticas Marxistas, sobretudo a obra de Henri Lefèbvre, Edward Soja e David Harvey; as principais formulações da Escola de Chicago e as teorias da Economia Neoclássica, especialmente a obra de von Thünen, Alonso e Muth. A seguir será feita uma breve retomada histórica do processo de constituição da propriedade privada urbana e territorial através da transformação do solo agrário e urbano em mercadoria.

1.1 TEORIAS SOBRE O DESENVOLVIMENTO E ESTRUTURAÇÃO DO ESPAÇO

1.1.1 A teoria social crítica marxista

A importância da teoria social crítica para o escopo deste trabalho reside sobretudo nas suas formulações a respeito do papel do espaço na organização capitalista e na noção de "formação e re-formação" da paisagem geográfica, que permitem melhor compreender a atuação do mercado imobiliário e a questão da localização dos estratos sociais no espaço urbano.

Segundo Soja (1993), houve durante todo o século XX um “divórcio” entre as intuições espaciais e geográficas de Marx e Engels e o desenvolvimento das disciplinas relacionadas ao estudo do espaço, sobretudo a Geografia Urbana. Para o autor, entre 1918 e 1968, o movimento intelectual marxista enraíza-se crescentemente em aspectos do discurso filosófico, das questões de método, da crítica à cultura, à arte, à estética e à ideologia. Os temas infra-estruturais relacionados à organização espacial do trabalho, à questão da moradia, às leis de desenvolvimento urbano capitalista, bem como à organização da economia mundial e à estrutura do Estado, recebem uma atenção menor. É apenas na década de 1970 que autores como Henri Lefèbvre e seus discípulos, Manuel Castells e em seguida David Harvey, irão promover o reencontro entre o materialismo dialético e o espaço regional e urbano.

O espaço, dentro do marxismo ocidental, segundo Soja (ibid.), foi encarado como um mero reflexo das dinâmicas sociais. Seu impacto sobre os processos sociais e históricos foi neutralizado, transformado em pouco mais do que um “pano de fundo”, ou um “palco” para as ações sociais. Soja aponta algumas hipóteses para essa concepção redutora, dentre as quais cita, como um dos motivos marcantes, a publicação tardia dos *Grundrisse*¹ de Marx. Das suas obras, é a que contém análises geográficas mais explícitas, mas que só se disseminaram amplamente após a II Guerra Mundial. Seus dois volumes foram inicialmente publicados em russo, em 1939 e 1941; a primeira edição alemã é de 1953 e a primeira edição inglesa, apenas de 1973. Além disto, os últimos volumes do *Capital* ficaram em projeto, não tendo Marx desenvolvido as abordagens previstas ali acerca de temas como o comércio mundial, a expansão geográfica do capitalismo, o colonialismo e o papel do Estado na economia capitalista.

Para Soja (ibid.), foram as teorias a respeito do imperialismo e dos processos de desenvolvimento desigual de Bakharin, Lênin, Luxemburgo e de Trótski as principais referências geográficas do marxismo ocidental. Toda uma geração de estudiosos marxistas parte das questões acima para apoiar seus estudos, mas a influência direta dos textos de Marx e sobretudo dos *Grundrisse* não é central. O autor percebe uma profunda tradição antiespacial, que talvez tenha se originado no próprio Marx, em sua resposta à dialética hegeliana, “que fetichizou o espaço sob a forma do Estado territorial, lócus e meio da razão aprimorada.” (ibid., p.109). Hegel teria subordinado o tempo ao espaço, passando a própria história a ser dirigida por um “espírito” territorial, o Estado. O anti-hegelianismo de Marx é uma tentativa de restabelecer a historicidade – a temporalidade revolucionária – em sua primazia sobre a espacialidade.

¹ *Grundrisse der Kritik der politischen Ökonomie* [Fundamentos da crítica da economia política]. Soja refere-se à edição inglesa (London: Penguin, 1973.).

Desse projeto brotaram uma sensibilidade e uma resistência vigorosas à afirmação do espaço numa posição de determinação histórica e social, um antiespacialismo anti-hegeliano entremeado, praticamente, na totalidade dos textos de Marx. (SOJA, 1993, p. 109).

A idéia de uma dialética espacial – nos moldes do conceito de dialética histórica – em que os seres humanos fossem ao mesmo tempo produtores de suas geografias e cerceados pelo espaço que produzissem, tornou-se, via de regra, inaceitável. Todas as tentativas de análise espacial dos fenômenos sociais foram associadas com o fetichismo e a falsa consciência. Essa “armadura antiespacial”, nas palavras de Soja, serviu para resistir aos diversos ataques ao marxismo, dentre os quais os de Le Corbusier e os do Fascismo, para quem os problemas sociais poderiam ser resolvidos através de alterações no espaço. Procurou-se demonstrar recorrentemente que estas visões que procuravam uma via espacial para a resolução dos problemas sociais eram anti-revolucionárias e tão-somente reformistas. Esta tradição vai continuar a interferir no desenvolvimento da análise espacial marxista até aproximadamente a década de 1970.

Com a crise geral do capitalismo surgida na década de 1960 vão se dar as condições ideológicas para o desenvolvimento da análise espacial marxista de forma sistemática. Entretanto, alguns autores foram precursores deste movimento de renovação e entre eles cabe destacar o papel de Henri Lefèbvre.

Lefèbvre (1999) afirma que o espaço não é mero suporte – neutro – das relações econômicas, mas que é socialmente produzido pelo sistema capitalista: é o local de reprodução das relações dominantes de produção. O capital vale-se de estratégias tipicamente espaciais, como a fragmentação, a homogeneização e a hierarquização do espaço, para sua sobrevivência, utilizando-se ainda para tanto de outros dispositivos espaciais, como o controle social do espaço pelo Estado, a segregação entre centro e periferia e a penetração do poder estatal na vida cotidiana.

Para o autor (ibid.), o processo de urbanização passa a ser visto como a chave para desvendar a dinâmica do desenvolvimento capitalista. Uma série de conceitos é desenvolvida no sentido de explicitar este vínculo. Em primeiro lugar, Lefèbvre desenvolve o conceito da cidade como centro da reprodução do capitalismo. Para ele, no pós-guerra, a cidade deixa de ser apenas o lócus da produção e acumulação capitalista por excelência e assume o papel de “centro de reprodução” do capitalismo, ou seja, local privilegiado de gestão e difusão ideológica do sistema tendo em vista sua eterna manutenção. Neste sentido, o planejamento urbano e o Urbanismo, sofrem ataques violentos, tratados como os instrumentos do Estado para organização do espaço urbano em benefício da acumulação do capital.

Além disto, ao lado da tradição de análise dos sistemas de produção, têm início a preocupação de Lefèbvre com o papel do consumo no capitalismo, com ênfase nos papéis urbanos de controle da distribuição e da troca.

Para Lefèbvre (ibid.), o capitalismo no século XX evoluiu de tal forma que a problemática urbana passa a suplantar a questão industrial em termos de importância. Em contraste com uma fase anterior, em que a industrialização produzia o urbanismo, estaríamos agora diante de uma situação em que a industrialização e o crescimento econômico são moldados pelo espaço urbanizado, que se expande rumo a uma dimensão mundial, abarcando toda a população e todos os recursos globais.

Em *A revolução urbana* (op. cit.), Lefèbvre lança um desafio teórico – a hipótese da urbanização completa da sociedade – e parte para a análise científica desta virtualidade. A sociedade capitalista atual estaria em fase de superação da fase industrial, reestruturando-se em novas bases urbanas mundiais. Para comprovar esta hipótese, Lefèbvre parte de um reexame e de uma instigante reperiodização da história das cidades, que incluiria apenas três grandes momentos de reestruturação econômica: a sociedade agrícola, a sociedade industrial e a sociedade urbana.

Para ele, o caminho percorrido pelo “fenômeno urbano” parte de um ponto zero inicial, marcado pela ausência de cidades, em que populações nômades (coletores, pescadores, caçadores, pastores) circulam pelo espaço, marcam-no, nomeiam-no. Em determinado momento, estabelece-se o campo cultivado, a aldeia, a civilização camponesa e – concomitantemente – a primeira expressão urbana: a “Cidade Política”.

A agricultura somente superou a coleta e se constituiu como tal sob o impulso (autoritário) de centros urbanos, geralmente ocupados por conquistadores hábeis, que se tornaram protetores, exploradores e opressores, isto é, administradores, fundadores de um Estado ou de um esboço de Estado. A cidade política acompanha, ou segue de perto, o estabelecimento de uma vida social organizada, da agricultura e da aldeia. (LEFEBVRE, 1999, p. 21).

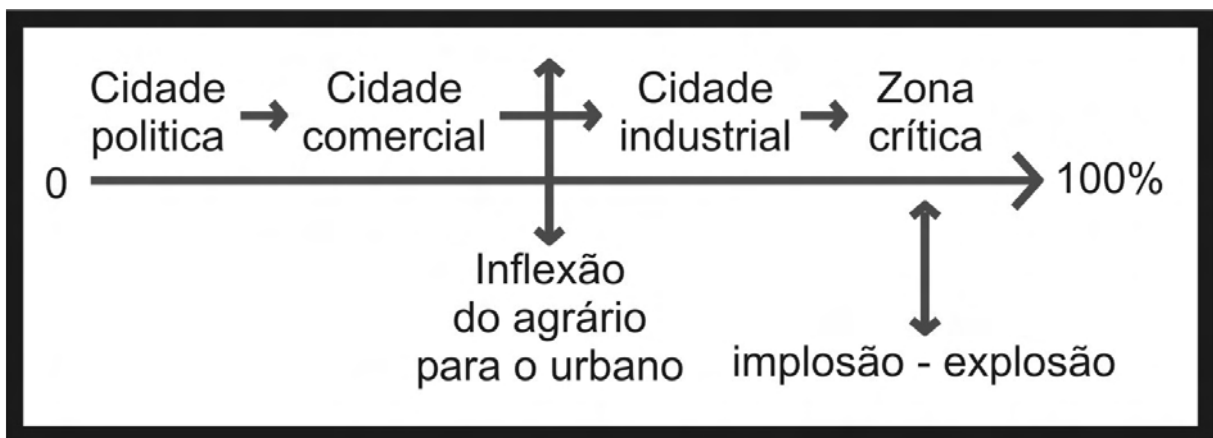
A Cidade Política administra um território agrícola, reinando sobre um determinado número de aldeias. A propriedade do solo pertence ao monarca; entretanto, os camponeses conservam a posse efetiva mediante o pagamento de tributos. Nesta primeira fase, que inclui as cidades da antiguidade, a pólis grega e a urbe romana, a atividade econômica dominante é a agricultura. O comércio, sempre presente, tem um lugar altamente secundário nesta organização: entregue a pessoas suspeitas, estrangeiros, habitantes dos *faubourgs*. A Cidade Política resiste, segundo Lefèbvre, com todas as suas

forças contra os comerciantes e contra sua forma de propriedade – o dinheiro – que lhe representa uma ameaça.

Será apenas no Ocidente europeu, no final da Idade Média, que a mercadoria, o mercado e os mercadores penetram triunfalmente na cidade. (ibid., p. 22).

É no final da Idade Média e no espaço geográfico da Europa ocidental que uma reviravolta importante teria ocorrido: o peso da cidade no conjunto social torna-se tal que a relação cidade – campo se inverte. Não economicamente – ainda – mas simbolicamente. A riqueza ainda estará por algum tempo nos campos e no território, mas a cidade deixa de ser uma “ilha urbana num oceano camponês”, o espaço “diferente”, para se tornar o elemento central do sistema. O campo, inversamente, assume o papel que mantém até hoje, o de “entorno” das cidades, sua “circunvizinhança”, seu horizonte. Nos termos de Foucault (2001), a cidade perde seu caráter *heterotópico* – o “lugar outro”, ou o “outro lugar” – para assumir o caráter *isotópico*.

Figura 1: Evolução do fenômeno urbano, segundo Henri Lefèbvre



Fonte: Lefèbvre, 1999, p. 27

Esta emergência da “Cidade Comercial” suplantando a Cidade Política precede um pouco a emergência da grande reviravolta econômica, a emergência do capital industrial e, por conseguinte, da “Cidade Industrial”. Mas neste início, mesmo com a eclosão da Cidade Comercial e de sua importância, a economia ainda não está no urbano. O urbano é apenas o espaço de gerência das atividades econômicas produzidas no campo.

Também a indústria em seu início está relacionada ao campo:

A indústria estaria vinculada à cidade? Ela estaria, antes de mais nada, ligada à não-cidade, ausência ou ruptura da realidade urbana. Sabe-se que inicialmente a indústria se implanta – como se diz – próxima às fontes de energia, das matérias-primas, das reservas de mão-de-obra. Se ela se aproxima das cidades é para aproximar-se dos capitais e dos capitalistas, dos mercados e de uma abundante mão-de-obra, mantida a baixo preço. [...] a não-cidade e a anticidade vão conquistar a cidade, penetrá-la, fazê-la explodir, e com isso estendê-la desmesuradamente, levando à urbanização da sociedade, ao tecido urbano recoberto as remanescentes da cidade anterior à indústria. (id., ibid., p. 25)

Com a aproximação das indústrias aos centros urbanos, pela primeira vez a produção concentra-se não nos campos, mas nas cidades. A crise urbana atual advém da amplificação deste fenômeno, o que Lefèbvre chama de “implosão-explosão”, ou seja, a enorme concentração (de pessoas, atividades, riquezas, etc.) e a explosão em fragmentos disjuntos (periferias, subúrbios, redes mundiais, etc.) promovida pela industrialização das cidades.

Na fase recente do desenvolvimento capitalista, Lefèbvre enfatiza o papel central do capital financeiro nas cidades, ao invés do capital produtivo. O capital financeiro, isto é, o capital implicado na circulação de mercadorias e não na sua produção, vem-se tornando a força dominante da sociedade. Os conflitos urbanos devidos ao papel desse capital na especulação com a propriedade e com a terra suplantam hoje os conflitos no local de trabalho. O capital financeiro tornou-se um elemento importante da estrutura do capitalismo contemporâneo, obtendo sua acumulação através de investimentos no consumo coletivo e através da contínua produção do espaço urbanizado. No capitalismo industrial anterior – produtivo – a organização do espaço urbano para a produção e para o consumo era predominantemente entregue às forças de mercado, às leis da propriedade privada e à concorrência entre os produtores industriais pela mão-de-obra, pela infra-estrutura e pela matéria prima. A cidade capitalista industrial assumia a fâcies de uma máquina de produção, conforme retratado por Engels e pela Escola de Chicago, como veremos adiante.

Na Sociedade Urbana atual, Lefèbvre introduz a noção de fase ou *zona crítica*. A problemática urbana é mundial, a sociedade urbana só pode ser definida como planetária. Cobre todo o planeta, recriando a natureza anulada pela exploração industrial de todos os recursos naturais, materiais e humanos. O fenômeno urbano reorganiza profundamente os dispositivos da produção: forças produtivas, relações de produção. Socialmente apresenta um quadro de complexificação da sociedade, que ao mesmo tempo atinge o espaço e o tempo.

O espaço resultante desta complexidade resulta em redes intrincadas e apresenta tendências opostas e conflitivas: de um lado uma tendência à homogeneidade, à padronização, ao código único, ao sistema absoluto, reflexo de estratégias de poder unitárias e simplificadoras. De outro lado, ao

mesmo tempo, este espaço se apresenta cheio de subsistemas, de códigos parciais, de mensagens que não entram no procedimento unitário, tendendo a fragmentá-lo.

Em termos econômicos, em que reside a força produtiva deste Sistema Urbano? Segundo Lefèbvre,

O urbano não produz à maneira da agricultura e da indústria. Entretanto, como ato que reúne e distribui, ele cria. Assim como antigamente a manufatura converteu-se em força produtiva e em categoria econômica apenas por reunir trabalhadores e ferramentas (técnicas) antes dispersos. É assim que o fenômeno urbano contém uma práxis (prática urbana). (id., ibid., p. 157).

Parece não estar claro para Lefèbvre, em 1970, o que já é uma realidade trinta anos depois, que esta nova Sociedade Urbana vive essencialmente do setor terciário, sobretudo do capital financeiro e do setor de serviços, impulsionados pelas novas técnicas e pela nova mobilidade do capital. Estes conceitos serão retomados no Capítulo 4, de forma a introduzir mais detalhadamente as alterações urbanas decorrentes desta nova época do capital.

Os argumentos de Lefèbvre giram em torno do reconhecimento de que o espaço é uma forma de instrumentalização do poder. A Geografia pós-moderna procura levar mais além as postulações de Lefèbvre, rearranjando alguns de seus pressupostos, como por exemplo nesta crítica de um de seus alunos, Manuel Castells:

Considerar a cidade como a projeção da sociedade no espaço é, ao mesmo tempo, um ponto de partida indispensável e uma abordagem por demais elementar. [...] corre-se o risco de imaginar o espaço como uma página em branco, onde se inscrevem as ações dos grupos e das instituições, sem deparar com nenhum outro obstáculo além do vestígio das gerações passadas. Isso equivale a conceber a natureza como inteiramente moldada pela cultura. (CASTELLS, 1983, p. 115).

Para os autores pós-modernos, na esteira das concepções de Lefèbvre em *A revolução urbana* (op. cit.), a evolução do capitalismo no final do século XX conduz a um mundo totalmente urbanizado, em que todo o espaço encontra-se envolvido numa rede de relações urbanas de suporte à circulação do capital e à acumulação. A centralidade do capital financeiro na primeira parte do século XX, com a expansão imperialista, e mais fortemente a partir da Grande Depressão e da II Guerra Mundial, replaneja a cidade como uma máquina de consumo e de serviços e a expande para muito além dos antigos limites, numa territorialização sem precedentes.

Esta nova dinâmica urbana centrada no consumo encontrou em David Harvey um dos analistas mais instigantes dentro das correntes marxistas. A obra de Harvey (1978, 1987, 1992a, 1992b) produziu um avanço com relação às concepções de Lefèbvre. É um autor, por exemplo, com crescente interesse pelo empirismo. Harvey procura dar uma geografia concreta ao capitalismo, iniciando um fecundo campo de investigações, relacionando as estruturas sociais e a geografia da produção. Segundo ele

O desenvolvimento capitalista precisa negociar uma margem estreitíssima entre a preservação dos valores dos compromissos passados, assumidos num lugar e num tempo específicos, ou sua desvalorização, a fim de abrir um novo espaço para a acumulação. O capitalismo luta perpetuamente, portanto, por criar uma paisagem social e física à sua própria imagem, e indispensável para suas necessidades em determinado ponto do tempo, simplesmente para, com igual certeza, minar, desintegrar e até destruir essa paisagem, num ponto posterior do tempo. As contradições internas do capitalismo expressam-se através da formação e re-formação irrequietas das paisagens geográficas. É de acordo com essa música que a geografia histórica do capitalismo tem que dançar, ininterruptamente. (HARVEY, 1985, apud SOJA, 1993, p. 192)

A noção de “formação e re-formação da paisagem geográfica” é, segundo Soja (op. cit.), “a mais importante descoberta a emergir do encontro entre o marxismo ocidental e a geografia moderna”. Este conceito é central às teorias críticas do espaço, à análise das reestruturações urbana e regional da crise do capitalismo e das análises ditas “pós-modernas” da construção do espaço.

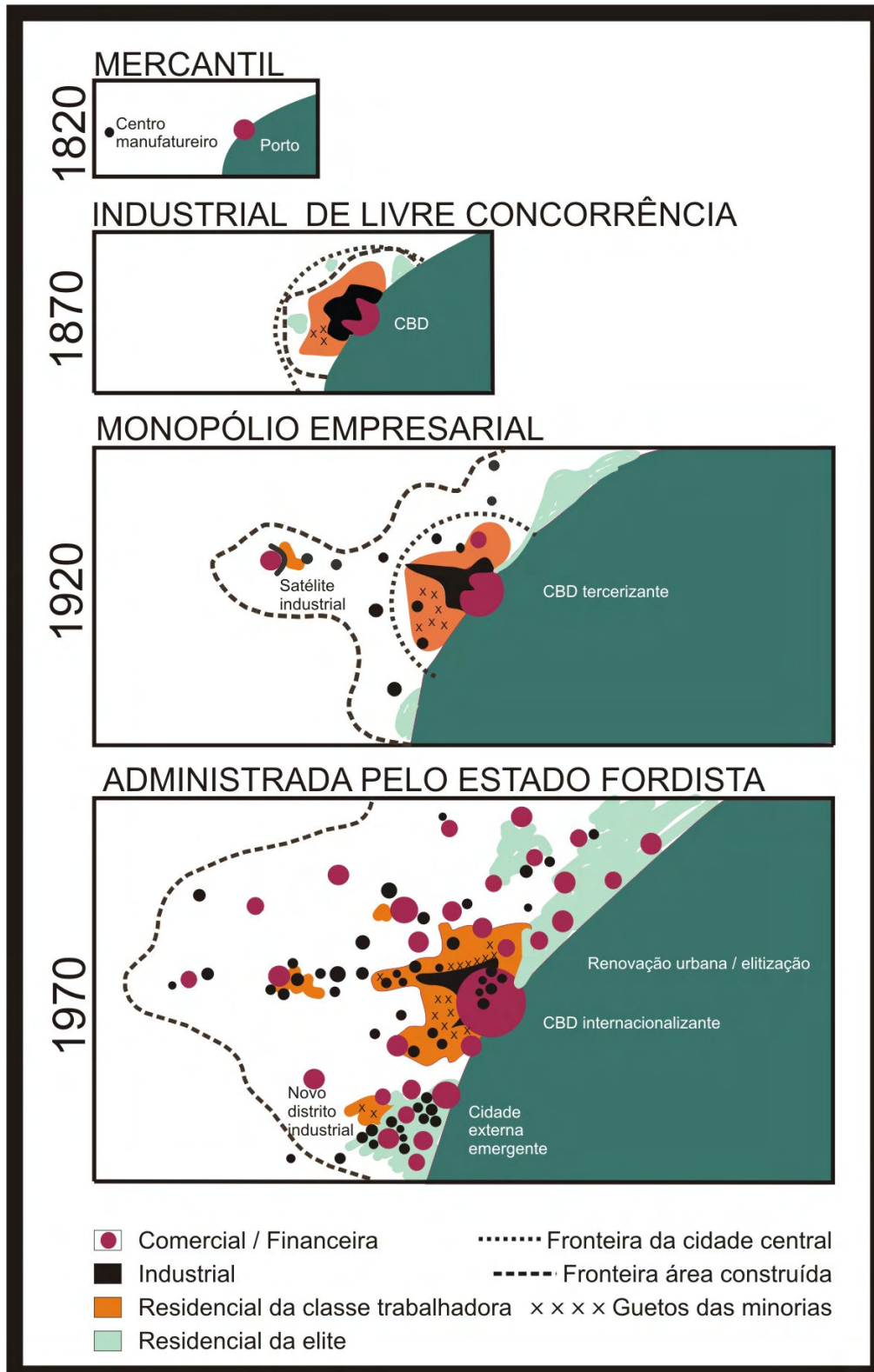
Os estudos acadêmicos pós-1970 sobre a questão da reestruturação urbana vêm lançando as bases para uma nova compreensão da história das cidades, especificamente da história de seu crescimento, ou o que é conhecido entre os urbanistas como “evolução urbana”. Alguns autores têm “reescrito” as periodizações mais usuais da evolução da forma urbana de forma a fazer coincidir com os ritmos de formação e reformação do capital desde os primórdios da industrialização em larga escala.

No caso da presente dissertação, a noção de que o capitalismo necessita “deletar” as camadas urbanas anteriores, já superadas, rearranjando o espaço – ou a paisagem – para poder avançar a novas etapas produtivas é uma hipótese importante, uma vez que trata-se aqui de investigar justamente a estabilidade ou a fragilidade de determinadas camadas urbanas frente a esta necessidade de renovação.

Assim como Lefèbvre procurara reorganizar a periodização histórica das cidades e da economia mundiais, também Soja (ibid., p. 211) apresenta um quadro da evolução da forma urbana dentro do capitalismo ao longo de quatro períodos de reestruturação do capital, o qual sintetizaremos a seguir. Segundo ele, na esteira de Harvey, cada fase contém vestígios das geografias anteriores, de divisões

espaciais urbanas do trabalho já formadas, que não chegam a desaparecer, mas são rearranjadas. O quadro abaixo ilustra as principais fases urbanas citadas por Soja, utilizando datas que se aplicam ao caso norte-americano.

Figura 2: Evolução da cidade capitalista, segundo Edward Soja



Fonte: Soja, 1993, p. 211.

A seqüência começa às vésperas da introdução da indústria nas cidades, por volta de 1820, com a “Cidade Mercantil”, correspondente à “Cidade Comercial” de Lefèbvre. A Cidade Mercantil está estabelecida em um contexto de pequena produção de mercadorias, comércio internacional e industrialização limitada. Sua estrutura é a de uma cidade portuária, com seu conjunto de pequenos centros manufatureiros industriais, numa paisagem ainda predominantemente agrícola. Esta estruturação, pensada para o contexto norte-americano anterior a 1840, caracteriza bem a situação urbana das cidades brasileiras antes do final do século XIX, quando o capital comercial concentrava-se em núcleos pequenos, densos e sobretudo costeiros e a produção encontrava-se dispersa em unidades produtoras ruralizadas, mas de caráter comercial (engenhos, minas, fazendas de café, etc.).

Na Europa e nos Estados Unidos, a industrialização inicia-se primordialmente no campo, mas migra em direção às cidades, com grande impulso no período entre 1840 e 1870. É o período de uma intensa expansão do comércio internacional e do crescimento da importância da nodalidade para o capital industrial, segundo Soja mais importante do que para o comércio e para a agricultura. Vencidas algumas restrições físicas e históricas, a nodalidade pré-existente das cidades explodiu, criando a forma clássica da “Cidade Capitalista Industrial de Livre Concorrência”. Nunca antes fora a produção tão geograficamente concentrada, tão centralizada, nem nunca a cidade havia sido o lócus prioritário da acumulação mundial. As cidades mercantis passam a se desintegrar e seus centros urbanos são desmontados para abrigar os três novos elementos do capitalismo industrial de livre concorrência: as fábricas, a burguesia industrial e o proletariado urbano.

A intensificação do uso da terra no centro urbano redefiniu a forma da cidade e instigou uma ordenação social e espacial notável da vida urbana. Algumas tecnologias adaptativas de transporte e condução (por exemplo, as ferrovias e os elevadores) aceleraram esta intensificação [...]. Espreado-se a partir do Central Business District (CBD) e do núcleo empregatício, surgiu um meio ambiente construído zonal de anéis residenciais e setores radiais, ligados em rede para permitir menores viagens cotidianas para o trabalho (para o proletariado urbano) e viagens cotidianas para controlar os trabalhadores (para a burguesia industrial). (SOJA, ibid., p. 215)

Instaura-se um claro zoneamento segregado, uma nova geografia social de recintos segregados e homogêneos, percebidos por alguns teóricos contemporâneos, entre eles Engels (1978), em sua descrição de Manchester.

No final do século XIX, diversas crises sociais urbanas decorrentes deste novo ambiente (Comuna de Paris, revoltas urbanas em escala mundial, epidemias, etc.) associam-se a uma série de crises financeiras e ao aumento do desemprego, que geram uma reorientação do capitalismo em direção

a um modelo mais controlado pelo Estado, menos centrado na livre concorrência e no *laissez-faire*. Há uma crescente concentração do capital em monopólios empresariais, internacionalização do capital financeiro numa era emergente de imperialismo. Por seu turno, os trabalhadores organizam-se crescentemente através dos sindicatos.

A crise induz a uma reestruturação do capitalismo no sentido de retomar a acumulação lucrativa do período anterior, bem como o controle da classe operária. Esta reestruturação se dá em termos de uma centralização empresarial, o aumento da segmentação da força de trabalho, introdução de novas tecnologias de produção, nova forma de organização “racional” da produção e separação das funções administrativas e de produção, gerando uma nova reorganização da urbanização capitalista, a “Cidade Capitalista do Monopólio Empresarial”.

A produção industrial tornou-se menos concentrada em torno ao centro das cidades, na medida em que as fábricas espalharam-se num raio territorial mais abrangente. Por conseguinte, os centros se especializaram nas funções terciárias, sedes de empresas, repartições governamentais, instituições financeiras. Nas cidades norte-americanas, os enclaves étnicos e raciais das classes trabalhadoras permanecem próximos ao núcleo dominante e, em quase todas as cidades norte-americanas, restou pelo menos uma cunha residencial protegida, que se estendia do centro para a periferia, onde os habitantes de renda mais alta tinham suas residências. Também nas cidades brasileiras, segundo Villaça (1998), no início do século XX, esta “cunha” de conexão com o Centro permanece, como por exemplo no eixo “Flamengo – Botafogo – Copacabana”, no Rio de Janeiro, ou o eixo “Independência – Moinhos de Vento”, em Porto Alegre. Mas a fuga da cidade espalhou-se mais além, à medida que as classes médias e profissionais liberais acompanham a burguesia industrial, num surto de suburbanização que transpôs, nos Estados Unidos, as fronteiras administrativas da cidade. Esta regionalização urbana fragmentada e policêntrica teve no automóvel e nos transportes de massa a sua viabilização técnica.

Após a Grande Depressão e sob os efeitos retardados da Revolução Russa, há uma nova reestruturação do sistema capitalista: maior centralização, maior concentração e internacionalização do capital, maior segmentação do trabalho, baseada numa nova organização do processo de produção, papel ainda mais importante do Estado no fomento da acumulação e no controle. Mediante políticas keynesianas de estimulação da demanda, planejamento econômico, controles fiscais, programas de previdência social, o Estado interveio mais do que nunca no processo de produção. A cidade que surge desta reestruturação é a “Cidade Administrada pelo Estado Fordista”, caracterizada pela metropolização expansiva, descentralização não apenas das fábricas, mas do varejo e de outros serviços, e profunda desvalorização das áreas centrais antigas.

A paisagem urbana, profundamente alterada que surge nas cidades americanas nas décadas de 1950 e 1960, serviu de pano de fundo para o desenvolvimento de uma economia política urbana e de uma sociologia urbana marxistas, centradas nas especificidades desta urbanização. Mas enquanto esta paisagem começava a ser compreendida, também ela começou a mudar.

Para Soja, a maioria dos analistas marxistas do espaço foi incapaz de avaliar este caráter essencialmente dialético das relações sociais e espaciais, bem como da produção e do consumo, preocupados essencialmente em identificar a primazia de um âmbito sobre o outro. Segundo o autor, a estrutura do espaço organizado

[...] não é uma estrutura separada, com suas leis autônomas de construção e transformação, nem tampouco é simplesmente uma expressão da estrutura de classes que emerge das relações sociais de produção. Ela representa, ao contrário, um componente dialeticamente definido das relações de produção gerais, relações estas que são simultaneamente sociais e espaciais. (op. cit., p. 99).

Em que pese o capital ter nascido da riqueza criada no campo, segundo Lefèbvre (op. cit.), a cidade foi desde sempre o lugar de sua acumulação. A teoria marxista da mais-valia – entendida como o lucro retido pelo capitalista, resultante da diferença entre o que ele paga pela mão-de-obra e o valor que ele cobra pela mercadoria produzida por essa força de trabalho – diferencia a *formação* da mais-valia, sua *realização* e sua *distribuição*. Cada uma destas etapas pode ter uma espacialidade própria e pode perfeitamente ocorrer de forma desvinculada (no espaço) da produção.

A mais-valia formou-se inicialmente no campo. Essa formação deslocou-se para a cidade na medida em que esta se transformou na sede da produção, do artesanato, depois da indústria. Em contrapartida, o sistema comercial e bancário das cidades sempre foi o órgão da realização da mais-valia. Na sua distribuição, os mestres das cidades sempre tentaram dela reter uma grande parte (maior que os lucros médios de seus investimentos). (ibid., p. 34).

Nestes três momentos da mais-valia, os centros urbanos desempenham um papel cada vez mais importante, colocando as cidades num papel de centralidade no sistema de produção – mesmo que não sejam o lócus da produção. Neste sentido, uma das características fundamentais do urbano – de acordo com Lefèbvre, seu traço essencial – se desvela: a questão da centralidade. A agricultura se instala na natureza, a indústria a captura e a domina. A cidade reúne em si todos os elementos de pro-

dução realizados alhures: reúne mercados (desde locais até mundiais), o mercado de capitais, mercado de trabalho, mercado imobiliário.

Qual a relação entre a produção industrial capitalista e o mercado imobiliário urbano para as teorias marxistas? O mercado imobiliário desempenha o papel de um segundo setor, de um circuito paralelo ao da produção industrial voltada para o mercado dos bens não-duráveis. Esse segundo setor absorve os choques e as crises econômicas. Em caso de depressão, para ele afluem os capitais. Segundo Lefèbvre (ibid., p. 146), “eles começam com lucros fabulosos, mas logo se enterram. Nesse setor, os efeitos ‘multiplicadores’ são débeis: poucas atividades são induzidas. O capital imobiliza-se no imobiliário”.

Na medida em que o capital produtivo industrial diminui seu impulso, os capitais serão revertidos e concentrados no segundo setor, aumentando a mais-valia realizada na construção imobiliária. De onde, fases intensas de crescimento urbano podem estar mascarando deficiências estruturais do sistema produtivo.

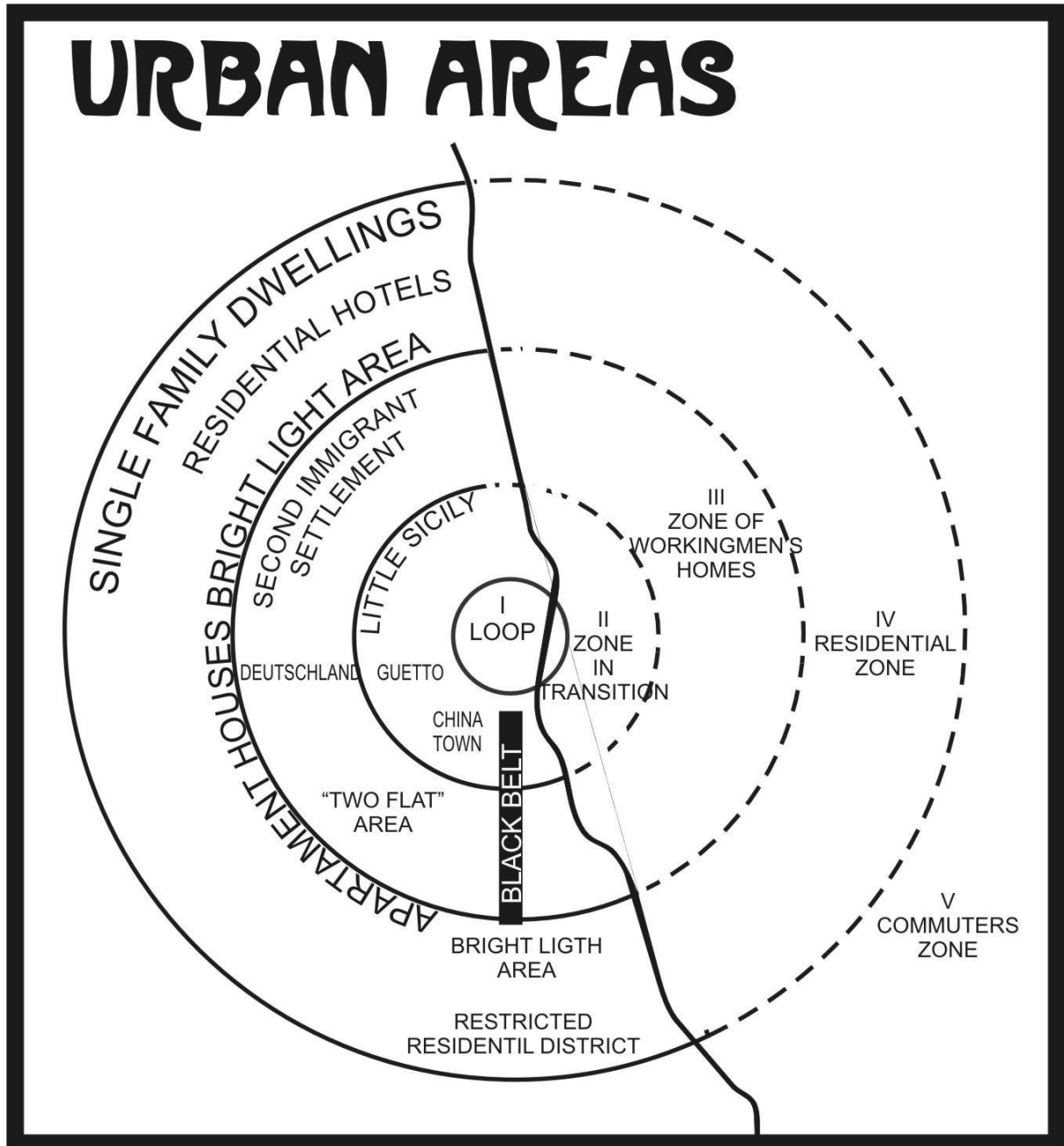
Não cabe no âmbito deste trabalho a análise do crescimento urbano brasileiro como compensação de deficiências no setor industrial, mas esta concepção desenvolvida pelos teóricos marxistas pode servir de pano de fundo para uma visão mais acurada das ondas de desenvolvimento imobiliário ocorridas no Brasil e apresentadas nos Capítulos 2 e 4.

1.1.2 A Escola de Chicago

O estudo do crescimento e da estruturação urbana no século XX foi profundamente marcado pelas teorias da ecologia urbana desenvolvidas pela Escola de Chicago. No Brasil, inclusive, percebe-se até hoje grande influência destas teorias nos meios acadêmicos. A convergência dos temas abordados nesta dissertação com os da Escola de Chicago, sobretudo o interesse pela questão da localização dos diversos estratos sociais no espaço da cidade e a conseqüente valorização de determinadas áreas urbanas, coloca a necessidade da retomada de suas premissas principais e das críticas que vêm sendo elaboradas nas últimas décadas, sobretudo os recentes estudos urbanos, de cunho pós-moderno, da chamada Escola de Los Angeles, que procuram superar os paradigmas teóricos de Chicago como único modelo de compreensão da estruturação urbana.

Durante a década de 1920, Park e Burgess (1925) desenvolveram no departamento de Sociologia da Universidade de Chicago numerosos projetos de pesquisa centrados na cidade de Chicago. Park e Burgess elaboraram o conceito de “ecologia urbana”, o qual pensava as cidades como ambientes similares àqueles encontrados na natureza, governadas por muitas das mesmas forças de evolução darwinista que afetam os ecossistemas naturais. A mais importante destas forças era a *competição*. Park e Burgess (ibid.) sugeriram que a luta por recursos urbanos escassos, especialmente a terra, levava a uma competição entre grupos e, ao final, a uma divisão do espaço urbano em nichos ecológicos distintos, ou “áreas naturais”, nas quais a população possuía características sociais similares, já que estaria sujeita às mesmas pressões ecológicas. A competição por terra e recursos resultava numa diferenciação do espaço urbano em zonas, nas quais as áreas mais cobiçadas exigiriam níveis de renda mais elevados. À medida que se tornam mais prósperos, os indivíduos e os negócios movem-se para fora dos centros da cidade em um processo que os autores chamaram de *sucessão*, um termo emprestado da botânica. Este modelo, conhecido como “teoria das zonas concêntricas” e primeiro publicado em *The City* (op. cit.), previa que a cidade tomaria a forma de cinco anéis concêntricos com áreas de deterioração física e social concentradas próximas ao centro da cidade e áreas mais prósperas localizadas próximas aos limites urbanos.

Figura 3: Modelo de Zonas Concêntricas da Escola de Chicago



Fonte: Park; Burgess; Mackenzie, 1925.

Na Chicago estudada por Park e Burgess, a ocupação do centro urbano (Zona I) dá-se pelas sedes sociais das empresas e pelos centros administrativos. As Zonas II e III correspondem à invasão do antigo espaço urbano pelas indústrias e residências dos trabalhadores. A Zona IV é a residência das classes superiores e finalmente a Zona V corresponde aos satélites residenciais e produtivos ainda não integrados ao aglomerado.

A teoria das zonas concêntricas foi um dos primeiros modelos desenvolvidos para explicar a organização espacial de áreas urbanas. Como sociólogos, os autores valeram-se da teoria para espa-

cializar e explicar a existência de problemas sociais como desemprego e crime em certos distritos de Chicago.

Seus conceitos podem ser divididos entre aqueles que descrevem os aspectos físicos do crescimento urbano e os que descrevem os aspectos sociais da organização social urbana. Além dos processos de expansão e sucessão, ocorre o processo complementar de concentração e descentralização. Apesar de antagônicos, são complementares, pois se há uma tendência para a concentração no sentido de que os *Central Business Districts* (CBDs) aumentam sua importância em termos econômicos e políticos, há também um processo de descentralização das funções econômicas e políticas ali localizadas, que tendem a se deslocar para os subúrbios.

No que diz respeito à organização social da vida urbana, o conceito central é o de *metabolismo*. O metabolismo da cidade é marcado por algumas características especiais: desorganização e subsequente reorganização; diferenciação e segregação. Uma vez que a desorganização conduz à subsequente reorganização, então a primeira é um passo necessário em direção a um ajuste eficiente. Por outro lado, o crescimento urbano rápido é acompanhado por um aumento excessivo das doenças, crime, desordem, vício, loucura, suicídios, etc. Os autores sugerem que o crescimento populacional rápido, incluindo aquele causado pela imigração, pode ser um fator chave na compreensão das patologias urbanas, o que os conduz ao interesse pelas questões da mobilidade.

A mobilidade é diferenciada do conceito de movimento, pois é definida não apenas como um tipo qualquer de movimento, mas especificamente aquele movimento em resposta a novos “estímulos”. Envolve mudanças, novas experiências, estimulação. A mobilidade para Park e Burgess pode ser particularmente prejudicial para a personalidade e para o comportamento do indivíduo por gerar disrupturas e perdas de referências, gerando efeitos patológicos.

Também os estudos de Hoyt (1939) fornecem algumas considerações a respeito de percepções intuitivas sobre o padrão de desenvolvimento urbano norte-americano: o movimento contínuo em direção à periferia a partir do centro urbano e o estabelecimento de áreas residenciais de alta renda. Hoyt observa que este último aspecto é de particular importância para a sociologia urbana, uma vez que aqueles moradores de áreas de alta renda são os mesmos detentores de poder econômico e político, e assim eles influenciam as tendências de crescimento de todo o organismo urbano. Os segmentos mais ricos da cidade, aqueles que vivem nas áreas de alta renda, são normalmente os pioneiros² no assentamento de novas áreas residenciais. Por outro lado, aqueles segmentos mais pobres da ci-

² Outro termo da botânica.

dade tendem a se deslocar para áreas abandonadas pelos mais ricos em seu deslocamento após a ocorrência de deterioração física. O movimento para a periferia das classes de alta renda é visto como um processo natural e inevitável, e raramente reversível. Entretanto, apesar deste determinismo, Hoyt (ibid.) tece algumas considerações a respeito de mudanças históricas neste padrão de crescimento das áreas de alta renda. No século XIX, por exemplo, a preferência de localização das residências das classes altas era predominantemente ao longo da via principal da área central, com um crescimento axial ao longo desta. Com o passar do tempo, contudo, as classes altas passam a procurar quietude e seclusão e geram o desenvolvimento de áreas não lineares suburbanas.

Castells (1983) sintetiza alguns dos principais processos ecológicos ainda operantes nos estudos urbanos atuais:

A concentração – a saber, o aumento da densidade de uma população num certo espaço num dado momento; a centralização ou especialização funcional de uma atividade ou rede de atividades num mesmo espaço, com sua articulação hierarquizada no conjunto do território regional; a centralização, com seu corolário, a descentralização, está na base dos processos de mobilidade da estrutura urbana, e, conseqüentemente, das funções de circulação, no sentido amplo do termo; a segregação refere-se ao processo pelo qual o conteúdo social do espaço torna-se homogêneo no interior de uma unidade e se diferencia fortemente em relação às unidades exteriores; enfim, a invasão-sucessão explica o movimento pelo qual uma nova população (ou atividade) se introduz num espaço previamente ocupado, sendo rejeitada pela anterior, sendo integrada ou finalmente sucedendo-lhe como dominante na unidade ecológica. (CASTELLS, 1983, p. 150).

No pós-guerra, os modelos ecológicos articulados pela Escola de Chicago perdem força. A busca de Park e Burgess (op. cit.) por processos “naturais” ou “orgânicos” foi criticada como superficial, uma vez que negligenciava tanto as dimensões sociais e culturais da vida urbana quanto o impacto político-econômico da industrialização na geografia urbana. A crítica pós-moderna ressentia-se dos estudos de ecologia urbana passarem ao largo de questões de classe, gênero, raça e etnicidade. Entretanto, o modelo de anéis concêntricos tornou-se uma das mais difundidas formulações da sociologia urbana e até hoje é aplicado nos estudos de processos urbanos.

A crítica marxista às teorias ecológicas reside no seu caráter “naturalista”, centrado na interação entre a espécie humana e seu meio natural, mas desvinculado das leis econômicas gerais, sem procurar teorizar estas relações, apresentando-as de forma acrítica, como um processo universal de luta pela vida, num biologismo elementar.

Segundo Castells (op. cit.), as formulações da Escola de Chicago prestam conta de um certo processo de desenvolvimento urbano, historicamente situado nas seguintes condições sócio-

econômicas: um certo grau de heterogeneidade étnica e social, indispensável para os processos de segregação ali identificados; uma base econômica industrial-comercial; propriedade privada; um sistema de transporte eficaz e um núcleo urbano central com alto valor imobiliário.

Estas condições de base é que permitem entender o alto poder extrapolativo do modelo de urbanização da Escola de Chicago, sobretudo para as demais grandes cidades norte-americanas. Vários estudos dedicaram-se a demonstrar a falta de aplicabilidade do modelo quando as condições de base mudam, como por exemplo, em cidades latino-americanas, asiáticas e mesmo do sul dos Estados Unidos.

Também quando se procura estender as formulações da Escola de Chicago para as novas realidades metropolitanas, cuja complexidade ultrapassa o modelo sumário da Escola de Chicago, a teoria encontra grandes deficiências. Entretanto, algumas percepções básicas da estruturação urbana, sobretudo quanto a localização e mobilidade dos agentes urbanos permitem um diálogo com o foco desta dissertação, que justamente procura investigar as preferências locacionais dos agentes urbanos e conseqüentemente a atuação do mercado imobiliário como resposta a tais preferências.

Wirth, em seu capítulo em *The city* (1925, apud DEAR; FLUSTY, 1999), sumariza as premissas fundamentais do urbanismo da Escola de Chicago, mas também apresenta algumas considerações que parecem prenunciar as grandes mudanças urbanas das metrópoles do final do século XX.

Wirth observa que a cidade localiza-se no centro de um complexo *hinterland* regional baseado no comércio, estabelecendo a sua lógica organizacional. E ele também observa que o desenvolvimento de “cidades satélite” é característico das últimas fases de crescimento urbano, e que a localização de tais satélites podem exercer uma influência determinante sobre a direção de crescimento (ibid.) Além disto, ele observa que as modernas comunicações transformaram o mundo em um único organismo, onde o global e o local se intersectam decisivamente e continuamente.

Para Dear e Flusty (ibid.), de dentro da própria Escola de Chicago, Wirth antecipa a mudança do que pode ser chamado de cidade modernista para a cidade pós-modernista, e de uma certa forma introduz as premissas teóricas do grupo que, a partir da década de 1980, viria a se autodenominar de “Escola de Los Angeles”.

Soja (1993) aponta Los Angeles como a cidade protótipo das geografias pós-modernas do final do século XX. Para ele, LA é o melhor lugar para ilustrar e sintetizar a dinâmica recente da espacialização capitalista. De diversas formas, Los Angeles é o local onde tudo se junta

[...] podemos chamar a região urbana esparramada [...] de prototopos, um lugar paradigmático: ou [...] de mesocosmo, [...] um mundo ordenado em que o micro e o macro, o ideográfico e o nomotético, o concreto e o abstrato, podem ser vistos simultaneamente numa combinação articulada e interativa. (ibid., p. 232).

Soja prossegue afirmando que LA “insistentemente apresenta a si própria como um dos mais informativos palimpsestos e paradigmas do desenvolvimento urbano e da consciência popular do século XX”, comparável ao Aleph de Borges: “o único lugar na terra onde todos os lugares são vistos de todos os ângulos, cada um permanecendo claro, sem nenhuma confusão ou mistura.” (ibid., p. 266)

Los Angeles é uma cidade em que o Centro não mais organiza o *hinterland*, mas em que o *hinterland* determina o que resta do centro; nela ocorre uma dinâmica imperativa em direção à descentralização, incluindo a suburbanização; é o protótipo das cidades globais emergentes do século XX.

A Escola de Los Angeles contribuiu com alguns conceitos importantes para a compreensão da metrópole do final do século XIX. Primeiro, particularmente no trabalho de Soja (op. cit.), ela formulou o conceito de *lugar* como uma construção social. Segundo, através dos estudos de caso de Scott e Storper (1986), ela aprofundou a compreensão das economias das aglomerações *high-tech*, produzindo algumas teses sobre o surgimento de um novo regime de acumulação flexível. Também as questões ambientalistas e a miséria urbana têm encontrado fértil campo de estudos na Escola de Los Angeles.

Durante a era fordista de produção em massa, Los Angeles era vista como uma exceção, como um complexo anômalo de atividade regional e urbana em comparação com o que então eram considerados os casos paradigmáticos de desenvolvimento industrial. Atualmente, ela se converteu na referência e no espelho da forma de organização e de crescimento das grandes cidades mundiais.

1.1.3 As Teorias Ortodoxas ou Neoclássicas

O discurso da ciência econômica ortodoxa identifica no mercado um mecanismo de coordenação das escolhas de localização dos indivíduos livres. O mercado seria o mecanismo que conciliaria a liberdade das escolhas individuais, a maximização das satisfações individuais e a configuração de uma ordem espacial eficiente. O projeto da “mão invisível urbana” é traduzido na idéia de um mercado de localização residencial. (ABRAMO, 2001, p. 10)

A crise do sistema fordista de acumulação capitalista, com suas características marcadas por intensa interferência do Estado na mediação entre o capital e os trabalhadores, por uma ênfase em políticas de bem-estar social e por um centralismo planejador, conduziu, no campo da Economia Urbana, a uma revalorização do mercado e de seu papel na estruturação urbana. Segundo Abramo (ibid.), o mercado passa a ser considerado como

“o” mecanismo de coordenação das decisões de localização urbana. É o retorno triunfante do discurso da economia urbana ortodoxa do mercado residencial. (ibid., p. 11).

Apesar da Economia ter tradicionalmente negligenciado a análise do espaço, a área da Economia Urbana, por sua íntima relação às questões de ordem geográficas, foi obrigada a levar desde o início esta questão em consideração. Entretanto, a tendência à abstração das teorias econômicas tem sido, do ponto de vista dos geógrafos, um dos principais empecilhos à aproximação desta disciplina com a concretude das análises espaciais.

A seguir são analisados alguns dos principais autores que se preocuparam com a questão do espaço, especialmente com o espaço urbano dentro das correntes neoclássicas. Tais autores e teorias são importantes por estarem na base de diversos experimentos empíricos recentes relativos à organização da estrutura urbana, sobretudo vinculados aos sistemas de modelagem espacial. Como, de certa forma, há um diálogo entre a obra de Neil Smith com estas correntes, apesar de sua vinculação ideológica com as teorias marxistas, é importante que os seus pressupostos e suas experiências sejam explicitados, de forma a permitir uma melhor compreensão da teoria da diferença de renda e da formação do valor da terra urbana, a serem discutidos nos capítulos 3 e 4.

Para Merlin (1994) o enfoque dado à questão da renda da terra pelos primeiros teóricos da economia clássica (Adam Smith, Ricardo, Von Thünen), era exclusivamente relacionado à renda da terra rural. A cidade era para estes escritores mantida em silêncio, ou apenas entendida como o local em que os produtos agrícolas eram vendidos. Pode-se compreender a pouca importância dada à cidade por motivos históricos, uma vez que ainda não ocorrera a grande “virada” descrita por Lefèbvre e Soja (op. cit.) na relação cidade–campo, decorrente da Revolução Industrial. Entretanto, podem-se encontrar algumas analogias entre os conceitos por eles introduzidos e o estudo específico da terra urbana. A noção, por exemplo, de “fertilidade” da terra introduzida por Ricardo (1847, apud MERLIN, op. cit.), tem encontrado equivalência no setor urbano na aplicação dos índices de aproveitamento, que multiplicam a área edificável de cada metro quadrado de solo e também através da noção de densidade construtiva

legalmente e tecnicamente possível. Também as questões da escassez de terras e da “mão invisível” do mercado são passíveis de serem transportadas do âmbito rural para o urbano.

Como foi visto, Marx (apud SOJA, 1993) e também Engels (1978) estavam interessados nas condições de vida na cidade industrial, e em particular nos bairros residenciais, mas não contribuíram consideravelmente para o estudo da renda da terra urbana. Marx apenas sugeriu que a renda urbana seria uma consequência da renda rural, sendo os custos da terra na cidade estruturados a partir da periferia (custo da terra agrícola) para o centro, e não o oposto, concepção que estará no âmago dos modelos teóricos de valor da terra urbana. Por outro lado, ele percebeu no custo da terra urbana o efeito de uma situação de monopólio, através de preços estabelecidos sem nenhuma necessidade de justificação. A desvinculação dos interesses de Marx a respeito da espacialidade urbana já foi explicitada anteriormente e se justifica por um interesse primordial em explicações globais sobre o sistema econômico.

São os autores de uma outra linha ideológica, de caráter liberal, que irão se preocupar com a questão da estrutura urbana e dos valores da residência urbana.

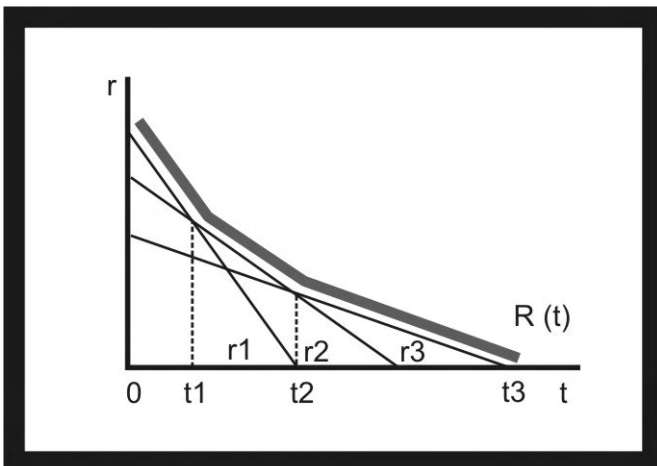
Von Thünen (1966, apud MERLIN, 1994) é o fundador da economia do espaço. Seu modelo do uso do solo agrícola tem um papel central nas teorias econômicas urbanas subsequentes e serve até a atualidade como referência para analistas e modeladores do espaço da cidade. Neste modelo, von Thünen introduz a noção de renda de localização. Concebeu uma cidade isolada, abastecida por agricultores instalados no campo circunvizinho; este campo é concebido como uma “planície isotrópica”, ou seja, um espaço “neutro”, desprovido de qualquer restrição geográfica ou topográfica. Ele pressupõe que os produtos agrícolas cultivados neste campo diferem entre si por sua produtividade e por seus custos de transporte até o mercado localizado na cidade central. A partir destes pressupostos, von Thünen coloca-se duas questões: como a terra em volta da cidade deve ser ocupada de forma a minimizar os custos de produção e de transporte de uma certa quantidade de alimentos? E como a terra será de fato ocupada se houver uma livre competição entre agricultores e proprietários, cada indivíduo atuando em seus interesses próprios? Estas são questões importantes para nós no sentido em que questionam a formação do valor da terra e a estruturação do espaço.

Von Thünen procurou demonstrar que a competição entre os agricultores conduz a um gradiente de renda do solo que declina de um valor máximo junto à cidade até zero no extremo limite da área cultivada. Cada agricultor, ao se localizar no espaço, deverá equacionar os custos de arrendamento da terra (mais caros próximos à cidade) e os custos de transporte (mais caros longe da cidade). Devido ao

fato de que os custos de transporte e a produtividade são diferentes conforme o cultivo, ocorre um padrão de implantação da produção em anéis concêntricos no espaço. Mais próximos da cidade, ocupando uma área menor, mas mais cara, estão os cultivos mais produtivos, os que geram maior lucratividade.

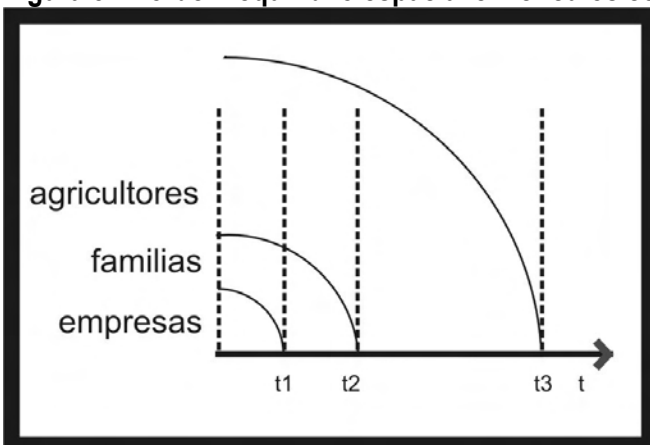
As Figuras 4 e 5 abaixo ilustram esquematicamente o resultado gráfico do modelo de von Thünen. A parte superior do gráfico mostra as curvas de oferta de renda, a renda que os agricultores estão dispostos a pagar de acordo com a distância da cidade, para três tipos de produção agrícola. No intervalo de cada um dos três segmentos da linha, os agricultores de um dos cultivos estão dispostos a pagar mais pela terra do que os outros. A partir daí obtemos anéis concêntricos de cultivos, expressos na parte de baixo do gráfico.

Figura 4: Curvas de oferta de renda dos agentes $r(t)$ e curva de renda do mercado $R(t)$, segundo Von Thünen



Fonte: Abramo, 2001, p. 81.

Figura 5: A ordem-equilíbrio espacial em círculos concêntricos, segundo Von Thünen



Fonte: Abramo, 2001, p. 81.

A idéia implícita no modelo de von Thünen é a de que há uma lógica locacional no uso do solo, mesmo sem haver qualquer tipo de planejamento ou de intervenção, e mais, a idéia de que esta lógica

é “eficiente”. É interessante perceber o caráter “naturalizante” da representação de espaço de von Thünen, em alguns aspectos muito próxima da concepção ideológica de cidade da Escola de Chicago. Entretanto, para von Thünen, a localização dos usos no solo mediada pelo mercado apresenta um caráter de “ordem”, de estabilidade e de eficiência na coordenação do caos das decisões individuais, que ultrapassa em muito mesmo as concepções mais otimistas da Ecologia Urbana.

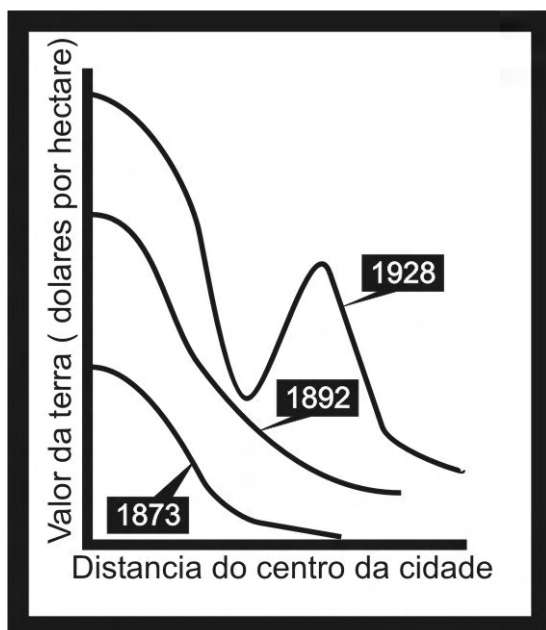
O início de fato da teoria dos valores da residência urbana foi apenas introduzido por autores da escola neoclássica, e primeiro por Marshall (1890). Ele equaciona o valor da terra urbana à soma do seu valor agrícola às vantagens de sua localização. Um pedaço de terra ao ser oferecido a usuários em potencial irá para o que der melhor oferta. O investidor compara o total do custo da terra e o custo de construção com a renda (ou o preço de venda) que ele espera gerar a partir do prédio construído.

Na virada do século, Hurd (1903) desenvolve a idéia de que os valores da terra são estabelecidos a partir da periferia da cidade, ou seja dos valores da terra agrícola em direção ao centro, mas acredita que os preços são proporcionais à distância dos limites da cidade. Hurd é o primeiro a esclarecer o papel dos transportes, que reduz a distância real até o centro da cidade, e assim, as diferenças dos preços da terra. O desenvolvimento dos meios de transporte aumenta a oferta e diminui o preço da terra, sem que os valores no centro diminuam. Ao contrário, os preços aumentam.

O transporte estará no centro da teoria da renda da terra urbana de Haig (1927). Acessibilidade é a maior preocupação dos usuários de terra. Só o centro oferece acessibilidade ótima para todas as áreas da cidade. A divisão da terra entre os usuários potenciais será estabelecida em relação à sua capacidade de pagar através de um mecanismo de melhor oferta.

De um ponto de vista neoclássico, quanto mais longe um local está do centro da cidade, menor o preço da terra. Em outras palavras, quando montamos um gráfico representando o Valor do Solo vs. a Distância do centro da cidade, obtemos uma curva decrescente. Entretanto, Hoyt (op. cit.), em seu estudo sobre o valor do solo em Chicago, descobriu um “vale” nesta curva: o valor da terra de um terreno em algum lugar próximo ao centro da cidade é mais baixo que o valor projetado, formando uma barriga ou vale na curva. Este vale será explicado pela Teoria de “*Rent Gap*” de Smith (1979, 1996), como será visto no Capítulo 3.

Figura 6: Gráfico Valor do solo x Distância do Centro da cidade, segundo Hoyt



Fonte: Smith, 1999, p.60.

Tais são as principais contribuições da economia política neoclássica para a teoria dos preços da terra urbana. A contribuição dos teóricos neoclássicos imprimiu um avanço decisivo nas teorias econômicas dos preços da terra urbana, graças a noções como escassez de terra urbana, da competição por seu uso, do papel dos meios de transporte, que surgem como fator de aumento de oferta de terra comercializável, diminuindo seu valor.

No início da década de 1960, alguns pesquisadores estabeleceram teorias matemáticas para a renda da terra. Todos seguem os princípios estabelecidos pelos autores neoclássicos e têm os princípios de Marshall, Hurd e Haig como base teórica.

Alonso (1964) procede a uma releitura dos textos de von Thünen, deslocando o discurso da geografia econômica para o campo da economia urbana, ou seja, aplicando os princípios da economia neoclássica a uma teoria de localização dos agentes no espaço urbano. Segundo Abramo (op. cit., p. 20), a distribuição geográfica dos agentes no espaço seria para Alonso resultado de um conjunto de decisões individuais cujo único fim seria maximizar sua satisfação (no caso das famílias) ou seus lucros (no caso das empresas).

Assim como von Thünen, Alonso simplifica o espaço urbano em uma “planície isotrópica”, onde as diferenças de localização são reduzidas a apenas uma variável – a variável fundamental para Alonso – “a distância do centro da cidade”. Esta não é a única redução do modelo. O Centro é considerado o único local em que são produzidos os bens de consumo e, portanto, o único local onde os indivíduos encontram ofertas de trabalho. Dessa forma, a escolha da localização residencial para os indivíduos

significa, antes de tudo, a escolha da distância e do deslocamento cotidiano entre o Centro e a residência.

Para Alonso (op. cit.), supondo que o indivíduo seja racional, ele sempre vai preferir morar perto do Centro da cidade de forma a maximizar o acesso aos bens ali produzidos e ao trabalho ali efetuado. À medida que sua residência se afasta deste Centro, aumenta seu grau de insatisfação. Uma compensação possível para este afastamento seria o aumento do consumo de bens: o sujeito pagaria menos aluguel morando longe, mas teria mais renda para o consumo de bens não-imóveis.

Muth (1969, apud ABRAMO, op. cit.) introduz na lógica formulada por Alonso um refinamento relativo ao custo de transporte. Se o aluguel decresce em relação à distância, o indivíduo encontra sua localização de equilíbrio no ponto em que, seja qual for seu movimento, ele não será capaz de produzir variação de seus rendimentos, ou seja, se ele decidir morar mais longe, pagando menos aluguel, gastará mais em transporte, e vice-versa.

Esta hipótese traz conseqüências importantes para a estruturação fundiária e para a morfologia das cidades. Intuitivamente, pode-se dizer que dois indivíduos com o mesmo nível de renda podem satisfazer-se com duas “cestas” locacionais diversas: ou privilegiar a proximidade ao centro, onde os terrenos são mais caros, gastando menos em transporte e mais em aluguel, ou privilegiar o conforto e o espaço residencial, pagando menos aluguel em posições mais afastadas, mas gastando mais em transporte.

Um efeito importante desta estruturação locacional é uma curva de densidade de utilização do solo decrescente em relação à distância. Esta idéia retoma o conceito de von Thünen relativo à necessidade de maior produtividade nas áreas mais próximas à cidade; da mesma forma, o solo urbano deve ser mais “produtivo” nas áreas em que seu valor é mais elevado, refletindo-se morfologicamente em termos de maior densidade e maior verticalidade nas áreas centrais e no seu entorno imediato.

Um aspecto importante na determinação do equilíbrio locacional das famílias de acordo com Alonso e Muth é a introdução de restrições exógenas à localização, a mais importante delas sendo a restrição orçamentária. Todas as outras restrições (geográficas, ambientais, sociais, políticas, legais, étnicas, etc.) são retiradas do modelo de forma a “simplificá-lo”. Daí resulta que a restrição de localização fica reduzida ao preço de mercado que os indivíduos devem pagar pela residência e à sua renda.

A partir de suas formulações matemáticas, Alonso mostra que, à medida que os orçamentos aumentam, duas situações locacionais podem se dar. Dentro de um modelo de cidades anglo-saxão, a

preferência pela localização nas proximidades do centro é baixa, levando as famílias de renda mais alta a localizarem-se na periferia em grandes áreas de terra (baixa densidade), enquanto o centro será ocupado por uma densificação de famílias pobres, por vezes em guetos. Dentro do modelo latino, a preferência pela localização no centro é superior à tendência de ocupar mais área, levando a uma concentração de famílias ricas próxima ao centro e à expulsão das famílias pobres para a periferia.

Segundo Abramo, as conclusões de Alonso e Muth sobre o equilíbrio de localização individual,

remetem à passagem do indivíduo (ação) ao agregado-coletivo (ordem), isto é, das decisões individuais de localização ao ordenamento do uso do solo e, portanto, a estruturação da cidade. (op. cit., p. 55).

Wingo (1962), estabelece a relação entre salários e localização residencial, levando em consideração a diferenciação do poder de compra dos trabalhadores, definido pelos seus rendimentos. Assim como Muth, Wingo enfatiza os custos de transporte que os trabalhadores têm de arcar.

Sua hipótese é que, a partir de um limite “1” da cidade, onde os custos de deslocamento para o centro da cidade são mais altos, economiza-se em custos de transporte mudando-se para perto do centro. Conseqüentemente, o preço da terra urbana é aumentado. Cada metro quadrado tem seu valor acrescido próximo ao centro, de forma que Wingo estabelece a hipótese empírica de que as dimensões dos lotes tendem a decrescer nas proximidades do centro, à medida que o preço da terra cresce. Daí ele generaliza para a hipótese de que à medida que a cidade cresce, os valores da terra e a densidade aumentam em todos os locais da cidade. Para que se interrompa este processo é necessário que se melhorem as condições da rede de transportes, obtendo assim, segundo ele, a redução do valor da terra, a diminuição da densidade e o aumento das dimensões da cidade. Esta explicação econômica das densidades urbanas talvez seja a principal colaboração de Wingo dentro da economia ortodoxa.

Outro fator do mercado urbano enfrentado pelos teóricos neoclássicos é a questão da verticalidade. Muth (op. cit.) foi o primeiro a falar de uma configuração não aleatória da altura dos prédios residenciais urbanos. Assim como a localização dos indivíduos no espaço e a densidade, a verticalidade é resultado da coordenação das decisões de uso do solo pelo mercado.

Para explicar a questão da verticalidade, Muth propõe incluir no “equilíbrio” neoclássico do mercado urbano um agente relacionado à oferta de solo: a indústria da edificação, ou a “firma”. Para Muth, a firma de construção civil não desempenha grande papel na estruturação urbana. Assim como

os “proprietários ausentes”³, são neutros e submissos às leis de mercado. Se o papel da firma é maximizar seu lucro e se os preços dos terrenos mais próximos do Centro são mais elevados, as firmas procurarão compensar suas “perdas” de capital através da multiplicação do solo. Daí a verticalização das áreas mais próximas ao centro.

O caráter individualista e liberal da visão neoclássica é um dos principais pontos de conflito com as concepções marxistas sobre a estruturação urbana. A concepção de que seria possível conceber a lógica de estruturação urbana a partir das decisões autônomas dos indivíduos é inaceitável dentro das concepções marxistas. Além disto, esta concepção pressupõe que o único interesse do indivíduo em relação ao espaço é o de consumidor e que suas escolhas são apenas no sentido de minimizar os inconvenientes do deslocamento e de maximizar os prazeres ligados ao consumo. Para a teoria marxista, a liberdade de escolha não passa de ilusão, sendo a ordem espacial predeterminada por fatores econômicos, sociais e históricos – ou seja – todos os fatores exógenos negligenciados pelos neoclássicos.

Segundo Soja, trata-se de uma economia despolitizada,

um mundo fantasioso e praticamente desprovido de qualquer dimensão espacial. A história real também foi paralisada na economia neoclássica [...], mas a lógica do tempo, em termos abstratos, foi levada em conta através de noções de processo causal e mudança seqüencial, numa estática comparada que se enraizou nos modelos de causa antecedente/efeito subsequente [...]. Isso poderia ser descrito como um temporalismo mecanicista, e não como um historicismo da construção teórica, mas tendeu, da mesma forma, a expelir a espacialidade. (op. cit., p. 42).

Outra distinção básica entre as concepções urbanas da “ordem neoclássica” e do materialismo marxista é que, se as primeiras vêem a estruturação da cidade do ponto de vista do consumo, isto é, das ações individuais, da liberdade individual, as segundas privilegiam o ponto de vista da produção e da oferta. Os agentes produtores de espaço, como os proprietários, as firmas, os empreendedores da construção civil, os bancos e o Estado têm papel central na estrutura urbana, coagindo as decisões locacionais dos demais agentes. Neste sentido, por exemplo, a noção de escassez do solo, aceita por ambas as correntes, deixa de ser considerada pelos marxistas como mera restrição de ordem “natural” ou exógena, para se transformar em elemento essencial, socialmente determinado, através do monopólio.

³ A economia neoclássica retira dos proprietários de terra a capacidade de definição do valor do solo, o qual seria determinado exclusivamente pelo mercado.

1.1.4 Tendências recentes

Em consequência da crise das economias capitalistas a partir do início da década de 1970, os países industrializados foram levados a contínuos processos de reestruturação e ajuste econômico. A crise econômica foi transformada em uma oportunidade de mudança em direção a novas formas de acumulação, quando as empresas passaram a racionalizar as operações através de estratégias que iam desde dispensa maciça de trabalhadores, adoção de relações trabalhistas mais agressivas, desenvolvimento de novos instrumentos financeiros e adoção de novas tecnologias produtivas. Este processo se acelerou ao longo dos anos 1980 e no início dos 1990. Alguns dos efeitos desta reestruturação econômica têm sido sentidos na forma de uma crescente desindustrialização das áreas urbanas, em mudanças setoriais nas atividades econômicas, no aumento do desemprego, e no crescimento de novas formas de acumulação baseadas na especulação financeira.

Em termos políticos e sociais, o presente momento desta reestruturação econômica envolve a transição de um período de crescimento baseado no Estado de Bem-Estar *keynesiano* – intervencionista, sindicalizado, baseado na produção em massa – para um novo arranjo mais “flexível”. Esta evolução tem sido teorizada como a mudança de modelos “fordistas” para modelos “pós-fordistas”, também chamados de “modelos de acumulação flexível” (AGLIETTA, 1979; HARVEY, 1987, 1992a).

As mudanças nos paradigmas econômicos e analíticos têm paralelo nos estudos urbanos, para os quais o estudo da urbanização e da cidade está, como outros fenômenos, diretamente ligado às mudanças da economia global.

Como visto no anteriormente, no campo da economia política urbana e da geografia industrial, uma vasta literatura vem tratando da emergência de novas aglomerações industriais, de novos regimes de acumulação e das mudanças tanto setoriais quanto geográficas nas atividades econômicas que se dão a partir da reestruturação da economia capitalista. Considerável atenção tem sido dada a mudanças regionais do poder econômico e a mudanças nos mercados de trabalho e nas estruturas industriais dentro das cidades e entre cidades e região. (SOJA, 1993). Em âmbito internacional, crescente interesse vem sendo dado ao papel das “cidades globais”, que servem de centro de coordenação do movimento internacional do Capital. (KING, 1990).

O Fordismo foi caracterizado pela implementação política de princípios macroeconômicos, em que a produção em massa era a consequência da relação intrínseca entre aumento de produção, distribuição de renda e aumento de demanda por consumo. Sob o Fordismo, o alto crescimento da produtividade, necessário à acumulação intensiva, estava concentrado no setor industrial do pós-guerra (automóveis e produtos manufaturados de consumo durável). O papel do Estado era o de facilitar a relação entre capital e trabalho através de certos direitos trabalhistas coletivos e benefícios sociais. Em conjunto, este complexo institucional de leis trabalhistas, padrões de bem-estar social representam o modo de regulação do Fordismo.

O regime fordista, entretanto, não foi capaz de eliminar as disparidades socioeconômicas tanto no nível regional, quanto local. A heterogeneidade espacial permanece inerente ao desenvolvimento econômico capitalista. Esta heterogeneidade é evidente tanto no nível de investimentos, públicos e privados, no ambiente construído, quanto na configuração dos espaços residenciais dos diversos segmentos sociais. Esta disparidade opera no nível da organização global – regional do capitalismo em relações do tipo centro/periferia, mas também se manifesta no espaço – nos variados “layers” históricos do espaço urbano formados por sucessivos estágios do desenvolvimento capitalista no mesmo local.

Ao estudar as conexões entre economia, espaço e estruturas sociais, alguns pesquisadores têm explorado as transformações que têm marcado as cidades nas últimas duas décadas. Para Soja (op. cit.), como foi visto, a crise estrutural do Fordismo e as estratégias econômicas adotadas pelo capital possuem um papel fundamental nos novos conflitos sociais e na dinâmica espacial do desenvolvimento urbano contemporâneo: a reestruturação econômica está vinculada à reestruturação espacial do organismo urbano. O espaço urbano do Fordismo era marcado por uma acelerada suburbanização e por uma expansiva metropolização, e contribuiu para a desvalorização do capital físico pré-existente nos Centros de Negócios. Atualmente, a indústria reestruturou operações, realocalizou-se nas periferias urbanas e continuamente refinou e expandiu as técnicas de produção em massa. Como resultado, os centros urbanos também experienciaram “persistente (...) ‘revitalização’ – através de renovações urbanas, gentrificação e mudanças na propriedade do solo e nos padrões regulatórios, objetivando manter uma substancial presença corporativa e administrativa na área.” (SOJA, *ibid.*, p. 181).

Fatores como competição internacional, uma nova divisão internacional do trabalho, e um aumento de investimentos no setor de serviços já estabelecem as bases de uma nova realidade espacial nos centros urbanos, sucedendo o período de desinvestimentos fordistas. Vistos em perspectiva histórica, o crescimento dos serviços financeiros e de negócios, que eram parte da organização institucional fordista, estabeleceram a base para a transição para o pós-fordismo. Um intensivo regime de acumula-

ção baseado na produção de massa requeria um aumento crescente dos financiamentos de capital e serviços mais especializados para o ramo de negócios, o que por sua vez encorajou a construção de um novo conceito espacial da indústria financeira. A centralização do capital financeiro e da economia de serviços acompanhou a expansão espacial da produtividade capitalista e a sua urbanização.

À intensificação espacial e institucional do setor financeiro correspondeu um geral crescimento nos empregos no setor de serviços e a um aumento crescente dos investimentos de capital no setor imobiliário, sobretudo voltado para a construção dos espaços necessários para este novo setor de serviços.

Entretanto, mesmo que se percebam manifestações da nova ordem econômica, a discussão sobre as novas formas de acumulação em curso na economia global deve, no caso brasileiro, levar em consideração nosso papel periférico dentro deste sistema. De fato, a especialização das grandes cidades globais européias e norte-americanas no setor terciário e de serviços e sua “desindustrialização” só é possível graças justamente à transferência dos seus setores industriais para os países da Ásia e América Latina, onde a mão de obra é consideravelmente mais barata e onde ainda há muito menos pressões ambientais que impeçam a produtividade crescente.

Além disto, é importante lembrar um fator diferencial da sociedade brasileira: a recente urbanização do país, que apenas a partir da década de 1960 torna-se predominantemente urbano. Este fator aponta para cidades em fase de estruturação, cidades em que os processos de espacialização do capital fordista não se encontram ainda plenamente concluídos mas em que já ocorrem processos de superação deste mesmo modelo. Cidades em que convivem tanto formas de crescimento por extensão do tecido, de periferização e metropolização, quanto de reinvestimento nos espaços centrais, de densificação do tecido já edificado. Além disto, as particularidades da conjuntura político-econômica brasileira introduziram na complexidade da estruturação urbana a questão das invasões de terras, que vieram a “borrar” os parâmetros tradicionais de valor do solo entre Centro e Periferia, interferindo nas formas espaciais como a segregação urbana brasileira tradicionalmente se dava.

Outro fator distintivo é a predominância de uma estrutura de propriedade do solo urbano baseada na propriedade unifamiliar do solo, à qual corresponde um tecido predominantemente horizontal e que vem sendo, em áreas mais valorizadas, rapidamente demolido e substituído por tecidos verticalizados, de propriedade condominial. A demolição de prédios muitas vezes novos impede a ocorrência de um dos requisitos básicos da gentrificação, qual seja a degradação do tecido e o abandono de determinadas áreas pelas classes altas. Este fator explica a permanência das classes altas nos mesmos

bairros brasileiros por longos períodos, interferindo na mobilidade intra-urbana, fato apontado por Villaça (1998, p. 143) como “obstinação”.

Estes são alguns dos fatores gerais que diferenciam os processos de mobilidade social no tecido urbano brasileiro, conduzindo em muitos casos a processos morfológicos e sócio-espaciais próprios, e que impedem a aplicação literal e generalizada do conceito de gentrificação entre nós.

Como visto anteriormente, a localização dos diversos estratos sociais no espaço urbano das sociedades capitalistas, para determinados autores, sobretudo aqueles vinculados às teorias da Economia Ortodoxa, é fruto essencialmente de regulações do mercado. As cidades são o resultado equilibrado de infinitas decisões espaciais individuais, em que a oferta de renda de cada agente é determinante em sua localização relativa às centralidades, à localização de empregos, às amenidades e também à quantidade de terra urbana a ser consumida. Independentemente da existência do Estado, ou mesmo de um mercado imobiliário formal, as cidades organizar-se-iam de forma socialmente segmentada, uma vez que a disputa pelo solo urbano – bem escasso – faz com que os que têm mais renda localizem-se nas melhores posições relativas e os que possuem menos renda localizem-se nas áreas restantes.

Por outro lado, há todo um grupo de autores, de corte marxista, que postulam um papel preponderante do Estado e de empresas do setor imobiliário na valorização do solo urbano capitalista, para os quais a segregação urbana é favorecida de forma mais ou menos direta por estes agentes através de diversos mecanismos que não cessam de aprimorar-se, tais como a dotação diferenciada de infra-estrutura e serviços urbanos, a retenção de terras, a aplicação de índices construtivos diferenciados, entre tantos outros.

No que diz respeito à questão da oferta ou da demanda como fator determinante da forma de crescimento urbano, alguns avanços conceituais vem sendo testados por teóricos da área de estudos configuracionais urbanos. Krafta (1994), através da formulação dos chamados modelos potenciais, analisa o mercado imobiliário urbano do ponto de vista da produção da oferta, aproximando-se da abordagem de Harvey e de Smith, os quais vêem a produção do espaço de forma análoga à produção industrial.

Como se dá esta produção capitalista do espaço? No caso da substituição do tecido urbano, para produzir uma nova mercadoria (em m²) o empreendedor deve destruir uma antiga. Cada m² novo destrói m² antigos. Além disto, o produtor sempre está a procura de novas localizações. Segundo Harvey, a indústria da construção civil inventa localizações, procurando terrenos baratos em pontos da

cidade ainda não descobertos pela concorrência. O capitalista que investe pela primeira vez num ponto novo tem um lucro máximo. À medida que a concorrência segue os seus passos, o lucro começa a decrescer. É a teoria da “taxa de rentabilidade decrescente” de Harvey.

Mas a indústria da construção civil não elege apenas áreas vazias como ponto de investimento. Áreas urbanas consolidadas, com boa infra-estrutura, serviços, centralidade e acessibilidade são tão ou mais visadas quanto as áreas vazias, possuindo muitas vezes altíssima potencialidade construtiva, ou, do ponto de vista deste estudo, alta *fragilidade* à substituição.

Segundo Krafta, o potencial (P) de um terreno b é função da sua área (A), das regulamentações urbanísticas (r), do valor da edificação existente (B) e de um elemento (e) de comparação da centralidade do terreno b com os outros terrenos da cidade:

$$P = f(A, r, B, e).$$

Esta função se resolve numa equação do tipo:

$$(i) \quad P_i = A \cdot r - B a + e \cdot A,$$

onde (a) é um fator de desvalorização do preço do imóvel.

A constituição de B está intimamente ligada à noção de diferença de renda (rent gap), afetada não apenas pelas características intrínsecas do imóvel (qualidade, tamanho, idade), mas pela valorização relativa à área da cidade em que se encontra (composta por atributos tais como localização, acessibilidade, presença de amenidades).

Tais atributos podem gerar uma expectativa de lucros tal para a área que justifique a demolição mesmo de imóveis que possuam um valor de B alto. É o caso do que vem ocorrendo em determinados bairros de classe média-alta em cidades brasileiras, conforme será visto no Capítulo 4.

Uma das hipóteses desta dissertação é que na equação (i), além do valor do imóvel a ser demolido, deve ser levado em conta um outro aspecto inibidor da potencialidade do imóvel, que funciona como estabilizador do tecido, constituído pela estrutura de propriedade do lote, se individual ou coletiva.

A partir de 1990, começa a haver um novo florescimento de trabalhos teóricos e empíricos a respeito dos aspectos geográficos e espaciais da economia. Estes estudos, baseados nos trabalhos pioneiros de von Thünen, Marshall, Alonso e Wingo, perscrutam alguns temas centrais da economia

urbana, levantam algumas novas áreas de interesse, sempre buscando aliar às implicações espaciais as novas metodologias de análises centradas sobretudo na modelagem espacial por computador.

Segundo Fujita et al. (2000), um dos principais empecilhos no desenvolvimento de trabalhos teóricos na área de geografia econômica seria a dificuldade de modelar matematicamente conceitos complexos, como por exemplo lucros crescentes, mobilidade intra-regional, aglomeração industrial ou competição monopolística.

Acreditamos que a histórica incapacidade dos economistas em tratar questões relacionadas à geografia econômica se dava principalmente devido a uma percepção de que estas questões eram tecnicamente intratáveis. Como resultado, devemos nos desculpar pelo fato de que nossas análises dependem crucialmente do que pode ser chamado de artifícios de modelagem: suposições que refletem nem tanto uma visão realista de como o mundo funciona, quanto um julgamento que tornará possível a análise das questões geográficas sem causar muito dano à relevância desta análise. (ibid., p. 6).

Esta é uma ressalva importante, pois muitas vezes a modelagem de uma questão espacial complexa inicia-se justamente por uma série de simplificações da realidade – que podem parecer excessivas aos cientistas espaciais e sociais – mas que são necessárias para o funcionamento dos modelos. Até que ponto estas simplificações inviabilizam as conclusões dos experimentos, é uma questão que deve estar sempre em pauta. Entretanto, o ferramental da informática possui um potencial para a análise de hipóteses de estruturação urbana que não deve ser desprezado.

1.2 O PROCESSO DE CONSTITUIÇÃO DA PROPRIEDADE PRIVADA DO SOLO URBANO

A história da criação da propriedade privada do solo é, segundo Harvey (1992, p. 231), a história da necessidade de conquista e de controle do espaço urbano e de seu território de entorno. Este foi um longo processo de lutas, crises e mascaramentos através de procedimentos simbólicos. Para o autor, uma série de procedimentos técnicos e simbólicos (cartografia, mapeamento e divisão administrativa do território, entre as mais importantes) teriam sido indispensáveis para este controle efetivo do espaço, mas a forma mais eficiente de controle e dominação do mesmo foi a transformação da terra em propriedade privada e a possibilidade de compra e venda do espaço como mercadoria.

Para o autor, a principal estratégia técnica para a criação da propriedade privada foi a “pulverização” do território em unidades cada vez menores e cada vez mais organizadas. A “pulverização” é

mais eficiente forma de homogeneização do espaço: a fragmentação em parcelas livremente alienáveis de propriedade privada que podem ser compradas e comercializadas à vontade no mercado.

O domínio do espaço por meio da propriedade privada ou pelo Estado teve de ser construído no capitalismo numa luta aberta contra interesses feudais. Esta transformação das antigas espacialidades feudais e sua reorganização em moldes mercantis é assim descrita por Lefèbvre:

A derrubada de portões, o cruzamento de fossos de castelos, o caminhar ao bel-prazer em lugares onde já fora proibido entrar: a apropriação de um certo espaço, que teve de ser aberto e invadido, foi o primeiro deleite da Revolução. (LEFEBVRE, 1970, apud HARVEY, op. cit., p. 234).

A difícil relação entre a cidade burguesa às vésperas da industrialização e seu território circundante é marcada por uma paulatina abertura da cidade ao território, apropriando-se do mesmo, transformando-o em mercadoria.

Qual o papel das cidades no mundo feudal? Qual sua importância numa sociedade agrocêntrica, auto-suficiente em termos de produção agrícola, cujo poder repousa em complexas hierarquias centradas na posse da terra?

O papel das cidades na ordem feudal é, segundo o conceito de Foucault (2001), *heterotópico*, o “outro lugar” ou o “lugar outro”. Além de uma estrutura econômica essencialmente rural, a sociedade feudal possui uma estruturação política que, pela primeira vez desde a Antigüidade, não se centra em uma rede de cidades, mas no território rural. O poder é descentralizado e de alta mobilidade, o que é radicalmente diverso da lógica da Cidade Antiga.

Em sua gênese, a cidade medieval surge cindida do território, as vastas extensões do território ao seu entorno não lhe pertencem. A amplidão do campo, a posse do território e das terras além-muros foi sempre exclusividade de outra casta de gente, nobres, senhores feudais, barões. A aristocracia desde sempre foi a senhora do território. Possuidora das extensões de espaço, vivendo numa comunidade com tênues noções de fronteira, ligada a uma ampla região territorial por laços de parentesco, vassalagem, religião ou costume, a nobreza constituiu uma sociedade de intensa mobilidade. Cortes que não se fixam, moradias temporárias, várias residências, atividades ligadas ao espaço⁴, opõem-

⁴ Pode-se citar algumas vinculadas ao uso do cavalo, exclusividade da nobreza, como a guerra e a caça e as atividades vinculadas à criação de animais vedados aos burgueses, como o falcão e os pombos.

se ao tipo de vida sedentária do burguês. Ao burguês resta a cidade, desde logo transformada em ponto de resistência contra os privilégios do território.

Essa cisão do cidadão em relação ao território estará sempre presente na construção da identidade urbana. Segundo Bacon (1980) ao longo da história das cidades são várias as tentativas de apropriação, concreta ou simbólica, do território circundante. Há contínuas tentativas de abertura das cidades após a Idade Média. Buscando livrar-se da condição de cativo, de espaço “fechado”, as cidades procuram abrir-se em direção à paisagem de entorno. São tentativas simbólicas ou concretas, mas a vastidão do campo e a liberdade de circulação serão preocupações sempre presentes nas intervenções urbanísticas posteriores ao período feudal.

A situação jurídica das cidades é, no princípio, dependente do poder feudal. A partir dos privilégios concedidos e da organização corporativa da população, constitui-se um direito municipal próprio. O objetivo de qualquer cidade é receber o estatuto de “cidade livre” ou Comuna. (LE GOFF, 1998).

Estes organismos urbanos podem ser de dois tipos básicos. Segundo Muller e Vogel (1995, p. 331), as “Cidades Feudais” são aquelas que têm sua origem ligada a um equipamento feudal, castelo ou mosteiro. A presença do castelo como fonte de proteção freia as aspirações à independência. O crescimento destas cidades é prejudicado muitas vezes pelo sítio, que privilegia a defesa. Em alguns casos é necessário recorrer a uma nova fundação, em local mais adequado, como em Carcassonne, na França, ou Caernarvon, no País de Gales.

As “Cidades Comerciais” atingem a independência de forma mais facilitada, por não estarem ligadas às instituições feudais. Politicamente, se organizam em dois grupos. Cidades-Estado, com território próprio, por exemplo, na Itália, Rússia e Suíça (Veneza, Florença, Novgorod e Berna) e Cidades-Livres, especialmente na Alemanha, com poucas terras circundantes ou nenhuma, independentes graças a privilégios concedidos por príncipes (MULLER; VOGEL, *ibid.*, p. 333). Outras cidades de importância, na França, Inglaterra e Flandres, situam-se numa escala de independência dos poderes dinásticos e utilizam sua força econômica como fator de poder. (BENÉVOLO, 1983).

As cidades que se desenvolvem neste período estão em constante luta contra o poder dos senhores feudais, contra suas leis e seus impostos. São ocupadas por homens desvinculados da hierarquia feudal e que vivem exercendo um tipo de atividade econômica marginal ao mundo feudal: o comércio e o artesanato.

Excluídos da ampla territorialidade feudal, da posse das vastas extensões de terra, da mobilidade que esta territorialidade enseja, resta ao cidadão o confinamento da cidade, afixado dentro dos muros que a protegem de um entorno hostil. Este enclausuramento ensejou a imagem recorrente da *civitas* medieval, expressa na iconografia do período e nos primeiros dicionários e enciclopédias, nos quais a cidade é sempre definida como lugar “fechado”, encerrado por muros⁵.

Este caráter de clausura, de espaço fechado em oposição ao território, é um legado importante da cidade medieval à cidade posterior. As etapas seguintes da evolução do organismo urbano revelam as tentativas mais ou menos bem sucedidas de libertar a cidade desta condição, de franqueá-la à paisagem de entorno. A mercantilização deste entorno será uma das estratégias chave desta abertura.

O enfraquecimento da hierarquia feudal durante o Renascimento é concomitante ao crescimento do poder financeiro das cidades, quando famílias burguesas passam a controlar a produção de moedas, os bancos, o financiamento de guerras e a circulação de mercadorias. Tais famílias concentram o poder financeiro e político, assumem o controle administrativo das municipalidades e estabelecem uma nova relação com o território: a cidade passa a controlar o espaço circunvizinho, os portos marítimos, que permitem o acesso aos mercados estrangeiros; criam-se as ligas de cidades, que controlam a produção e o comércio entre regiões mais ou menos vastas. A formação destas redes urbanas, vinculadas entre si comercial e politicamente, amplia o papel territorial da burguesia naquele período. Entretanto, o território que ela constitui para si é um território *de cidades*, cuja forma de controle difere das formas de poder feudal sobre o território (hereditárias, verticalizadas). A posse e o controle do território agrícola permanece ainda nas mãos da antiga aristocracia.

Em termos urbanísticos, notaremos algumas peculiaridades das intervenções burguesas na cidade renascentista, que atestam um passo adiante na relação da cidade com o território. São intervenções que procuram de uma forma geral superar o caráter fechado da cidade medieval, abrindo-a à paisagem do entorno.

Para tanto, se farão valer de novos recursos técnicos descobertos no período. Há dois claros níveis de manifestação desta intenção de abertura das cidades medievais ao exterior: um nível utópico e um nível concreto (BACON, 1980). No primeiro nível está o desenvolvimento das representações pictóricas das “Cidades Ideais”, valendo-se do desenvolvimento das técnicas de perspectiva. No se-

⁵ Segundo o Dicionário de Richelet de 1679 (apud PESAVENTO, s/d), a cidade é “*lugar cheio de casas e fechado por terraços e fossos, ou por muralhas e fossos*”. O dicionário de Furetière de 1690 (ibid.) a define como local “*ordinariamente fechado por muralhas*”. A Encyclopédie, no século XVIII (ibid.), a define como “*conjunto fechado e ordenado de casas*”.

gundo nível, estão as intervenções dos *príncipes* no embelezamento das cidades medievais, sobretudo através de intervenções pontuais em suas praças e na criação de *strade nuove*, ruas retas. (ibid.)

A evolução das técnicas perspectivísticas revela um processo gradual de abertura do ambiente construído para a paisagem. A perspectiva com um ponto de fuga, inicialmente apresenta o ponto de fuga bloqueado pela imagem centralizadora dos monumentos urbanos (ibid.). Entre o horizonte e o observador está interposta a presença da arquitetura. A praça é o espaço de predileção do pintor, por suas potencialidades enquanto forma geométrica. São visíveis em geral três de seus lados e se supõe que o quarto lado, atrás do observador possua igualmente uma fachada urbana. Entretanto, não se trata de praças fechadas por muros contínuos de edifícios como a praça medieval. As fachadas não são contínuas, mas compostas de prédios isolados em blocos, por cujos interstícios percebe-se a presença de espaços externos, sejam urbanos ou territoriais. É o caso da “Cidade Ideal” de Piero della Francesca, reproduzida na epígrafe deste Capítulo, em que vemos trechos do restante da cidade atrás da Praça.

No campo das intervenções concretas urbanísticas, a abertura ao entorno dá-se com as reformas das antigas praças medievais, cujas intervenções obedecem ao mesmo princípio. A intenção básica das reformas é o embelezamento, porém fazem parte das estratégias conectar os espaços fechados medievais com as “forças dominantes” do território, na expressão de Bacon (op. cit.). Em Pienza, dá-se a fusão visual da praça trapezoidal com a paisagem através de uma vista que se abre em ambas as laterais do Duomo. Assim como nas representações da Cidade Ideal, em Pienza há o isolamento da arquitetura em blocos independentes. A paisagem penetra com força no tecido construído através da introdução das vistas e do controle da perspectiva.

As intervenções urbanísticas do Renascimento refletem esta primeira tentativa de conquista do território pela classe burguesa. Conquista parcial, limitada à posse visual da paisagem, com realizações tímidas mas significativas pela força da intenção e pela beleza das soluções. Trata-se de uma posse virtual, mas simbólica ao extremo. Não será o Renascimento que “libertará” o burguês da cidade. Apenas introduzirá no horizonte desta classe a possibilidade virtual de posse do mesmo.

No período Barroco é introduzida uma nota nova nestas relações. É neste período que, segundo Lefèbvre (1999), pela primeira vez há uma alteração radical nas relações de preeminência entre a cidade e o território. Com o estabelecimento dos Estados Nacionais, as cortes se fixarão, não escolhendo como assento o feudo ou o castelo, mas a cidade, a qual terá acrescida às suas funções comerciais e financeiras a função centralizadora do poder absoluto. É talvez um dos momentos simbóli-

cos mais importantes da cidade: a chegada do poder real nos acanhados centros urbanos medievais, apertados, sujos, fechados. Seqüencialmente Roma (1420), Paris (1528), Madri (1561), Viena (1683), serão escolhidas como sede do poder centralizado, sofrendo reformulações urbanísticas de grande envergadura, que as façam dignas de receberem o Rei e a antiga aristocracia cavaleiresca. As reformas são postas em termos de “necessidade”, urgência. Há que sanear a estrutura urbana de seu passado medieval, incompatível com a nova ordem e os novos ocupantes.

O estabelecimento duradouro dos governos faz com que as cidades-residência principescas adquiram esplendor máximo em relação às demais e que se convertam no centro de gravidade do poder. O burguês assiste a estas transformações impotente e fascinado, anfitrião de hóspedes ilustres.

Na planificação do absolutismo barroco já não subjazem noções de estruturas fechadas e compartimentadas, mas sistemas abertos com eixos que fundem a cidade e a paisagem. A abertura física das cidades passa pela demolição das muralhas, pela importância que assume a conexão do tecido urbano com o território, através de um extenso uso dos eixos viários, entradas triunfais, vias retas, ligações diretas entre cidades e palácios e criação de pontos de irradiação, tridentes e estrelas.

Também o palácio, introduzido dentro do tecido urbano, transforma-se num elemento nodal que relaciona a cidade com o território: de um lado, volta-se para a cidade através de pátios de honra (*Cours d'Honneur*) e, de outro, conecta-se com o território através dos seus jardins. (MULLER; VOGEL, 1985, p. 465) O jardim foi uma das principais contribuições da aristocracia ao ambiente urbano, introduzindo ali um dos antigos elementos do lazer cavaleiresco: o “vergel”. Inicialmente privativos, logo são abertos à cidade em forma de praças. O Jardim das Tulherias, em Paris, é exemplar por representar a transição do “*clos*” palaciano que se abre em direção à paisagem, estabelecendo um elo do palácio com o horizonte. Tal princípio será levado ao extremo com o Palácio de Versalhes.

Este gosto aristocrático pelo contato com a natureza, pela caminhada e por outras prerrogativas da classe nobre não passará despercebido pelo burguês e será mimetizado na cidade industrial. A convivência dentro da cidade entre a aristocracia em fase de declínio com a burguesia urbana é fonte de importantes influências que se consubstanciarão na cidade do século XVIII e XIX.

Mesmo que por motivações geopolíticas a aristocracia eleja a cidade como centro do poder, suas vinculações ancestrais com o território rural permanecerão intactas. O que se percebe por exemplo na literatura dos séculos XVII, XVIII e XIX é uma grande mobilidade da nobreza entre os ambientes

urbano e rural⁶. Mesmo que a Corte se estabeleça em Paris, os cortesãos mantêm suas propriedades no campo e mantêm uma intensa circulação em temporadas nem sempre curtas num e noutra castelo, junto a um parente, um amigo. A cidade é um dos muitos destinos possíveis, uma mera passagem. Ao burguês, rico ou pobre, resta ainda apenas a cidade.

A partir do processo de industrialização da economia capitalista teremos um novo passo fundamental nesta rede de relações e configurações urbanas.

O processo de industrialização começa também regionalizado. A indústria têxtil inglesa era descentralizada, sendo as operações de fiação, tecelagem e tintura efetuadas no campo, nas residências dos trabalhadores. A organização previa a compra de lã bruta pela família, que revendia o produto acabado. A expansão do mercado e as limitações de produtividade estimularam uma série de invenções técnicas que, num curto período, entre os anos de 1760 e 1790, promoverão uma radical mudança na espacialização do trabalho. (BENÉVOLO, 1981, p. 13-20).

A invenção da máquina de fiação movida à energia hidráulica (*water frame*) em 1771 e a posterior substituição pela máquina a vapor, entre 1785 e 1790 levam a indústria têxtil a abandonar a antiga organização dispersa e a concentrar-se em grandes oficinas onde pudesse dispor de suficiente energia – primeiro água, depois carvão.

Consumaram-se, assim, as condições para o surgimento de grandes aglomerações, algumas novas, criadas em torno das oficinas, outras junto às cidades antigas, que cresceram desmedidamente. Manchester possuía em 1750, 12.000 habitantes. Em 1800, passou a 35.000 e em 1850 atinge 400.000. Glasgow passa de 30.000 habitantes em 1750 para 300.000 em 1800. Leeds de 17.000 para 170.000 habitantes no mesmo período. (BENÉVOLO, op. cit., p. 18).

Pela primeira vez na história da humanidade a cidade concentrará *intra muros*, de forma ampla e generalizada, a função produtiva. Até então coube à cidade comercializar os produtos, gerenciar os lucros da produção, cunhar moedas, emprestar a juros os recursos e aplicar parte dos recursos na sua defesa e embelezamento. As cidades eram locais de usufruto das riquezas geradas no território. Agora, ela concentrará a atividade produtiva principal. Fábricas, oficinas, indústrias, empórios, armazéns, depósitos, entrepostos são as novas tipologias que se implantam dentro das cidades, convivendo com dificuldade com as atividades tradicionais.

⁶ Especialmente nas obras de Mme de Sévigné, Choderlos de Laclos, Marcel Proust, que relatam intensa mobilidade da aristocracia.

Neste contexto, a cidade sofre alterações espaciais marcantes. A urbanização da atividade produtiva gera uma série de alterações violentas na estrutura urbana, das quais destaca-se a explosão demográfica, a expansão das fronteiras urbanas, a densificação, acompanhadas pela degradação da qualidade de vida, pelos congestionamentos, pela poluição e pela violência urbana.

Em que medida estas alterações dão conta da relação entre a cidade e o território? Não houve ainda para o burguês a “libertação” do organismo urbano. Se ao aristocrata resta ainda o recurso de sair da cidade, de percorrer suas diversas propriedades, ou de visitar sua extensa rede de relações em todo o continente europeu, o burguês permanece cativo da cidade, do seu “negócio”, agora em companhia da multidão proletária.

Em termos espaciais, a burguesia procurará neste período contrabalançar as mazelas advindas da Revolução Industrial através de um processo de embelezamento da cidade e, sobretudo, de criação de espaços de sociabilidade burguesa à imagem dos espaços de sociabilidade aristocráticos.

A primeira intervenção urbanística significativa do período é a sistemática abertura das cidades através da demolição das muralhas, substituídas por avenidas arborizadas, os bulevares, logo transformados em ponto de encontro da burguesia.

Concomitantemente, dá-se a implementação em larga escala dos antigos dispositivos urbanísticos barrocos, agora redimensionados na escala da metrópole. Dentre tais dispositivos destacam-se a construção de grandes parques urbanos, agora de caráter público, como o *Bois de Boulogne*, *Bois de Vincennes*, *Holland Park* e a *Villa Borguese*; a implantação de uma rede de eixos viários, tridentes, *rond-points* e estrelas conectando os diversos pontos da cidade e seus novos equipamentos públicos com o território (BENÉVOLO, 1983).

Mas o que a cidade do século dezenove acrescentará de essencial aos diversos dispositivos urbanísticos será a privatização do solo, não apenas do solo urbano, mas de todo o território. Segundo Harvey (1992), a privatização do território no entorno das cidades tem muitos capítulos, sendo os mais conhecidos a demarcação das terras britânicas do século XVIII e do começo do século XIX (*enclosures*) e a apropriação do território francês na Revolução pelo Estado. Estabelecem-se novas formas de controle do espaço que anunciam a chegada da propriedade privada. Uma das primeiras iniciativas da Revolução Francesa foi conceber um sistema racional de administração por meio de uma divisão altamente lógica do espaço francês em “departamentos”. Também a divisão do território norte-americano na imensa grade espacial permitiu esta racionalização do espaço de forma “igualitária”, abriu caminho

para a divisão mensurável, quantificável e monetizável deste mesmo espaço, ou seja, a sua privatização.

A partir de então, o burguês estará apto não somente a deter os meios de produção, mas de incluir a posse do território dentro de sua lógica de acumulação. De quebra, adquire um bem há tanto tempo almejado, a mobilidade, a liberdade e a possibilidade de circular livremente no espaço. É interessante observar os novos equipamentos burgueses paradigmáticos do período: as estradas de ferro, a gare, os hotéis, todos equipamentos que permitem a ligação do burguês com as externalidades da cidade, com o “Universo”, seja concreta, seja simbolicamente. São todos equipamentos que põem a cidade em contato com o território externo: a Gare, que liga a cidade em rede com o mundo; o Hotel, que traz e hospeda o estrangeiro. São inúmeros os equipamentos deste tipo a se implantarem com vigor na espacialidade burguesa.

Além da implantação destes novos equipamentos, o burguês, de posse do território de entorno, se permite ao longo do século XIX e XX, pela primeira vez, expandir suas acanhadas cidades, transformando-as em um enorme território quase inabarcável, de escala gigantesca, “territorial”.

Ao longo do século XX presenciamos o mais novo passo na relação das cidades com o território circundante. Após expandirem-se enormemente para abrigar as funções produtivas ligadas ao setor secundário, transformando-se assim em cidades-território, megalópoles de dimensões inéditas, as cidades começam um novo processo de reorientação de suas funções principais, que novamente se refletem na relação com o território.

As novas tecnologias de comunicação, a nova organização da economia mundial em termos globalizados, a criação de cidades mundiais e a preocupação crescente com as questões ambientais possibilitarão o surgimento de um novo ideal urbano, que já vem sendo posto em prática em diversas cidades. Quais suas características e qual a relação deste novo ideal com a questão do território aqui abordada?

Duas estratégias, mas um mesmo objetivo: preparar a cidade para enfrentar uma nova era do capitalismo, a era “pós-fordista” ou de acumulação flexível. Esta fase se caracteriza pela reorientação da cidade em busca da desindustrialização, a qual é transferida para outros espaços geográficos, tanto através da disseminação no território ou da implantação nos países pobres. A cidade globalizada especializa-se no setor terciário, o comércio e o setor financeiro. A principal forma de acumulação urbana baseia-se agora em formas especulativas, de base financeira. É o retorno à cidade das funções relacionadas ao proveito da riqueza e não à produção de riqueza.

A cidade globalizada cria um novo “flâneur”, o personagem que goza o organismo urbano, hoje representado pela figura do turista ou dos executivos internacionais, ao mesmo tempo em que procura expulsar de volta ao território o pior subproduto da industrialização do século XIX: a multidão. Em termos espaciais, isto significa investir em áreas restritas, sobretudo na renovação das áreas centrais (CBD) ou em áreas paisagisticamente interessantes, ao invés de investir na expansão urbana. Outra estratégia clara é o investimento na requalificação de bairros degradados, num processo conhecido como “gentrificação”, que consiste na substituição de populações de renda baixa por famílias de classe média em áreas próximas ao centro ou no próprio centro. Por fim, investe na transformação das antigas áreas industriais, dos portos, das áreas ferroviárias em pontos de lazer e consumo.

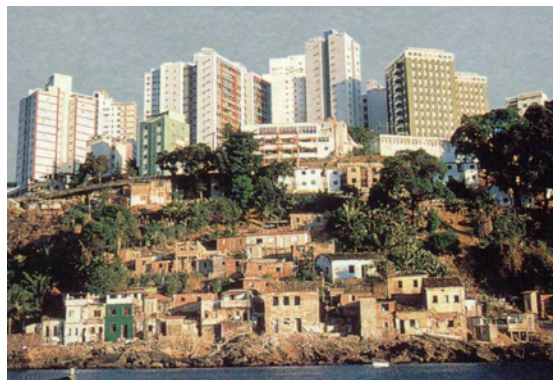
Para Harvey (1978), o espaço capitalista é inerentemente problemático, no sentido de que é o palco de uma luta perpétua entre interesses sociais heterogêneos e inconciliáveis. Tal luta é analisada de uma perspectiva que se aproxima dos interesses a seguir investigados. Neste trabalho, o autor conceitua o espaço capitalista como fruto da batalha entre o “espaço herdado” e o “espaço projetado”.

A cidade se molda às etapas sucessivas do capitalismo, sendo paisagens novas construídas a cada passo. É como se a cidade possuísse diversos *layers*, uns sobrepostos aos outros. No momento, trata-se de “deletar” o *layer* da cidade industrial do século XIX, substituindo-o por um novo, redirecionado ao setor financeiro e ao prazer de estar na cidade.

Segundo o autor, o desenvolvimento capitalista tem de negociar entre preservar os investimentos de capital, no caso, o ambiente construído, e destruir estes mesmos investimentos, de forma a abrir espaço para a acumulação. O capitalismo constrói determinado ambiente adequado a suas próprias condições e necessidades em determinado momento, apenas para ter de destruí-lo num momento subsequente, usualmente em condições de crise. Faz parte da lógica interna da construção deste espaço destruir e reconstruir, ampliar as fronteiras, expandir as áreas ocupadas, como procuram descrever os modelos de crescimento urbano. As premissas de Harvey são fundamentais na medida em que fornecem uma base socioeconômica para entender os processos morfológicos de substituição do tecido, tema central desta dissertação.

A seguir será avaliada a constituição das estruturas fundiárias urbanas no Brasil desde o início da colonização e a irrupção do mercado capitalista de terras entre nós. Do conflito entre estas duas formas de ocupação do solo, surgirão alguns dos “temas morfológicos” importantes para avaliar a questão da estabilidade do tecido no Brasil.

2 PANORAMA DO MERCADO DE TERRAS URBANAS NO BRASIL



Salvador, 2001.

2.1 FORMAÇÃO DO MERCADO DE TERRAS NO BRASIL

A estrutura fundiária da cidade brasileira constituiu-se ao longo dos primeiros séculos de ocupação do território através da associação de diversos fatores sócio-econômicos em que se conjugam o acesso à propriedade através de um sistema de doação ou posse, a propriedade unifamiliar do solo e morfologias residenciais relativamente constantes. A partir do século XIX, com a instituição da Lei de Terras e com o fim do sistema sesmarial, paulatinamente novas formas de acesso à terra, bem como novas formas de propriedade do solo urbano e novas morfologias vão se impondo. Trata-se da compra, da titulação, da propriedade condominial e da verticalização do tecido. Estudar mais detidamente as relações entre a estrutura fundiária advinda desta nova ordem e o tecido construído é um dos objetivos deste Capítulo. Pretende-se construir a partir daí o conceito de “fragilidade” do solo urbano, tendo como base a mudança tipológica que vem ocorrendo em algumas cidades brasileiras a partir do século XX de tipologias residenciais unifamiliares para multifamiliares.

Para tanto, será necessário verificarmos como se deu a formação da propriedade do solo no Brasil, de que forma surgiu e se expandiu o tecido urbano, para percebermos a relação intrínseca entre estrutura fundiária e estabilidade do tecido.

A seguir é necessário indagar o que mudou por volta de meados do século XIX para que a antiga estabilidade morfológica desaparecesse. Quais as formas de crescimento associadas a este novo

momento, que novo padrão fundiário se estabelece e quais as motivações econômicas para alterações tão profundas?

A expansão da mancha urbanizada para além dos núcleos primitivos foi a principal forma de crescimento conhecida pelas cidades brasileiras até o final do século XIX. Este crescimento, em que a área ocupada se expande, vence dificuldades de sítio, persegue caminhos e estradas, engloba arraiais e vilas vizinhas, avança sobre a terra agrícola, às vezes sobre as águas, é, entretanto, apenas uma das formas possíveis de desenvolvimento urbano.

É apenas no século XX que nossas cidades conhecerão uma forma alternativa de crescimento, aquela que se dá não pela agregação das propriedades rurais, das chácaras suburbanas, das áreas devolutas, dos termos e dos rocios, mas que se dá pela reocupação ou densificação da terra já urbana. Esta forma de crescimento não elimina a anterior: ambas passam a atuar no tecido da cidade de forma complementar.

Cada uma destas formas de crescimento apresenta impactos consideráveis sobre a paisagem e possui características urbanísticas e arquitetônicas próprias, relativas aos avanços tecnológicos, às influências teóricas, ao “gosto” de cada período, às injunções de mercado. Cada forma de crescimento altera marcadamente a morfologia urbana. A primeira, a extensificação da área construída, altera a paisagem circunvizinha, engloba o rural e cria novos conceitos sócio urbanos como a “periferia”, o “subúrbio”. A segunda forma de crescimento, a densificação, conduz a enormes rupturas morfológicas por envolver a renovação de um tecido antigo, que se transmuta em termos de densidade, alturas e composição.

A expansão urbana pode se dar fora de um contexto de mercado de terras capitalista. As cidades sempre cresceram e se expandiram, mesmo antes do aparecimento da economia de mercado imobiliário capitalista. Já a sobreocupação, enquanto processo de crescimento urbano, parece fazer parte intrínseca das formas de estruturação da terra urbana em termos de mercado, fazendo parte da lógica interna do capitalismo, nos moldes da concepção de Harvey, Soja e Lefèbvre.

Tanto uma forma de crescimento quanto outra possuem uma relação nem sempre evidenciada com a estrutura fundiária. Cabe verificar como se organizava a estrutura fundiária da terra no momento em que esta se torna mercadoria e de que forma aqueles que a detinham tiveram acesso a ela. No crescimento urbano por expansão da mancha urbana parece predominar a propriedade privada unifamiliar da terra. A partir do desenvolvimento das fases de crescimento por densificação do tecido, encontraremos o predomínio da propriedade privada condominial da terra urbana.

Pode-se, assim, identificar, a partir do surgimento do mercado imobiliário capitalista, a introdução de novos processos de estruturação urbana que trazem consigo a reconfiguração da cidade do século XX. Serão introduzidas, entre outras, alterações fundiárias, caracterizadas pela passagem da propriedade unifamiliar para a condominial; alterações econômicas, caracterizadas pela transformação do solo em mercadoria ou em bem de consumo; alterações morfológicas, caracterizadas pela densificação e verticalização do tecido; e alterações sociais, caracterizadas por novos mecanismos de segregação urbana.

A cidade brasileira “colonial” enfrenta o surgimento do mercado imobiliário com muita fragilidade. Após séculos de subvalorização, a propriedade fundiária urbana passa a ser um bem altamente rentável, com alta liquidez. Procuraremos identificar como se configurou a estrutura fundiária urbana brasileira e como esta estrutura vem se desenvolvendo ou evoluindo a partir do século XIX, com o objetivo de traçarmos a genealogia da condominialização, da verticalização, da demolição do tecido edificado, da gentrificação e da segregação – fenômenos recentes de crescimento e de configurações urbanas surgidos no século XX e que constituem o centro de nossas preocupações nesta dissertação.

2.2 TERRA DADA

A colonização das terras brasileiras pela Coroa Portuguesa foi um ato de povoamento cujo objetivo principal era estabelecer uma vasta empresa comercial, de cunho mercantilista. Não devemos enganar-nos com a aparência rural das primeiras atividades econômicas aqui exercidas (extração de pau-brasil e cultivo da cana). O território brasileiro foi desde o início inserido dentro de uma lógica capitalista-mercantil internacional já predominantemente urbana, da qual participava no papel de *hinterland* ou de “retaguarda rural” (HOLANDA, 1995, p. 44).

Neste sentido, a implantação do latifúndio canavieiro, em substituição à extração do pau-brasil será decisiva. Segundo Reis Filho (2000), a chegada de Martim Afonso de Souza em 1530 transforma o caráter e orientação que Portugal vinha aplicando à colonização do Brasil:

de simples empresa espoliativa e extrativa – idêntica à que na mesma época estava sendo empreendida na costa da África e nas Índias Orientais – a América passa a constituir parte integrante da economia reprodutiva européia. (ibid., p.18).

Entretanto, tal função econômica – ou tal papel na estrutura econômica internacional – não requeria de imediato a urbanização deste território: a criação de uma rede urbana aqui era objetivo secundário. A prioridade era a implantação de estruturas agro-industriais que permitissem a consecução daquela política comercial: o engenho de açúcar. A produção de açúcar não era apenas uma atividade agrícola, mas também industrial, reunindo os elementos para seu funcionamento, como matéria-prima, energia, serviços, mão-de-obra. Segundo Reis Filho:

O desenvolvimento do sistema de produção agrícola de exportação, com suas características de alta produtividade e especialização, deveria ter influído favoravelmente em outros setores da economia, inclusive nas áreas urbanas. [...] Mas as condições do processo de colonização tenderam a desviar para o exterior esse impulso, em sua quase totalidade. Como conseqüência, não sendo possível aos centros urbanos desenvolverem formas de economia complementares da rural, apenas uma parcela muito pequena dos rendimentos da colônia permaneceu no meio urbano [...]. (ibid., p. 38).

A única forma urbana indispensável nesta política é o porto, que serve como conector entre o *hinterland* e a metrópole, despachando e recebendo mercadorias, no que se assemelham à povoação norte-americana (SOJA, 1993). Daí evidentemente o caráter “costeiro” das primeiras implantações. A questão de defesa, às vezes alegada para justificar tal localização, não é inequívoca: as cidades espanholas não localizaram-se na costa, justamente por motivo de defesa. O forte cumpriria esta função sem a necessidade do aparato urbano.

Segundo Castells, descrevendo o processo de urbanização na América Latina:

As cidades estão diretamente ligadas à metrópole e não ultrapassam quase nada os limites da região circunvizinha nas suas comunicações e dependências funcionais. Isto explica a fraqueza da rede urbana na América Latina e o tipo de implantação urbana, afastada dos recursos naturais do interior do continente. (CASTELLS, 1983, p. 78).

Assim, neste primeiro período da ocupação do território brasileiro, anterior à descoberta das minas, é preferível não se falar em uma “política de urbanização” para que não sobrecarregar de sentido um processo que parece ter sido decorrente, subsidiário a outras motivações econômicas. Houve, decerto, uma política de povoamento, que resultou efetivamente numa ocupação urbana do território,

mas a lógica de uma política de urbanização é diversa daquela da de povoamento e somente será implantada de fato a partir as ações centralizadoras do século XVIII.

Para procurar esclarecer estas diferenças, seria importante comparar o que ocorria na América espanhola no mesmo período. Muito já se discorreu sobre as diferenças da colonização espanhola e portuguesa nas Américas, mas um fato importante a destacar é o caráter centralizado da primeira, em contraste com a descentralização da segunda. A centralização da colonização espanhola se percebe na forma como aquela Coroa assume a seu cargo a função de promover a implantação de cidades, definir sua forma, sua organização, sua legislação, manter em cada uma um aparato administrativo, promover seu povoamento com contingentes indígenas ou com cidadãos do reino.

Aqui, a empresa de ocupação é delegada aos donatários (diríamos hoje “terceirizada”). Entre 1532 e 1536 há um primeiro retalhamento do território nas conhecidas faixas horizontais – as 15 Capitânicas Hereditárias –, das quais conheciam-se bem apenas três lados, sendo o sertão indeterminado (MARX, 1991, p. 31). Estes quinhões foram cedidos a donatários, membros dignos da Coroa Portuguesa, de forma hereditária. A estes beneficiários é que recairá a função e a responsabilidade pelo povoamento e pela defesa do território, pelo estabelecimento de atividades produtivas, pela catequese dos índios e pela fundação de vilas. Benefeitorias e serviços que são contrapartidas à utilização do solo.

Esta lógica, plenamente expressa nas Cartas de Concessão das Capitânicas Hereditárias e no Regimento do Governador Tomé de Sousa (1548) pautou o início da organização fundiária entre nós, com conseqüências duradouras. A carta de João III a Martim Afonso de Sousa (1530) autoriza-lhe distribuir as terras “*que achar ou descobryr*” aos membros de sua expedição (MARX, op. cit., p. 32). A carta de doação e foral de Duarte Coelho (1534) reza que

o capitam da dita capitania e seus sobcesores daram e repartyram todas as terras della de sesmarya a quaesquer pessoas de qualquer calidade que sejam contanto que sejam christãos. (ibid., p. 33).

Segundo Rolnik (1997, p. 21),

a concessão se fazia gratuitamente, sob a exigência de ocupação com cultivo e desbravamento da terra e obrigatoriedade de pagamento de apenas um dízimo à Ordem de

Cristo. Os forais previam que o donatário não deveria acumular terras e sim cedê-las em sesmaria de 'legoa em quadra'.

Sabe-se que tais responsabilidades nem sempre foram cumpridas, havendo negligências por parte dos donatários na eficaz ocupação e defesa das Capitanias, levando a Coroa a reorientar a política de ocupação do território e a estabelecer em 1548 um Governo Geral. Mesmo assim, nestes primeiros 48 anos de colonização, já haviam sido fundadas 16 vilas e povoados. (REIS FILHO, 2000, p. 21).

É de se notar que o sistema de concessão de terras empregado pela Coroa portuguesa não difere daquele empregado na ocupação de seu próprio território, séculos antes (MARX, 1991, p. 31-34). O que nos poderia, erroneamente, levar a desconfiar de uma filiação feudal na forma de ocupação praticada aqui.

A semelhança com o sistema feudal está no fato da nova terra ser patrimônio da Coroa, que cede porções dela a pares do reino, os quais podem e devem por sua vez subdividi-la a seu critério. Um sistema de vassalagem tropical? Não. Mesmo que na base do sistema de capitanias hereditárias esteja o sistema feudal do reino – e não haveria de ser diferente, uma vez que vigiam aqui então os mesmos códigos jurídicos de lá – já naquele período a Metrópole organizava-se economicamente em bases novas, mercantis, pré-capitalistas. E é dentro desta nova lógica que o povoamento do território brasileiro vai se dar. Não se pode falar aqui em laços de vassalagem entre donatários e sesmeiros, já que a dependência se estabelece diretamente entre a roça e Lisboa, como reza a estrutura mercantilista.

Seria interessante comparar o sistema feudal português em relação ao de outras nações europeias:

O Estado absolutista português apresenta uma dupla especificidade em relação à Inglaterra e à França: não se originou de um feudalismo 'clássico' e não promoveu a absolutização da propriedade – reservou-se o direito (o poder) sobre as terras, não abrindo mão da soberania do Estado na concessão do domínio da propriedade fundiária. (CASTILHO, 1993, apud ROLNIK, 1997, p. 20).

Na Inglaterra, a terra é concedida aos súditos discricionariamente pelo Rei, como recompensa por serviços prestados. Esta concessão é regrada a partir do século XIII pelo estatuto *De Donis Condi-*

tionalibus, que restringe enormemente a alienação da terra dada. Toda a evolução do direito de propriedade, rural e urbana, naquele país, oscila entre as tendências opostas de alienar a terra concedida, transformando-a em uma “propriedade”, passível de venda, ou de mantê-la na família, como “herdade”. (LUITHLEN, 1997, p. 1402).

Em Portugal, como no Brasil, o sistema de concessão é bem menos rígido, permitindo a transferência de posse por doação ou venda, bem como o ganho de rendas, através do arrendamento ou aforamento das terras. Não há o compromisso de manter a posse da terra na família do beneficiário como uma dádiva da Coroa, como uma especial concessão que seria afrontoso alienar. Não foi este o espírito que regeu a doação das Capitânicas. Estas não eram propriamente uma “recompensa” por serviços prestados (o que seria uma concessão feudal), mas sobretudo uma “promessa” de ganhos (uma concessão já pré-capitalista). Tanto é assim, que o sistema sesmarial sempre condicionará o domínio da terra ao seu uso produtivo.

A questão do “valor” da terra deve ser detalhada. Como inferir o valor da terra naquele contexto histórico-social? A terra é um bem precioso, desde que sofra as melhorias indispensáveis para que ingresse no sistema mercantilista. Antes de efetuar-las o donatário não terá ainda o status completo de proprietário (MARX, 1991, p. 35). Estas melhorias são a maior parte do calvário dos donatários e sesmeiros: desmatar a terra, enfrentar a floresta, defender-se de índios e feras, construir abrigos. Vencidas estas dificuldades é que a terra estará apta a iniciar a produção. Aí então ela se transformará de “terra” sem valor em “propriedade” com alto valor produtivo, fonte de acumulação e símbolo de poder. O senhor desta propriedade não será um “senhor feudal”, um dono de terras agrícolas, mas um “senhor de engenho”, proprietário de uma unidade industrial produtiva. Daí que o que tem valor neste momento não é a terra propriamente dita, mas o engenho, empreendimento econômico que se estabelece sobre ela.

As dificuldades desde logo enfrentadas pelos donatários contribuiriam para manter o valor da terra muito baixo, gerando muitas vezes o abandono, a subutilização e a perda da concessão.

Em 1549, com a implantação do Governo Geral, fruto do fracasso parcial do sistema de Capitânicas e com o retorno de boa parte do território para as mãos da Coroa, enfraquece-se o povoamento do território por repasse aos donatários a sesmeiros e ganha força a posse pura e simples. Esta outra forma de ocupação e povoamento foi inicialmente incentivada pela Coroa, pois representava a posse de um território em litígio com franceses, holandeses e espanhóis; permitia o adentramento de Portugal no continente, permitia a presa de índios e possibilitava o descobrimento de novas riquezas.

Enquanto sob um aspecto essa ocupação livre representava uma forma radicalmente diferente de ocupação da terra, em outro, mais importante, esta se baseava na mesma lógica sesmarial: seu fundamento de domínio era sua ocupação efetiva. O domínio se estabelecia através do uso e da ocupação em ambos os sistemas. (ROLNIK, 1997, p. 21).

Este conjunto de fatores tornou aquela uma sociedade extremamente móvel, o que permitiu a ampliação considerável do território (MELLO E SOUZA, 1997, p. 46). Entretanto, criou estruturas de poder no interior do Brasil totalmente independentes do controle da Coroa e que, em breve, entrariam em choque como os interesses da Metrópole.

A partir do século XVIII, com a descoberta do ouro no Sertão, e com a verdadeira corrida de colonos, bandeirantes e reinóis naquela direção, a Coroa Portuguesa empreende uma total reorientação do sistema sesmarial, no sentido de controlar o acesso e a posse das terras no interior do Brasil. Em 1695 é promulgada a primeira lei agrária formal, que limitava a concessão de sesmarias a uma extensão de quatro léguas de comprimento por uma légua de largura. (DELSON, 1997, p. 12).

Dois anos depois a Coroa promulgou uma lei ainda mais restritiva, reduzindo as sesmarias para três léguas por uma légua.

[...] A burocracia portuguesa reconheceu que a colonização metódica do sertão só poderia ser levada a efeito se a terra fosse distribuída eqüitativamente em pequenas parcelas a um grande número de indivíduos; a manutenção de grandes propriedades particulares no interior teria o efeito negativo de desencorajar o futuro povoamento. (DELSON, 1997, p. 12).

A concessão e a posse de terras permanecem no meio urbano os expedientes básicos de acesso à propriedade nestes primeiros séculos. Ali, o sistema de sesmarias se combinava com as “datas”, sesmarias urbanas. Uma vez constituídas as vilas pelos sesmeiros e doadas as áreas para a Igreja, a Câmara passa a deter o poder de doar e retirar terras e de ceder áreas para o termo e para o rocio. Tanto a Igreja quanto a Câmara construirão algumas casas para aforamento, ao que se junta a casa sempre fechada do senhor local e mais as de alguns posseiros ao longo dos caminhos. Este deve ter sido o panorama fundiário da maioria de nossas vilas naqueles tempos.

Assim, a política de povoamento através da doação de terras estende-se do âmbito rural para o urbano e permeia toda a fase anterior ao Império. No final do século XVII foi a forma de ocupação da região das Minas. Um século depois, será a forma de ocupação das novas fronteiras do sul, após as negociações do Tratado de Madri. Os territórios do Rio Grande de São Pedro, do Centro-Oeste, da Amazônia, bem como as suas primeiras cidades, são ocupadas através da doação de sesmarias e de datas.

A ocupação do território através da doação das terras foi contínua e sistemática, mas não suficiente para ensejar a densificação da colônia e de suas cidades. As parcelas rurais eram latifúndios, que viabilizavam a agricultura extensiva. Os métodos primitivos de cultivo exigiam grandes extensões, rotação de terras que envolviam três ou mais fazendas. No setor urbano, as densidades eram mantidas em taxas baixíssimas graças ao esvaziamento de suas funções, à mobilidade da população, à ampla disponibilidade de terras. De fato, é corrente o relato de vilas e arraiais vazios, cidades de domingo, compostas por casas fechadas.

Como se comporta a terra urbana neste contexto? Até o século XVIII, o papel das cidades na América Portuguesa como foi visto não era muito relevante. Numa sociedade voltada para a atividade rural, com vistas a um mercado externo, a cidade é um mero ponto de apoio na rede de circulação de bens e mercadorias que se estabelece entre as fazendas e a metrópole. Estão-lhe reservadas as funções de entreposto, de porto de exportação. Quanto às funções religiosas, festivas, comerciais das vilas, digamos que são por vezes superestimadas:

Os centros urbanos apresentavam então uma vida que pode ser caracterizada como intermitente. [...] tinham uma aparência de abandono e desolação que seria objeto de comentário por parte de viajantes e cronistas, desde o primeiro século. Mesmo a cidade de Salvador, diria Anchieta, não era muito grande “porque a maior parte da gente vive fora em seus engenhos e fazendas [...] só no inverno, de abril a junho, reabriam-se as moradas nobres das ruas mais centrais, reanimava-se com o seu movimento de embarques dos assuqueres e o comércio da Práia [...]”. (REIS FILHO, 2000, p. 98).

Acíoli Lins, Barão de Goicana, senhor de engenhos em Pernambuco, na década de 90 do século XIX, visitou duas vezes a vila de Rio Formoso, sede do município de sua fazenda, num período de quatro anos. Aos 71 anos de idade, quando se muda para o Recife, havia visitado a capital três vezes. (CABRAL DE MELLO, 1997, p. 422). Esse relato dá o quadro geral do que seria a “animação urbana” nos séculos anteriores.

Comercialmente, as vilas desempenham papel muito tênue numa sociedade ruralizada. Como se depreende do relato de Frei Vicente do Salvador, cada casa de uma vila mantinha-se auto-suficiente em termos de manufaturas, carnes, verduras. Faltando algum mantimento, é mais fácil recorrer a um vizinho do que procurar na praça, ou no açougue (NOVAIS, 1997, p. 15). As feiras semanais, estabelecidas pelas ordenações do reino e reforçadas pelas recomendações da Carta Régia a Tomé de Sousa permitiam amenizar estas deficiências, através do fornecimento de produtos indígenas aos “cristãos”: os índios vinham às vilas, evitando os riscos das entradas no sertão.

Deste conjunto de fatores, depreende-se a pobreza do meio urbano. O valor da terra urbana acompanha este estado de coisas. A terra urbana valia relativamente pouco no período, graças a falta de funções relevantes do meio urbano no contexto econômico.

Os aluguéis eram modestos. Os inventários registram alguns de vinténs, outros de tostões. os de pataca (320 réis) e cruzado (400 réis) mostram-se raros. Quinhentos réis representava muito elevado alquiler. Também o custo dos terrenos era baixo: em São Paulo em 1656, na rua Direita, a mais nobre de todas, seis braças (13,20 metros) valem 40 mil réis. Os motivos para valores tão reduzidos eram vários. De um lado os terrenos eram distribuídos com largueza pela Câmara e espaço realmente não faltava. (REIS FILHO, 2000, p. 48).

Segundo Fridman (1999, p. 236), no Rio de Janeiro do século XVIII, os beneditinos, como os jesuítas, eram os principais proprietários fundiários. A construção de casas para arrendar era uma de suas principais fontes de renda. Os beneditinos, por exemplo, possuíam em meados do século, 48 casas para arrendar. O arrendamento era diferente do sistema de aforamento, pois se tratava de um contrato de locação por tempo determinado, contrariamente ao aforamento, em geral perpétuo. Mesmo assim, os valores eram bastante modestos.

Os inventários de senhores de engenhos baianos no século XVIII atestam o baixo valor dos imóveis urbanos, muitas vezes mais baixo que o de móveis e utensílios domésticos. Os bens que realmente possuíam valor e que permitiam a obtenção de renda no período são os imóveis rurais e os escravos. (MATTOSO, 1997, p. 160-3).

Assim, o modelo demográfico resultante na vila colonial brasileira é o de agrupamento de unidades auto-suficientes (cada casa é “república”, nas palavras de Frei Vicente do Salvador) e unifamiliares. Pode-se falar em cidades exclusivamente unifamiliares neste período? Sim, desde que estendamos o conceito de “família” para algo muito mais diversificado e variado daquele atual centrado na fa-

mília nuclear, tipicamente européia–novecentista. A família brasileira colonial inclui diferentes tipos de uniões, inclui escravos, agregados e parentes próximos, além de encontrarem-se seus membros frequentemente dispersos no território, graças a enorme mobilidade da sociedade de então. (ALGRANTI, 1997, p. 86).

De qualquer forma, por mais ampla que seja a configuração de uma família no território brasileiro do período, a posse e a propriedade do lote, da residência e dos bens móveis é concentrada nela. A comunidade urbana e rural se constitui numa comunidade de famílias. Cada família controla uma unidade que é seu abrigo, sua fonte de renda, sua garantia hereditária de poder. O patrimônio imobiliário é uma “herdade”, um bem que pertence a uma família e que deve ser transmitido para as gerações futuras, o que de uma certa forma também contribui para lhe diminuir o valor pecuniário.

Como cresce uma cidade com as características até aqui apontadas, ou seja, num contexto de abundância de terras, em que as mesmas são doadas, onde a terra só tem valor como suporte de unidades produtivas, em que as cidades são irrelevantes no contexto econômico e sobretudo num período que desconhece o mercado imobiliário?

Segundo Reis Filho (op. cit., p. 118), as cidades e vilas eram criadas com termo e rossio. As cartas de doação das capitâneas declaravam que os donatários podiam criar vilas. O termo era o território municipal. O rossio era uma parcela do território demarcada junto aos núcleos urbanos utilizada para atender ao crescimento das formações urbanas, para pastagens, recolhimento de lenha. As terras eram distribuídas pelas câmaras, sob a forma de lotes na parte urbana e nas áreas mais afastadas sob a forma de pequenas sesmarias que iriam dar origem à formação de chácaras. Em Salvador,

dava a Câmara, dentro do seu termo, as terras em fôro [aluguel], ou concedia pequenas sesmarias a quem, idoneo, lh'as requeria. O requerente, todavia, com allegar serviços ao Estado e o aproveitamento do chão de que 'resultaria augmento e ornato da cidade obtinha a preferência e se tornava foreiro ou sesmeiro do Município conforme as circunstâncias. Concedia assim a Câmara o chão devoluto, ora com o onus do fôro perpetuo, o que então era commum intra muros, ou, se o chão ficava em algum arrabalde mais distante, como data, sem fôro nem tributo algum, para sempre, alem do dizimo à Deus do que o dito chão produzisse. (SAMPAIO, 1949, apud REIS FILHO, op. cit., p. 118).

A terra era mantida nas mãos de poucos. Segundo Fridman (op. cit., p. 235), no Rio de Janeiro, os religiosos eram os grandes proprietários de terras, recebidas por doação. Os jesuítas possuíam domínios que iam da Gávea até São Cristóvão e da Baía da Guanabara até a Serra da Tijuca. Os be-

neditinos eram proprietários “de três engenhos, da sesmaria do Morro de São Bento, de *chãos* na cidade, de estaleiros e de armazéns.”

O crescimento urbano evidentemente é extremamente lento, em geral descontínuo, com eventuais decréscimos populacionais. As vilas apresentam baixas densidades, que revelam a falta de funções econômicas relevantes no meio urbano.

A principal forma de crescimento conhecida pelas cidades brasileiras neste período é a expansão do tecido urbanizado. Esta forma de crescimento decorre essencialmente da estrutura fundiária residencial unifamiliar, da abundância de terras e das baixas taxas de crescimento populacional.

Às doações correspondiam algumas formas de obrigação. A mais comum era o pagamento de foros às câmaras. Esses pagamentos tendiam a desaparecer, sempre que fosse possível aos moradores encontrar uma forma de evitá-los [...]. Eram freqüentes, porém, os casos de abandono de terra e, como conseqüência, as Câmaras mandavam proceder, muitas vezes, a um levantamento dos títulos e posses. [...] Com o decorrer do tempo, aumentam as solicitações. Segundo informa Affonso de Taunay, em São Paulo, no final do primeiro século multiplicam-se as concessões, marcando-se um prazo geralmente de quatro a seis meses para o concessionário, sob pena de caducidade da mercê, iniciar a edificação da casa. [...]

As câmaras encontravam fórmulas diversas para estimular as construções urbanas e promover o crescimento das vilas e cidades. No Rio de Janeiro para o deslocamento urbano, uma das causas principais há de se encontrar na determinação de Salvador Corrêa de Sá que, no propósito de povoar rapidamente a cidade que governava, concedeu [terrenos] ‘sem nenhum outro ônus’, criando assim, em toda a sua plenitude o direito do primo capiens. No mesmo sentido podem ser interpretados os esforços da Câmara de São Paulo para promover constantes revisões nas doações, de modo a impedir que as terras se conservassem nas mãos dos beneficiários, sem construções.

Vê-se, portanto, que os mecanismos do crescimento dos centros urbanos eram quase elementares, funcionando sobretudo como estímulo aos esforços urbanizadores dos colonos e, apenas de foram discreta, propiciando as condições para um controle desse crescimento. (REIS FILHO, 2000, p. 119).

É a partir de fins do século XVII que o crescimento dos núcleos centrais mais antigos começa a enfrentar algumas dificuldades de expansão, devido sobretudo aos acidentes geográficos e à existência das chácaras e sesmarias no entorno dos mesmos, o que pode ter gerado formas alternativas e tímidas de densificação do tecido existente.

Em novembro de 1672, a Câmara de Salvador considerou que

Esta cidade não tinha terras aguãs lunto aella pera baldios, Elogradouros doguado Ecriasonis, nem onde o Pouo mandaçe buscar hu feixe de Lenha, Esepadesia muito detrimto na falta dellas. (Atas da Câmara de Salvador, apud REIS FILHO, op. cit., p. 119).

Entretanto, pode-se dizer que até o século XIX, o acesso à terra por doação ou posse, o crescimento por extensão do tecido, a propriedade unifamiliar, os baixos valores do solo, a pouca importância econômica dos centros urbanos e as baixas densidades são as características básicas da estrutura urbana brasileira. Com a promulgação da Lei de Terras em 1850 e com o advento do mercado imobiliário em meados do século XIX, se poderá perceber quão frágil era esta estrutura anterior e quão rapidamente este sistema fundiário transformou-se sob outras formas de crescimento.

2.3 TERRA A VENDA

Como foi visto, até o século XIX as formas de ganhos possíveis com o solo urbano eram relativamente restritas. Apenas no segundo quartel do século é que surgirão no país as primeiras iniciativas imobiliárias de cunho capitalista, que introduzem uma nova lógica econômica e transformam a terra urbana em mercadoria, em bem com valor de troca.

Até meados do século XIX a terra urbana ainda valia relativamente pouco. Em Salvador, por volta de 1850, uma casa de taipa valia o mesmo que dois escravos, aproximadamente trezentos mil réis (MATTOSO, 1997, p. 160). Em São Paulo, um inventário de 1868 atribui o valor de 1000\$000 réis a um sobrado de taipa no centro da cidade, enquanto um escravo de 35 anos vale 600\$000 réis (ROLNIK, 1997, p. 102):

[...] quando o barão de Iguape faleceu, em 1875, sua neta Ana Brandina da Silva Prado, casada com Antonio Pereira Pinto Jr. a contragosto da família, foi deserdada e recebeu como herança a casa do avô, velho sobrado de taipa situado nos Quatro Cantos, isto é, na rua São Bento, esquina com a rua Direita, um dos vértices do Triângulo (área central de São Paulo). Sua irmã Anésia, neta predileta, foi contemplada com uma cômoda! (ibid.).

As notícias a respeito das formas de obtenção de renda urbana antes do final do século XIX são esparsas. Além dos empréstimos e do aluguel de escravos, os aluguéis de imóveis, ou aforamen-

tos, eram praticados desde os primeiros séculos de colonização, estando previstos e regrados nas Ordenações do Reino. Eram uma das formas de obtenção de rendas de que se valia a Igreja para a manutenção e melhorias das capelas e sacristias. Para tanto permitiam que artesãos ou comerciantes se localizassem nas proximidades dos templos em porções das terras doadas pelo sesmeiro (MARX, 1991, p. 40). Entretanto, num contexto de pobreza e de abundância de terras, é de se imaginar que não fosse possível extrair rendas consideráveis deste tipo de negócio. Era uma forma de obtenção de sustento fora do âmbito da produção canvieira e que não envolvia a atividade degradante da manufatura.

Um primeiro movimento no sentido da valorização do solo urbano no Brasil ocorreu no Rio de Janeiro, em 1808, em decorrência da vinda da família real. O aumento súbito da aglomeração de membros da Corte na Capital provocou, segundo Fridman (1999), a valorização da terra:

*Foram muitos os casos de aposentadoria, isto é, de confisco de propriedades urbanas para alojarem membros da comitiva real. O impacto da chegada de dez mil pessoas da Corte no Rio de Janeiro, que contava com uma população de cinquenta mil habitantes, sendo metade de escravos, pode ser avaliado pelo aparecimento de seiscentas casas e de cem chácaras entre 1808 e 1818. [...] O “desenvolvimento urbano” nas áreas centrais ocasionou o aumento do foro que, para as novas concessões, atingiu 5% do preço do terreno. (i-
bid., p. 67).*

Este exemplo é importante por tratar-se do primeiro surto de valorização imobiliária no Brasil antes do desenvolvimento de sistemas capitalistas de mercado do solo. Assemelha-se em muito ao processo de criação das cidades-residência absolutistas descrito no Capítulo 2. Em 1822, com a Independência, foi extinto o regime de sesmarias, suspensas as concessões e, segundo Rolnik (1997, p. 22) “iniciou-se um período de amplo apossamento de terras, vigorando o que alguns juristas chamam de regime de posse de terras devolutas, transformando em ‘costume jurídico’ oficial o que era uma forma amplamente praticada”.

Entretanto, será a promulgação da Lei de Terras (Lei n.º 601, de 18 de setembro de 1850) que irá alterar estruturalmente o sistema fundiário urbano no Brasil. Para Fridman (op. cit.) esta Lei e sua regulamentação (Decreto n.º 1.318, de 30 de janeiro de 1854) consolidaram legalmente a propriedade privada e formaram um mercado propriamente capitalista de terras. Segundo Rolnik (1997),

A partir de sua promulgação, a única forma legal de posse da terra passou a ser a compra devidamente registrada. Foram duas as implicações imediatas dessa mudança: a

absolutização da propriedade, ou seja, o reconhecimento do direito de acesso se desvincula da condição de efetiva ocupação, e sua monetarização, o que significa que a terra passou a adquirir plenamente o estatuto de mercadoria. (ibid., p. 23).

A partir do segundo quartel do século XIX, uma série de fatores, sobretudo de caráter econômico, conjuga-se no sentido de introduzir a terra urbana dentro da estrutura do capital. Um dos fatores preponderantes deriva do desenvolvimento das estruturas sócio-espaciais da Revolução Industrial, conforme visto no Capítulo 1, quando ocorre todo um redirecionamento da economia mundial em direção às cidades, tornando-as pela primeira vez o locus de produção da estrutura econômica capitalista. No Brasil, este processo tem início justamente no final do século XIX, ocorrendo de forma disseminada em diversos centros urbanos, entre eles São Paulo, Rio de Janeiro, Porto Alegre e Recife (SINGER, 1974). É um processo que entre nós se coordena com alterações estruturais na exploração da mão-de-obra, incentivando a importação de mão-de-obra estrangeira, precipitando o final do sistema escravista, tendo inclusive permitido a transferência dos capitais imobilizados no escravo para o mercado de terras urbanas.

Ao longo do século XIX, a terra, gradualmente, substitui o escravo na composição da riqueza. [...] A Lei de Terras foi o resultado desse processo, na medida em que, concedendo um estatuto jurídico, a terra poderia ser hipotecada, servido como garantia para a contração de empréstimos bancários. (ROLNIK, op. cit., p. 24).

Uma consequência chave e imediata deste desenvolvimento da produção industrial é o súbito crescimento demográfico de nossos centros urbanos. Em São Paulo, segundo Bonduki (1998, p. 17), os dados censitários apontam o período entre 1886 e 1990 como ponto de aceleração do incremento populacional da cidade, com a chegada em massa de imigrantes. Esta reestruturação do mercado de trabalho passou a exigir moradias de baixo custo na cidade, para abrigar este contingente de mão-de-obra assalariada, desencadeando-se também sua primeira crise habitacional, cujo reflexo imediato é o aumento extraordinário da taxa de ocupação das moradias, cujo número médio de habitantes passa de 6,27 em 1886 para 11,07 em 1900. (ibid., p. 20).

Este fenômeno não se restringe a São Paulo. Em Porto Alegre, por exemplo, a taxa geométrica de crescimento anual sofre uma acentuada elevação no período compreendido entre 1872 e 1890, que

era de 2,5% para o período compreendido entre 1890 e 1900, quando passa a 3,4% ao ano (SINGER, op. cit., p. 179).

A forma de adaptação da cidade brasileira a este surto de crescimento populacional é variada. Trata-se de diferentes respostas organizacionais, espaciais e morfológicas em termos de crescimento urbano. Todas estas respostas, entretanto, se dão já dentro da lógica de mercado. Estando as terras urbanas em grande parte nas mãos dos mesmos detentores das áreas rurais, o investimento em imóveis e empreendimentos urbanos passa a ser visto, pela primeira vez, como uma alternativa rentável aos altos e baixos da produção agrícola.

Uma das primeiras respostas do mercado a este crescimento populacional foi o parcelamento das áreas suburbanas. Inicia-se o processo de expansão da cidade em direção ao campo, sobre as chácaras suburbanas. Note-se que as chácaras, apontadas no século XVIII como empecilhos ao desenvolvimento das cidades, agora são um dos espaços privilegiados para esta expansão.

Este crescimento é semelhante na aparência às formas de extensão da cidade colonial. Entretanto, alguns fatores essenciais revelam a chegada de uma nova época na cidade brasileira: a doação e a concessão de terras desaparecem, substituídas pela comercialização das parcelas; a antiga lógica da densificação de pequenos arraiais em torno a capelas, nas proximidades dos antigos centros urbanos, dá lugar à lógica do mercado, que soma as vantagens locais (acessibilidade, salubridade, boa vizinhança, para ficarmos nas vantagens da época) e subtrai os custos de urbanização. O crescimento não se dá mais pela expansão gradual de manchas urbanizadas, mas pelo acréscimo repentino de áreas de tamanho diverso e em locais variados. Amplia-se no panorama das cidades brasileiras os estoques de terra “urbanizada”, dentro de um verdadeiro surto de incorporações no final do século nas principais cidades brasileiras.

Quem ocupará as novas terras “desbravadas”? Não apenas as classes populares ou os recém-chegados à cidade. Também a elite urbana, antiga moradora dos sobrados coloniais do Centro migra em direção às “aforas”. Este movimento de deslocamento da elite tem motivações diversas, que envolvem novos hábitos de morar, novos padrões “aristocráticos”, higiênicos e exclusivistas de urbanização (LEMONS, 1989; REIS FILHO, 1970) e que resultarão em breve na especialização das áreas centrais em atividades de comércio e serviços.

No Rio de Janeiro, o processo de loteamentos de grandes glebas inicia-se entre 1870 e 1890, quando a população da cidade quase dobra (FRIDMAN, 1999, p. 238). Em São Paulo há claramente uma polarização de parcelamentos: os exclusivos, para a antiga elite cafeeira, e os populares, para os

assalariados fabris (ROLNIK, op. cit.). A reterritorialização das elites, dentro deste processo de segregação das “gentes de fortuna”, logo em seguida será imitada pela classe média. São os loteamentos de Vila Maria, Higienópolis, entre outros, que introduzem em São Paulo os novos conceitos urbanísticos de exclusividade residencial, isolamento da casa no jardim, ruas arborizadas, substituição da tipologia colonial pelos *chalets*, *cottages* e outras variedades ecléticas. (ROLNIK, op. cit., p. 107-114).

Já os subúrbios populares localizavam-se junto às fábricas e manufaturas, muitas vezes construídos pelas próprias empresas. Ali, as características urbanísticas alteravam-se: usos miscigenados residenciais, comerciais e industriais, tipologias unifamiliares em fita, dispostas em vilas operárias, em “avenidas” ou em bairros fabris. (ibid., p. 114-122).

Em Porto Alegre, o fenômeno é relativamente intenso, com o loteamento de diversas chácaras no entorno da cidade. O processo de crescimento da cidade dá-se a partir de 1860 e coincide com a fase de maior crescimento econômico da colônia alemã, instalada na região ao norte do município. (SINGER, 1974). A cidade torna-se o escoadouro da produção colonial e seu comércio é revitalizado. A partir da década de 1870 começa a haver a mobilização do capital em empreendimentos imobiliários para fazer frente às novas demandas industriais e populacionais que começam a manifestar-se.

Em 1873, Fernando dos Santos Pereira oferece à venda terrenos no início da Estrada do Mato Grosso, num empreendimento singular: um “arraial grego”, em torno de um templo do saber a ser erigido pela Sociedade do Partenon Literário. O projeto do templo não se concretizou, mas o loteamento sim, constituindo-se no arraial Partenon, hoje bairro do mesmo nome (FRANCO, 1998, p. 307-8). Em 1876, Guilherme Ferreira de Abreu promove na zona sul de Porto Alegre uma iniciativa claramente capitalista de ocupação do solo, mas ainda não totalmente urbana: forma uma colônia agrícola com imigrantes italianos, na região da Tristeza, nos moldes das experiências que estavam sendo efetivadas na serra gaúcha na mesma época. Por volta de 1900, esta iniciativa será convertida num loteamento-balneário. (ibid., p. 408-9).

Em 1878, surge o empreendimento mais paradigmático de um loteamento “aristocrático” na cidade de Porto Alegre: o loteamento do arraial São Manoel, junto da estrada dos Moinhos de Vento, nas terras de Maurícia Cândida da Fontoura Freitas e Fernando Fontoura Freitas. São oferecidos inicialmente 462 lotes. O caráter exclusivo, porém, não surge desde o início: é só a partir de 1889 que as ruas serão efetivamente abertas e doadas ao município, e as amenidades que transformarão o bairro numa área valorizada chegarão apenas no decênio seguinte: o bonde, em 1893; o Prado Independência, em 1894 e a Hidráulica, em 1904 (ibid., p. 276-7).

Podem-se destacar ainda alguns outros empreendimentos de mesma envergadura naquele período, que contribuíram para ampliar consideravelmente a área urbanizada de Porto Alegre: o loteamento em 1877 do “Potreiro da Várzea” (parte sul do atual bairro Cidade Baixa, nas imediações da avenida Venâncio Aires); do “Areal da Baronesa” (também parte da atual Cidade Baixa, junto à rua João Alfredo), em 1879; loteamento da “Chácara da Brigadeira” (parte do atual bairro Independência), no final da década de 1870; e loteamento da porção leste do bairro Bom Fim (ruas Felipe Camarão, Fernandes Vieira e Henrique Dias), em 1896 (*ibid.*).

Na virada do século destaca-se o papel empreendedor de duas firmas loteadoras: a Companhia Territorial Rio-Grandense, responsável pelo loteamento de Teresópolis em 1901 e a Companhia Predial e Agrícola, ligada ao Coronel Manoel Py, responsável pelo loteamento dos bairros Glória (1896), Mont’Serrat (1913), além da Auxiliadora e de Higienópolis (*ibid.*).

Entretanto, apenas a menção a estes empreendimentos de maior vulto não dá conta da real dinâmica de crescimento urbano que ocorria no entorno da cidade naquele período. Estes loteamentos das chácaras suburbanas são uma parte apenas da enorme quantidade de parcelamentos menores que se davam disseminadamente por todo o território do município. É o que se depreende das centenas de pedidos de autorização para a “doação” de ruas, becos e servidões que chegavam à Intendência. O expediente da abertura de uma via dentro de uma propriedade foi a forma relativamente segura, “homeopática” de urbanização dos subúrbios: ao mesmo tempo que permitia o desmembramento de lotes ao longo da rua, melhorava a comunicação entre os bairros que se formavam, preservando um estoque considerável de terras ainda nas mãos dos antigos proprietários. Foi o que aconteceu, por exemplo, em Porto Alegre, nas terras conhecidas como a “Chácara da Brigadeira”, a valorizada encosta entre a avenida Independência e rua Voluntários da Pátria, vital para a expansão do Centro na continuação da rua da Praia, que foi sendo parcelada através da lenta abertura de vias ao longo de três décadas (1846–1870). (FRANCO, *op. cit.*, p. 83).

Esta expansão territorial é uma das primeiras formas de crescimento urbano gerado pela criação do mercado de terras. É um crescimento que apresenta caráter ainda exclusivamente unifamiliar e extensivo. Os padrões urbanísticos incluem muitos novos quesitos, mas a residência unifamiliar permanece como a única opção imaginável de morar, ainda mais que o exemplo mais próximo de residências coletivas que a população dispõe são os famigerados cortiços.

Dentro da área urbana antiga, a estruturação do mercado imobiliário responde ao crescimento demográfico repentino de outra forma. O antigo sistema de aforamentos e aluguéis não dava conta da

amplidão da nova demanda habitacional de forma eficaz. A intensificação do sistema de aluguéis nas áreas centrais gerou uma resposta paralela do mercado imobiliário à solução dos loteamentos e parcelamentos: a criação dos cortiços nas principais capitais brasileiras.

Esse era o tipo de moradia popular mais comum em São Paulo e assim continuaria sendo por várias décadas. O investimento nesses alojamentos era altamente rentável em virtude do intenso aproveitamento do terreno e da economia de material possibilitada por sua organização espacial, da péssima qualidade da edificação e da inexistência de custos de manutenção. (BONDUKI, 1998, p. 25).

A criação dos cortiços pode ser vista como uma metamorfose cruel da antiga estrutura fundiária colonial face às novas questões habitacionais que se colocavam. O Estado, durante a vigência da República Velha, resguarda-se de intervir diretamente na produção de moradias populares. Privilegiou apenas o incentivo aos proprietários particulares, através de incentivos fiscais e tributários que dinamizassem o setor da construção habitacional. A consequência desta “política” habitacional foi a conversão de casarões em cortiços e também uma intensa produção de novas casas para locação, o chamado sistema “rentista” de produção habitacional, que se converte na forma predominante da habitação tanto social quanto voltada para a classe média durante toda a República Velha.

Segundo Bonduki,

Desde o surgimento do problema habitacional em São Paulo no final do século XIX até a década de 1930, surgiram várias modalidades de moradia para alojar os setores sociais de baixa e média renda, todas construídas pela iniciativa privada. Entre elas, as mais difundidas foram o cortiço-corredor, o cortiço – casa de cômodos, os vários tipos de vilas e correr de casas geminadas. (ibid., p. 43).

Esta produção pela iniciativa privada de empreendimentos voltados para os setores populares e para a classe média é caracterizada por incipientes formas de morar coletivas: vilas operárias, casas geminadas, “avenidas”, minipalacetes de construção seriada, cortiços em suas mais variadas formas e agenciamentos. Nesses casos, não se pode ainda considerar uma passagem da propriedade unifamiliar do solo urbano para formas condominiais de propriedade, uma vez que a propriedade permanece nas mãos do rentista, sendo apenas a forma de morar que se aproxima da habitação coletiva, ainda que via de regra em conjuntos residenciais horizontais de diversos tipos.

As novas formas de produção habitacional descritas – o parcelamento das chácaras suburbanas, a construção das vilas operárias, a transformação de casarões do centro antigo em cortiços – introduzem na “moderna” cidade industrial uma nova faceta social: a segregação espacial urbana.

A São Paulo escravagista era pouco segregada: nas colinas entre os rios Tamaquateí e Anhangabaú, localizavam-se residências senhoriais ou casas populares, comércio, armazéns, mercados, oficinas [...]. Mais além dessa pequena área de três quilômetros quadrados, situava-se o cinturão de chácaras, resultado da divisão de grandes sesmarias rurais a partir de meados do século XVIII. (ROLNIK, 1997, p. 28).

O fim das relações hierárquicas “verticais” da sociedade escravagista, que permitiam a coexistência espacial entre as classes, sem que as diferenças sociais fossem “apagadas”, engendra uma nova necessidade de espacialização das diferenças. Com o trabalho assalariado, centrado numa mão-de-obra branca e europeia, torna-se importante pela primeira vez a clara demarcação “horizontal” dos territórios como forma de tornar inequívocas as diferenças sociais.

O aumento da população, a eclosão dos problemas de saúde pública e de segurança social acabam servindo de desculpa ou mote para a crescente necessidade de que os diferentes grupos sociais sejam dispostos em diferentes locais do espaço urbano.

Objeto de um discurso higienista, que se articulava a uma política moralizadora, as vivências e territórios dos pobres são tematizadas como focos da criminalidade, prostituição e promiscuidade. Desterritorializados do centro em função da política saneadora que acompanha o crescimento urbano, os pobres são “varridos” do centro para as áreas mais afastadas. (PESAVENTO, 1991, p. 43).

Para a autora, a República Velha é, em Porto Alegre, o período “áureo” da limpeza urbana da área central, com a extinção dos becos e com a consolidação dos bairros operários nas zonas afastadas. Como foi visto, também os ricos se afastam do Centro, procurando locais exclusivos em que vivam entre iguais.

Ações higienistas passam a ser empreendidas pelo Estado nas principais cidades brasileiras durante a República Velha e se conjugam com medidas normativas no sentido de conter a proliferação

das habitações “insalubres”. São as primeiras intervenções diretas do poder público no setor imobiliário.

Em São Paulo, segundo Bonduki (op. cit., p. 38), “a Lei 375, de 1898, determinava que cortiços infestos e insalubres não seriam permitidos e deveriam ser demolidos ou reconstruídos conforme o padrão municipal”.⁷

Instala-se, segundo Rolnik (1997, p. 47), com a proibição dos cortiços na área central, um mercado imobiliário “dual”, e uma cidade segregada, em que os pobres deveriam ser alocados na periferia, em vilas operárias e em diversas outras formas de habitação, enquanto nas áreas centrais ocorre uma crescente “fertilidade” da terra urbana, graças ao aumento dos potenciais construtivos.

De fato, no início do século XX, a conjugação de novos fatores tecnológicos, demográficos e legais, irá introduzir outra forma de crescimento, complementar à expansão territorial: a reocupação ou sobreocupação dos lotes já urbanizados. Vemos aqui o início do movimento de substituição do tecido colonial do centro antigo, com a conseqüente condominialização, verticalização e progressiva especialização no setor terciário.

São Paulo, segundo Somehk (1997, p. 40), “até 1916, era praticamente uma cidade horizontal, com 92,3% de casas térreas e assobradadas”. Entretanto, a área central – o Triângulo – já sofre uma alteração significativa em termos de usos, especializando-se em atividades terciárias, através da transformação dos antigos sobrados residenciais ou de sua demolição. A legislação destes primeiros anos do século já incentiva o adensamento e uma certa verticalização, sendo a altura mínima no centro de três a quatro pavimentos para as novas construções (ibid., p. 83).

No Rio de Janeiro,

[...] entre 1904 e 1910, havia edifícios com estrutura metálica de até oito pavimentos na Avenida Central. Em 1920, a cidade contava com 33 edificações de seis andares. (VAZ, 1989, apud SOMEHK, ibid., p. 83-88).

⁷ Segundo Rolnik (1997, p. 184), apesar de superado, a partir dos anos 30, pelo modelo da autoconstrução da periferia, e mais recentemente pelo enorme crescimento das favelas em São Paulo, o cortiço jamais desapareceu. Segundo pesquisa da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da USP (VASCONCELLOS; SCHOR; VIEIRA, 1997), em 1994 havia 600 mil moradores em 23.688 cortiços em São Paulo, o que representa 6% da população.

Em São Paulo, a verticalização surge na área central e se expande para bairros lindeiros, é terciária e suas unidades são alugadas:

Até 1929, embora incipiente, a verticalização se localizava no triângulo histórico (os edifícios mais altos, com uso terciário) e no chamado centro novo, misturando uso terciário com residencial. Ao longo do eixo São João, a construção verticalizada está na praça Julio Mesquita, [...], na praça Marechal Deodoro, na rua Sebastião Pereira [...], na Carlos de Souza Nazaré e no parque D. Pedro II / rua 25 de Março, nesses últimos para uso especificamente residencial. (SOMEHK, op. cit., p. 142).

É um período de busca de superação da imagem da cidade colonial tanto por parte do Estado quanto do empresariado. Nas principais cidades brasileiras há um movimento de “modernização” urbana, que inclui alargamentos de vias, intervenções sanitaristas, embelezamentos e, também, o incentivo à verticalização através de dispositivos urbanístico-normativos. Trata-se ainda de uma verticalização influenciada pelo movimento *City Beautiful*, que propugnava uma relação direta entre a altura das edificações e a largura das vias. Entretanto, a legislação tornar-se-á cada vez mais permissiva em termos de aproveitamento do solo urbano.

Em São Paulo, a Lei nº 2.332, de 9 de novembro de 1920, propunha as seguintes especificações de altura para a área central: no mínimo de 5 metros, no máximo de duas vezes a largura da rua, quando esta for menor do que 9 metros (dois ou três andares); no máximo de duas vezes e meia, quando a largura for superior a 9 metros e inferior a 12 metros (cinco a sete andares); de três vezes, quando a largura for de mais de 12 metros (mais de nove andares). (SOMEHK, op. cit., p. 77).

Já o Código de Obras Arthur Saboya (Lei nº 3.427, de 19 de novembro de 1929), transforma em mínimos os padrões que a legislação de 1920 considerava como máximos.

Ao permitir a construção de edifícios mais altos apenas na zona central, a legislação reinvestiu na zona central, conferindo-lhe um novo potencial de edificabilidade que garantiu a contínua elevação dos preços [...]. Entre 1916 e 1936, o preço do metro quadrado de terreno no Triângulo elevou-se de 1.000\$000 para 4.500\$000 e na zona central de 165\$000 para 600\$000. (ROLNIK, 1997, p. 129).

Também em Porto Alegre, ao longo do período da República Velha, o Estado promove uma crescente intensificação do solo urbano através de instrumentos normativos. O *Código de Posturas*

Municipaes sobre Construcções (Acto n° 22, de 13 de março de 1893) era ainda restritivo em relação às alturas: limitava a altura da fachada sobre a rua a 1,5 vez a largura da mesma rua, proporção conservadora em relação às volumetrias praticadas no centro urbano existente. Percebe-se que não se encontra no horizonte desta lei a questão da habitação coletiva no sentido que a entendemos hoje. Os artigos que normatizam as “*habitações collectivas*” referem-se apenas a hotéis e casas de pensão.

No *Regulamento Geral sobre Construcções* (Acto n° 96, de 11 de junho de 1913), as proporções de altura das fachadas ainda se mantêm a 1,5 vez a largura da rua. Também a concepção de “habitação coletiva” permanece aquela de hotéis, pensões, asilos, internatos, quartéis e estabelecimentos congêneres. A novidade fica por conta da inclusão de normas para o controle e segregação das classes populares. Ficam, por exemplo, proibidos os cortiços:

Artigo 20, § 3° – Fica prohibida a divisão de casas ou compartimentos de grandes dimensões por cubículos de madeira, de modo a se estabelecerem sobre o mesmo tecto varias familias ou occupantes.

Novas habitações para classes trabalhadoras deverão ser edificadas fora da zona central:

Artigo 21 – Os grupos de pequenas habitações, constituídas as chamadas avenidas, deverão satisfazer, além das condições estabelecidas nos capítulos 4° e 5°, mais as seguintes:

§ 1° – Só será permitido a sua construcção, fóra da zona do primeiro districto.

O Decreto n° 53, de 10 de maio de 1926 amplia a altura das fachadas para duas vezes a largura da rua e dispõe que os novos edificios a serem construídos na Rua dos Andradas não terão menos do que três pavimentos.

Segundo Rovatti, em Porto Alegre, entre 1926 e 1953,

ao contrário de estabelecer qualquer restrição à construção, a legislação a estimula. [...] a lei 273, de 7 de novembro de 1930 concede “favores” (isenção de impostos) a quem construir “casas para moradia” e a Lei 300, de 27 de junho de 1935 amplia tais “favores”. O Decreto-Lei 115, de 4 de agosto de 1942 concede favores fiscais para grandes construções destinadas a habitação, reduzindo por 10 anos os impostos prediais na seguinte proporção:

40%, para quem construir até três pavimentos; 50% para quem construir de quatro a cinco pavimentos e, 60% para quem construir 6 ou mais pavimentos. Em outras palavras, nos anos 30 e 40, o poder público municipal, em Porto Alegre, estimula a ocupação intensiva do solo. (ROVATTI, 1993, p. 232).

Em síntese, no período da República Velha, o Estado fomenta e estimula o setor imobiliário através sobretudo de ações normativas e fiscais, mas a questão da provisão de habitação é relegada ao setor privado.

A partir de 1930, o governo Vargas estabelece uma nova orientação política para a questão habitacional. Um modelo trabalhista e populista em nível nacional conjuga-se ao modelo keynesiano de bem-estar social em nível internacional, criando-se condições ideológicas para que seja atribuída ao Estado, entre as suas funções básicas, a função de prover habitação para a população, como condição mínima de sobrevivência.

Em termos de modelos urbanísticos e arquitetônicos, a década de 1930 é fértil em polarizações. De um lado, a defesa da habitação unifamiliar, sobretudo para as classes populares, e, de outro, o início do processo de verticalização e condominialização dos centros antigos, patrocinado pela iniciativa privada.

Observam-se no período abrangentes campanhas ideológicas a favor da casa própria e de combate à habitação coletiva para os setores populares. A condenação das formas de morar coletivas da República Velha (a “corrupção” dos cortiços), vincula-se agora à defesa intransigente de modelos de morar que enalteçam os valores centrados no lar e na família. O “lar” burguês, ordeiro, claro, limpo, simples, passa a ser o modelo tipológico para a habitação popular. A residência unifamiliar é a peça chave de um novo discurso ideológico:

Nos primórdios da intervenção pública, ou seja, com os primeiros empreendimentos das Caixas de Aposentadoria na década de 1930, os projetos que procuravam escapar ao modelo das casas geminadas adotavam a casa unifamiliar no centro do lote. [...] Na década de 1930, portanto, ainda predominava uma concepção que defendia, para o operário, um modelo de moradia que reproduzia em miniatura o palacete pequeno-burguês, em oposição à promiscuidade do cortiço e à aglomeração apenas tolerada da casa geminada de vila. (BONDUKI, 1998, p. 164).

Este modelo conjuga-se à periferização do trabalhador de baixa renda, como única forma do mesmo obter a casa própria. A pequena casa unifamiliar em loteamento na zona suburbana ou rural tornou-se nestes primeiros anos de intervenção estatal uma alternativa aos altos custos das terras urbanas centrais e à vida nos cortiços, ao mesmo tempo em que providenciava um conveniente afastamento da pobreza do centro da cidade. Este modelo de estruturação urbana permanecerá como um dos principais paradigmas residenciais brasileiros durante o restante do século XX, facilitado por outros fatores, como o desenvolvimento dos meios de transporte urbanos, e reforçado por novos modelos urbanísticos, como o das cidades-jardim.

Entretanto, ao longo dos anos 30, ao mesmo tempo em que ocorre esta intensa campanha pela residência unifamiliar para as classes populares, com a disseminação do concreto e do elevador, o prédio de apartamentos vai deixando de ser rejeitado como solução de moradia pela classe média, à medida que vão se desvinculando a imagem da habitação coletiva e dos cortiços. Vai-se consolidando um outro modelo de estruturação das cidades brasileiras: ao lado de uma periferização dos trabalhadores, principalmente em expansões horizontais, começam a se consagrar as localizações residenciais verticalizadas de classe média e alta em áreas próximas aos Centros.

Em São Paulo, na década de 1930, a verticalização residencial ocorre na região do Triângulo e da avenida São João,

expandindo-se para o Largo do Arouche e imediações, nos bairros Santa Ifigênia e Higienópolis, Liberdade, com mais intensidade marcando a extensão rumo ao setor sudoeste. Nesse período, outra frente de verticalização aparece no eixo da avenida Paulista. [...] Morar em apartamento não era uma opção barata. Os edifícios construídos na época eram sempre para aluguel. Quem os ocupava nesse período era uma elite cultural, que aceitava os novos padrões de modernidade ou uma classe média imigrante [...] ou ainda funcionários públicos ou de empresas que alugavam apartamentos para seus funcionários. (SOMEHK, 1997, p. 144).

Observe-se que esta produção imobiliária verticalizada da década de 1930 não implicou ainda um rompimento com o sistema de aluguéis e conseqüentemente não significou ainda a introdução da propriedade condominial dos imóveis. Segundo Villares (1946, apud SOMEHK, *ibid.*, p. 146), “apesar da legislação federal de condomínios ser de 1928 [...], o primeiro edifício construído nesse sistema é de 1934”. Aos poucos, o sistema condominial se consolidará como a principal forma jurídica de propriedade fundiária da nova tipologia residencial verticalizada – o apartamento.

À medida que cresce a construção de apartamentos verticalizados, diminui a ocupação residencial por aluguéis, consolida-se a casa própria e o sistema de propriedade condominial. Há uma relação intrínseca entre novas formas de propriedade do solo urbano e morfologia. Em São Paulo, em 1940, segundo Somehk (op. cit., p. 124), “existiam mais de 60 mil pessoas morando em edifícios com mais de três pavimentos, que totalizavam quase cinco mil unidades. O total de unidades-domicílio, nesse ano, era de 224.837 para 1.326.261 habitantes, ou seja, 4,6% da população do Município moravam em edifícios e 2,1% dos domicílios eram unidades verticais com mais de três pavimentos. Nesse mesmo ano, 818.885 pessoas residiam em 178.645 moradias de aluguel, ou seja, 79,5% das unidades habitacionais no Município de São Paulo eram alugadas.” Este padrão fundiário e morfológico sofrerá total reformulação nas décadas seguintes em todas as grandes cidades brasileiras, em que paulatinamente ocorre uma verticalização e uma diminuição do sistema de aluguéis, substituídos pela casa própria em condomínios.

A política habitacional a ser implantada pelo Estado Novo a partir da década de 1940 reflete esta transição de modelos. A preponderância do sistema de produção de residências populares exclusivamente visando lucros através da produção rentista voltada para o aluguel receberá o primeiro baque decisivo em 1942. Nesta data, o governo interfere no mercado de locação, congelando todos os aluguéis através da Lei do Inquilinato (Decreto-lei nº 4.598, de 20 de agosto de 1942). (BONDUKI, 1998, p. 81). Esta é uma atitude que vem a confirmar todo o processo de falência do modelo rentista, que se esboça já desde a década de 1930. Paulatinamente, a predominância do aluguel como forma de acesso à moradia perde espaço pela opção pela casa própria.

A principal forma de financiamento habitacional do Estado Novo, implantada a partir da década de 1940, foi estruturada na década de 1930, com a criação dos Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs).

A participação dos trabalhadores nos institutos era compulsória e a administração e o controle da gestão de seus fundos era feito pelo Ministério do Trabalho, Indústria e Comércio (MTIC). O objetivo de suas reservas era o pagamento de benefícios futuros aos trabalhadores, mas os recursos a curto prazo eram utilizados pelo governo para alavancar sua política de desenvolvimento, voltada para a implantação de uma infra-estrutura industrial no país. É só a partir de 1937, como o Decreto 1.749, que surgiram “as condições para a atuação dos IAPs no campo habitacional, podendo ser considerado o marco inicial da atuação dos Institutos nessa área” (VARON, 1988, apud BONDUKI, *ibid.*, p 104).

As operações imobiliárias dos IAPs eram baseadas em três Planos, que perduram até 1964:

1) Plano A: locação ou venda de unidades habitacionais em conjuntos residenciais adquiridos ou construídos pelos institutos, com o objetivo de proporcionar aos associados moradia digna [...];

2) Plano B: financiamento aos associados para a aquisição da moradia ou construção em terreno próprio;

3) Plano C: empréstimos hipotecários feitos a qualquer pessoa física ou jurídica, bem como outras operações imobiliárias que o instituto julgasse conveniente, no sentido de obter uma constante e mais elevada remuneração de suas reservas. (ibid., p. 104).

O Plano A vai-se caracterizar pela implantação de grandes conjuntos habitacionais, nos quais as moradias eram alugadas aos associados. Os IAPs tornaram-se proprietários de grandes terrenos urbanos em diversos pontos do país e a manutenção da propriedade dos mesmos através da opção pelo aluguel, transformou-os, segundo Bonduki (ibid.) em uma espécie de rentistas estatais. Em termos morfológicos, este Plano será profundamente marcado pela influência da vanguarda da arquitetura moderna:

Não que o modelo da casa unifamiliar e isolada, em loteamentos convencionais, tenha sido abandonado e substituído; boa parte do que se produziu no âmbito dos IAPs, Fundação da Casa Popular e outros órgãos regionais refletiu este modelo. Mas emerge com força uma nova atitude, caracterizada pela preocupação com o barateamento da construção, através da racionalização, industrialização e verticalização, que passou a fazer parte das diretrizes de projeto, assim como surgiram novas tipologias – como blocos multifamiliares e ‘unités d’habitation’ – e propostas urbanísticas, como a cidade-jardim. (ibid., p. 145).

O Plano B, por sua vez, tinha por objetivo financiar a aquisição da moradia ou a construção da moradia própria. Coerente com as concepções dominantes de moradia baseada na habitação unifamiliar, incentivará decisivamente o processo de expansão horizontal urbana das cidades brasileiras no período entre 1940 e 1960, dentro do modelo residencial unifamiliar.

Já o Plano C, que financiava qualquer empreendimento imobiliário, terá papel decisivo na verticalização das áreas centrais, sendo os edifícios para as classes média e alta “de longe a principal inversão, atingindo no IAPI cerca de 80% do total”. (FARAH, 1983, apud BONDUKI, op. cit., p. 105).

Conjuntos habitacionais, expansões horizontais e densificação vertical. Parece que o sistema de financiamento dos IAPs contemplou os diversos modelos de morar do sistema imobiliário capitalista.

O volume da produção habitacional dos IAPs, entretanto, foi baixo, não afetando o contexto geral da crise habitacional por que passava o país no período, com o aumento crescente das populações urbanas, o desemprego e o crescimento das favelas. A principal deficiência do modelo dos Institutos de Aposentadoria e Previdência, já percebida pelo próprio governo Vargas pouco antes do final do Estado Novo, foi o quase nulo caráter social do mesmo e a predominância de um forte caráter corporativo, que previa o acesso à moradia apenas ao trabalhador “com carteira assinada”, deixando à margem do processo crescentes contingentes urbanos não absorvidos pelo setor formal da economia.

Com a criação da Fundação da Casa Popular (FCP), pelo governo Dutra em 1946, o Estado procurará expandir os benefícios da moradia de forma mais ampla, procurando enfrentar a crise habitacional,

que atingiu seu clímax no período da Segunda Guerra e anos seguintes. Em meio à desenfreada especulação imobiliária e ao aumento da produção de edifícios de luxo, em parte financiados com recursos previdenciários, desapareceram as casas e os apartamentos para locação. O congelamento dos aluguéis, instituído pela Lei do Inquilinato, em 1942, como suposta resposta do governo à carência de moradias, agravou a situação, desestimulando a colocação de novos imóveis no mercado de locação e provocando uma enxurrada de despejos. E, para piorar, o crescimento da atividade econômica pela conjuntura da guerra gerou uma intensificação do processo de urbanização e migração interna em direção às grandes cidades, ampliando a demanda por alojamentos. (BONDUKI, ibid., p. 116).

A FCP, entretanto, sofre enorme oposição do setor de construção civil, dos servidores da previdência, bem como de sindicatos e entidades profissionais. Sua implementação não foi suspensa mas perde força, até ser substituída pelo BNH em 1964.

Em que pese a importância das iniciativas dos IAPs e da FCP para o enfrentamento da crise habitacional do país, o volume de empreendimentos não foi capaz de fazer frente à expansão da moradia informal no país.

TABELA I

Produção habitacional pública federal IAPs (Planos A e B) e FCP (1937-64)

Órgão	Plano A	Plano B	Subtotal IAPs não incluem Plano C
IAPB	5.511	12.347	17.858
IAPC	11.760	16.219	27.979
IAPETC	3.339	2.917	6.256
IAPFESP	742	25.053	25.795
IAPI	19.194	17.219	36.413
IAPM	882	2.451	3.333
IPASE	6.361	–	6.361
Sub total			
IAPs	47.789	76.206	123.995
FCP			18.132
Total			142.127

Fonte: FARAH, 1983 e MELO, 1987, *apud* BONDUKI, 1998.

A importância do Plano A reside sobretudo nas inovações em termos de tipologias urbanísticas e na introdução de novos conceitos da forma de morar para as classes trabalhadoras. Entretanto, em termos quantitativos, sua expressão no panorama das cidades brasileiras é muito menor do que a dos Planos B e C. Estes dois últimos acabam por levar a extremos dois dos modelos básicos de crescimento urbano da segunda metade do século XX: a extensificação horizontal e unifamiliar das periferias, voltada para as classes populares (Plano B) e a densificação vertical e condominial das áreas centrais e pericentrais, voltadas para a classe média (Plano C).

Esta dicotomia só encontrará ruptura a partir da implantação da ditadura militar com a criação do BNH, que retomará o modelo dos conjuntos habitacionais do Plano A, já totalmente influenciados por um ideário modernista, entretanto abandonando o sistema de aluguéis e adotando o sistema condominial em grande escala. É o momento em que ocorrerá a implantação de grandes conjuntos condominiais em áreas periféricas das cidades brasileiras, consolidando o processo de conurbação de municípios vizinhos e de formação das regiões metropolitanas.

A partir do Golpe de 1964, uma nova orientação em termos de política habitacional trará conseqüências morfológicas e fundiárias importantes nas cidades brasileiras. Com a criação do Sistema Financeiro da Habitação, implantado junto com o BNH em 1964, criou-se uma política habitacional que garantiu recursos em grande escala e permanentes, sem dependência das fontes orçamentárias da União. O Sistema funcionava a partir de duas linhas de crédito especiais: a poupança compulsória formada pelo FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, que se destinava prioritariamente à cons-

trução de casas de interesse social (conjuntos populares e cooperativas) e a poupança de caráter voluntário, formada pelas cadernetas de poupança e pelas letras imobiliárias, voltadas para o financiamento de moradias para os estratos médios e altos. (AZEVEDO, 1996). A dinâmica construtiva passou a contar com um sistema de crédito regulado pelo Estado que solvabilizava a demanda.

O SFH previa a indexação das prestações às taxas inflacionárias, de forma a corrigir as distorções do período populista anterior, que não previa reajustes das prestações, impossibilitando o retorno do capital aplicado. Entretanto, segundo Azevedo (ibid., p. 76), “logo nos seus primeiros anos, o SFH enfrentou problemas de difícil superação. O primeiro deles decorreu das dificuldades dos mutuários – mesmo os de maior renda – em acompanhar as indexações periódicas das prestações, pois estas não coincidiam com o reajustamento dos seus salários”. A inadimplência cresce constantemente, sobretudo entre os mutuários de baixa renda, vinculados às Companhias de Habitação – COHABs. O resultado será a reorientação do sistema por mutuários de maior renda. Assim, se de sua criação em 1964 até 1973 os mutuários possuíam renda média mensal entre um e três salários mínimos, a partir de meados da década de 1970, a clientela passou para a faixa de três a cinco salários. (AZEVEDO, ibid., p. 77).

Apesar dos problemas de ordem financeira e gerencial, percebe-se que nos anos 1970 consolida-se um novo padrão de produção do espaço habitacional a partir da implantação do SFH e com a expansão da incorporação imobiliária – grandes empresas imobiliárias - como forma empresarial de produção da moradia. Segundo Lago e Ribeiro (1996, p. 42), “o espaço construído das grandes cidades brasileiras se transforma sob o impacto da construção de uma grande quantidade de apartamentos”.

Em São Paulo, o mercado, segundo Cardoso,

apresenta um comportamento cíclico ao longo da década, alternando um período de grande expansão no início do período com uma crise prolongada na segunda metade da década, apenas interrompida por uma breve recuperação em 1976. Esta crise só vai apresentar sinais de estancamento no segundo semestre de 1979, com o mercado entrando na década de 1980 em expansão. (CARDOSO, 1996, p. 121).

O mercado imobiliário em São Paulo nesta década vê um aumento do sistema de incorporação, com a predominância do licenciamento de apartamentos sobre o total de licenças. Especialmente, o mercado se concentra em bairros de classe média, principalmente na Lapa, Perdizes e Pinheiros.

Trata-se de subcentros antigos, que tinham vida econômica independente em relação à área central da cidade e que foram progressivamente se “aproximando” desta. (CARDOSO, *ibid.*, p. 126).

Em Porto Alegre observa-se, em termos morfológicos, uma total predominância dos edifícios verticalizados no total de construções da década de 1970. Segundo Rovatti (1996, p. 217), há um crescimento constante entre 1971 e 1978 do número de economias vistoriadas localizadas em prédios com mais de 3 pavimentos na cidade. Entre 1979 e 1983, a tendência de crescimento se interrompe, para começar a cair a partir de 1983. Este fato se deve à expansão do mercado para as regiões da zona sul da cidade, dentro de um padrão construtivo horizontal.

Em termos sociais, agudiza-se no período o processo de segregação espacial nas cidades brasileiras, em grande parte devido às reorientações políticas do SFH. Segundo Ribeiro e Azevedo (1996, p. 13), “do conjunto das unidades construídas entre 1964 e 1986 cerca de 26% contaram como o financiamento do BNH”. Entretanto, “do total de 4,5 milhões de unidades financiadas naquele período, somente 1,5 milhão (33,5%) foi destinado aos setores populares, sendo que os atingidos pelos programas alternativos (entre 1 e 3 salários mínimos) foram contemplados com apenas 250 mil unidades, o que significa 5,9% do total.” (AZEVEDO, 1988, apud RIBEIRO; AZEVEDO, *ibid.*, p. 13).

Na década de 1980, a política exclusivista do SFH irá somar-se a um quadro de crise econômica global, conduzindo em termos gerais a uma redução considerável dos investimentos imobiliários no país. O mercado imobiliário refluirá para os estratos de alta renda e a habitação popular vê a explosão dos processos de autoconstrução. Segundo Ferraz Filho (1996, p. 133), “os anos oitenta foram marcados por uma profunda crise no Sistema Financeiro da Habitação (SFH), cuja natureza parece indicar o esgotamento do padrão de financiamento que se estruturou a partir da segunda metade da década de 1960”. Em 1986 o governo incorporou o BNH à Caixa Econômica Federal, fazendo com que a questão urbana e especialmente a habitacional passasse a depender de uma instituição com objetivos comerciais.

O resultado desta crise estrutural é o crescimento naquela década das soluções de autoconstrução e das formas precárias de moradia. Segundo Ribeiro (1996, p. 105)

Na cidade do Rio de Janeiro, por exemplo, entre 1970 e 1980 a população moradora em favela cresceu 27,8%, enquanto a população total aumento 19,7%; [na década de 1980] a população em favelas aumentou de 32%, enquanto para a cidade o crescimento foi apenas de 17%. Em São Paulo, entre 1973 e 1987 a população aumentou 61%, e os moradores de favelas 1.031%.

Um panorama do mercado formal nas principais cidades brasileiras na década de 1980 indica de maneira geral uma forte tendência de queda dos preços dos imóveis nos primeiros cinco anos da década, atingindo em 1984 seus menores níveis. Por sua vez, a partir de 1986 observa-se forte elevação dos preços para níveis similares ou superiores aos praticados no início da década, tendência que se mantém até o final da década, indicando uma elitização crescente do produto ofertado.

De forma geral, entretanto, observa-se um perfil de estagnação, sem aumento do volume de investimentos nem da produção física. Percebe-se igualmente uma predominância dos imóveis destinados aos estratos de alta renda nas zonas nobres das principais cidades. No Rio de Janeiro, segundo Ribeiro (op. cit.), cerca de 72% dos investimentos realizados pelos incorporadores concentraram-se na área compreendida pela Tijuca, Zona Sul e Barra da Tijuca. No mesmo período, observa-se na cidade o aumento da produção de apartamentos de 3 e 4 quartos.

Em São Paulo, durante o início da década, quando o Sistema Financeiro de Habitação ainda estava em atividade, o mercado se concentrava nas regiões mais periféricas. Entretanto, com a crise em meados da década, a produção se retrai e desloca-se, concentrando-se nas regiões mais valorizadas, sobretudo Morumbi, Moema, Brooklin e Itaim. (CARDOSO, 1996, p. 128).

Também em Porto Alegre o setor construtivo habitacional apresentou declínio durante a década de 1980. Segundo Rovatti (1996, p. 210), após um crescimento nos dois primeiros anos graças sobretudo aos estoques construídos na década anterior, os lançamentos de unidades novas e as vendas apresentam declínio constante entre 1982 e 1989. Por outro lado, observa-se uma elitização do produto ofertado, cuja área média passa de 90,3 m² em 1982 para 185,21 m² em 1989. Além disto, em 1982, 84% dos apartamentos ofertados eram dos tipos conjugado, 1 e 2 dormitórios. Em 1989, a participação destes tipos cai para 44%, enquanto cresce para 56% do total a oferta de apartamentos de 3 dormitórios ou mais e de cobertura. (ibid., p. 210). Em termos espaciais, a participação dos bairros da região “centro”, englobando as áreas mais valorizadas, cresceu de 42% para 65%. (ibid., p. 215)

Em síntese, entre a década de 1940 e 1980 estrutura-se no Brasil um sistema de provisão de moradias nas grandes cidades composto por três segmentos principais: a produção estatal, direta ou indireta (através dos fundos de pensão ou do sistema financeiro), a produção empresarial sob o regime da incorporação imobiliária e a produção popular baseada no sistema de autoconstrução da moradia.

Esta estrutura foi responsável, ao mesmo tempo, pela segregação das camadas populares nas extensas periferias e pela ampla difusão da casa própria. Entre 1940 e 1980, com efeito, os domicílios próprios nas grandes cidades do país passam de 30% para 57% e as moradias de aluguel caem de 64% para apenas 34%. (LAGO; RIBEIRO, 1996, p. 33)

Em termos fundiários, em todas as regiões metropolitanas houve um aumento do peso relativo dos apartamentos no estoque domiciliar, o que pode indicar um padrão de crescimento urbano por densificação e não mais por extensificação do tecido.

TABELA II

Percentagem de domicílios segundo o tipo, por região metropolitana – 1981 e 1989

RMs	1981	1989	1981	1989	1981	1989	1981	1989
	Casa		Apartamento		Rústico		Quarto/Cômodo	
Belém	86,9	79,2	5,5	11,7	1,3	0,2	6,3	8,9
B. H.	85,6	77,6	12,1	20,2	0,4	0,3	1,9	1,9
Curitiba	87,5	81,8	10,8	17,0	1,4	1,0	0,3	0,2
Fortaleza	87,7	85,0	3,9	8,5	7,3	4,4	1,1	2,1
P. Alegre	76,1	66,0	21,1	27,7	1,7	1,5	1,1	4,8
Recife	82,0	76,2	9,0	13,2	7,8	7,8	1,2	2,8
R.J.	68,4	66,9	27,3	27,9	2,2	1,5	2,1	3,7
Salvador	73,2	59,6	20,7	34,0	4,7	4,3	1,4	2,1
São Paulo	83,2	81,8	12,1	17,0	3,0	1,0	1,7	0,2

Fonte: PNAD, 1981 e 1989, apud Lago e Ribeiro, 1996, p.35.

No que diz respeito às condições de habitação, houve a difusão da casa própria entre os vários segmentos da sociedade. Apesar da crise econômica e habitacional na década de 1980, novas formas de provisão da moradia, cada vez mais precárias, permitiram o amplo acesso da população à “casa própria”. Três passam a ser os mecanismos de acesso à terra: compra formal, compra irregular/ilegal e invasão. Em todas as regiões metropolitanas houve o aumento dos domicílios próprios e retração dos alugados, com destaque para Salvador e Porto Alegre.

TABELA III

Percentagem de domicílios por condição de ocupação, por região metropolitana – 1981 e 1989

RMs	1981	1989	1981	1989	1981	1989
	Próprio		Alugado		Cedido	
Belém	67,6	69,5	28,1	23,1	4,3	7,3
Belo Horizonte	63,9	65,6	28,0	24,3	8,1	10,1
Curitiba	63,2	67,3	28,5	23,2	8,3	9,5
Fortaleza	61,8	67,2	30,5	24,7	7,7	8,1
Porto Alegre	68,2	71,6	25,7	20,6	6,1	7,8
Recife	62,7	70,4	30,7	20,7	6,6	8,9
Rio de Janeiro	59,0	64,2	32,5	26,0	8,5	8,5
Salvador	66,9	71,9	28,8	22,3	4,3	5,8
São Paulo	54,6	57,3	36,3	31,0	9,1	11,7

Fonte: PNAD, 1981 e 1989, apud Lago e Ribeiro, 1996, p.38.

No que diz respeito às dinâmicas segregadoras nas regiões metropolitanas, Lago e Ribeiro (1996, p. 40) relatam que os movimentos até o início da década de 1980

Vinham sendo marcados pela migração populacional do núcleo para a periferia. No período 1970/1980, com efeito, estimou-se que este fluxo correspondeu a mais de 50% das migrações internas ocorridas nas regiões metropolitanas do país. Os dados para o período 1980/1991 indicam que, em termos populacionais, intensificou-se a periferização. Para a Região Metropolitana de São Paulo, o município sede teve um saldo migratório negativo de 900 mil habitantes, enquanto que os municípios periféricos apresentaram um saldo migratório positivo de 450 mil pessoas.

Quanto às periferias, há uma perda do ímpeto de crescimento. Além disto, o crescimento das periferias deixa de ser predominantemente devido a fluxos provenientes de fora das regiões metropolitanas, substituído por um crescimento devido a deslocamentos dentro da própria metrópole. Além disto, a população não se desloca mais apenas do núcleo em direção à periferia, mas também para além dos limites das regiões metropolitanas. (ibid., p. 40).

Por outro lado, ocorre nas periferias um crescimento significativo das camadas de renda superiores a 2 SM – no Rio de Janeiro este crescimento é da ordem de 31,9% – enquanto que no município sede este crescimento é de apenas 5,8%. Parece estar havendo uma reversão do padrão usual de localização dos níveis de renda dentro das regiões metropolitanas, com um aumento da concentração de pobreza nas favelas nos municípios centrais e um deslocamento dos maiores níveis de renda para as periferias.

Trata-se de alterações importantes de ordem organizacional nas cidades brasileiras: a mobilidade dos estratos de alta renda para fora do centro, para fora da cidade e, agora, para fora da região metropolitana. Este movimento, como visto no Capítulo 1, relaciona-se às mais recentes alterações de organização do sistema capitalista em nível mundial, com conseqüências importantes para as questões fundiárias e de estruturação do tecido que interessam ao tema desta dissertação.

O conjunto dos dados trazidos ao longo deste Capítulo reforça a percepção usual de que as cidades brasileiras vêm passando por profundas alterações morfológicas desde o início da ocupação do território nacional até o século XX. A estrutura fundiária, derivada do sistema de doação de sesmarias ou de apossamento, caracterizou-se por cidades com valor do solo bastante baixo nos séculos iniciais, cujo crescimento urbano é essencialmente por extensão do tecido, caracterizado pela horizontalidade das tipologias e pela propriedade unifamiliar. A inserção das cidades brasileiras dentro do sistema de mercado de terras conduz à extinção do sistema de sesmarias, através da Lei de Terras, e introduz significativas alterações morfológicas e fundiárias. Dentre as mais significativas estão o início do crescimento urbano por substituição do tecido construído, a verticalização e a introdução do sistema condominial de propriedade. Desta forma, as alterações morfológicas não se vinculam apenas a influências de modelos arquitetônicos e urbanísticos estrangeiros, tampouco as rupturas formais que elas acarretam são mero fruto de um descaso com a herança arquitetônica do passado. A mudança morfológica (verticalização e densificação) enquadra-se dentro de um processo que, segundo Harvey, prevê em sua própria lógica a demolição dos espaços anteriores como forma de avanço. Assim, a verticalização e a densificação não são vistas aqui como processos autônomos, mas decorrentes de estruturações geográficas e econômicas do capital.

A segunda conclusão importante é a significativa alteração na estrutura fundiária brasileira e sua relação com os aspectos morfológicos citados. Este é um ponto diferencial em relação aos processos de reformulação dos espaços que se deram nas cidades européias nas últimas reestruturações do sistema capitalista, no sentido de que no Brasil, a estrutura fundiária, em decorrência das suas formas de constituição, foi essencialmente unifamiliar. A alteração desta estrutura é conseqüência importante do processo de acumulação capitalista entre nós, com a paulatina condominialização das cidades. A alteração da predominância do sistema de aluguéis pelo da casa própria é dado que acompanha este processo de condominialização. Este processo de condominialização, que se reveste morfológicamente pela verticalização e pela densificação é, ao nosso ver, um fator estrutural que pode, inclusive, apresentar dificuldades ao desenvolvimento do processo capitalista aludido de demolição e substituição.

Nos próximos capítulos será avaliada a teoria que investiga o processo econômico-social de valorização do solo urbano e de segregação que ele engendra, antes de partir-se para o estudo de caso, que situará concretamente em Porto Alegre as diversas variáveis e hipóteses envolvidas.

3 VALOR DA TERRA URBANA, TEORIA DE DIFERENÇA DE RENDA (“RENT GAP”) E PROCESSOS DE GENTRIFICAÇÃO



3.1 VALOR DA TERRA URBANA

Conforme visto no Capítulo 1, o solo e o espaço tiveram um papel relativamente secundário nas análises da organização da economia de mercado feitas pelas teorias sociais críticas até pelo menos meados do século XX, considerados muitas vezes meros suportes para as relações econômicas e sociais. Entretanto, a ferrenha disputa pelo solo urbano nas sociedades capitalistas contradiz frontalmente esta percepção. Neste capítulo, serão apresentadas algumas teorias e autores que avançam no sentido de repensar o papel do solo urbano e do espaço dentro da organização dos sistemas produtivos.

Para Singer (1982), por exemplo, o papel do solo urbano ainda não é central na economia capitalista: a propriedade privada do solo, pelo fato de proporcionar renda, assemelha-se ao capital, sem, entretanto, poder ser considerada propriamente como tal⁸. O solo seria apenas uma condição necessária para a realização de qualquer atividade, mas não se constituiria em si em um meio de produção.

O "capital" imobiliário é um falso capital. Ele é, sem dúvida, um valor que se valoriza, mas a origem de sua valorização não é a atividade produtiva, mas a monopolização do acesso a uma condição indispensável àquela atividade. (SINGER, 1982, p. 22).

⁸ Singer (ibid.) define o capital como a posse privada dos meios de produção, meios esses que, através da força de trabalho, reproduzem o seu próprio valor, o valor do trabalho humano gasto nesta movimentação e geram um excedente, que aparece na mão do capitalista na forma de lucro.

Da mesma forma que o solo, as benfeitorias, as construções, as ações e trabalhos feitos pelo homem na propriedade imobiliária para permitir que ela abrigue as atividades produtivas não são a essência de seu valor. Isto se percebe quando comparamos dois terrenos com as mesmas benfeitorias, que podem possuir valores totalmente distintos. Então, na sociedade capitalista, se não é o solo nem as benfeitorias, o que contribui para a formação do “valor” imobiliário?

No presente Capítulo, após a análise das principais formas de crescimento urbano, segundo algumas correntes paradigmáticas vistas no Capítulo 1 e após a retomada do caso brasileiro, empreendida no Capítulo 2, será verificada mais de perto a questão da formação do valor da terra urbana e as conseqüências e implicações desta variável na questão da estabilidade do tecido construído.

Serão destacados no âmbito deste capítulo três fatores que influenciam diretamente a formação do valor da terra e que são centrais na transformação do solo em mercadoria. São eles a questão da localização intraurbana, do monopólio da terra urbana e a questão do potencial construtivo do solo urbano.

A importância da localização e seu papel na formação do valor imobiliário nas sociedades capitalistas refletem uma qualidade inerente ao solo: o seu valor de uso.

Como se dá a disputa por este “bem” referente às melhores localizações dentro do espaço urbano? Dentre os agentes que procuram espaço na cidade, as forças econômicas são bastante desiguais. De um lado, temos empresas que objetivam o uso do espaço para realizar atividades que gerem lucro e, de outro, indivíduos, que buscam a satisfação de necessidades básicas como a moradia, e que dependem de rendas bastante inferiores às das empresas. Cada tipo de empresa, evidentemente, possui um tipo de necessidade locacional específica, conforme o seu produto final. Entretanto, pode-se considerar que qualquer empresa, ao decidir sua localização no espaço urbano, procura diminuir seus custos relativos aos deslocamentos de matérias-primas ou de produtos finais.

Segundo Singer (*ibid.*), o preço final de mercado de determinado produto deverá cobrir em médio prazo os custos e a margem de lucro das empresas pior localizadas, ou seja, daquelas que têm menos vantagem locacionais. Por quê? Se o preço final de mercado for menor do que os custos desta empresa, ela sai do mercado. Assim, pode-se dizer que todas as empresas melhor localizadas têm um lucro adicional, superlucro, ou renda diferencial, na medida em que seus custos são menores do que os da empresa pior localizada. Segundo o autor (*ibid.*, p. 25), “havendo concorrência entre as empresas pelas localizações conforme suas vantagens específicas, o mais provável é que o aluguel ou o preço dos imóveis se fixe em nível bastante próximo do lucro adicional que pode ser auferido em cada um

deles.” Isto explica por que a melhor localização é um dos fatores determinantes da lógica capitalista, pois permite a geração do lucro adicional.

Assim, a localização é chave na economia capitalista, pois permite às empresas melhor situadas a aquisição de superlucros. Entretanto, a acessibilidade não pode ser vista como um valor capitalista em si. A relação entre o valor de uso do solo urbano e a acessibilidade é anterior ao capitalismo moderno, sendo a acessibilidade um fator importante para qualquer sistema produtivo.

Ocorre na terra urbana um outro tipo de formação de renda, que é a renda de monopólio, que decorre da existência de localizações que conferem aos que a detêm e ocupam vantagens exclusivas e únicas, permitindo a cobrança de preços mais elevados pelos produtos, o que dá lugar a uma renda de monopólio. Esta renda, em geral, é apropriada pelo proprietário do imóvel.

Há uma diferença fundamental entre esta renda de monopólio e a renda diferencial ou superlucro, descrita anteriormente. A renda diferencial não pressupõe o aumento dos preços dos produtos vendidos: com o mesmo preço final de mercado, empresas melhor localizadas obtêm uma renda diferencial. Já a renda de monopólio permite que devido à localização privilegiada de uma empresa, a mesma cobre preços acima dos da concorrência. O valor do solo urbano pode, desta forma, agregar um preço referente ao monopólio de bens escassos, que pode ser a própria localização privilegiada para as empresas, ou a existência de outras vantagens, como infra-estrutura, fontes de energia, vistas, presença de equipamentos sócio-culturais. Até o valor da vizinhança pode ser incluído na renda de monopólio.

O solo urbano capitalista, além de poder ser apropriado de forma privada, de poder adquirir valor devido a sua localização e além de poder ter seu valor majorado pelo monopólio de localizações e bens escassos, possui ainda a capacidade ou a potencialidade de ser multiplicado, ou “produzido”. Esta capacidade permite transformar o bem escasso “terra” em mercadoria. É interessante perceber que a produção de solo é uma tentativa de minimizar a escassez e de, ao mesmo tempo, potencializar a acessibilidade. A produção do solo reduz as vantagens de monopólio e amplia as vantagens da acessibilidade. Isto explica em parte uma certa disputa entre os setores capitalistas que lucram através da renda de monopólio e os setores que lucram com a localização. Os setores que “produzem” solo jogam com estes interesses e buscam lucrar duplamente, vendendo localizações “ótimas” e criando a ilusão em quem compra de estar adquirindo um bem exclusivo.

Em suma, na composição final do valor do solo urbano, além de incluirmos as vantagens locais, devemos incluir as vantagens de monopólio (o quanto aquele espaço é escasso, ou exclusivo)

e também a potencialidade do solo de gerar espaço construído. Para a determinação da potencialidade construtiva do solo, destacamos o papel do Estado, que tem o poder de atribuir caráter restritivo ou permissivo quanto à fertilidade dos terrenos urbanos.

É através desta materialização física do ambiente construído, da plena utilidade potencial do solo, que o valor de uso do solo urbano se expressa de forma concreta. Antes da edificação, o valor de uso é potencial. Como visto anteriormente, pode-se conceber que em sociedades pré-capitalista o espaço também possuísse valor de uso. Entretanto, na sociedade capitalista, com a transformação do solo urbano em propriedade privada, surgem as condições para que o solo urbano e o ambiente construído se transformem em mercadoria.

Se forem avaliados os três fatores formadores do valor do solo explicitamente no que diz respeito à localização residencial, percebe-se que ocorrem na cidade capitalista vantagens locacionais relacionadas sobretudo à acessibilidade da moradia aos serviços urbanos e aos empregos. Para a localização residencial, os indivíduos têm de competir entre si, apresentando ao mercado suas disponibilidades de renda, de forma a obter os melhores locais de moradia, entendidos como os que apresentam melhor acessibilidade aos empregos e serviços e acesso a bens escassos: infra-estrutura, amenidades, vizinhança prestigiosa. Entretanto, os indivíduos também têm de competir com as empresas, sobretudo as que utilizam os mesmos serviços urbanos – transporte, comunicação, etc. Trata-se de uma competição altamente desvantajosa para os indivíduos devido à sua baixa competitividade em termos de oferta de renda. Em suma, a localização residencial equaciona vantagens de acessibilidade e outras vantagens locacionais mais vinculadas a serviços e bens escassos (formas de monopólio). A produção capitalista do solo permite que os proprietários lucrem com estas três qualidades do solo (localização, exclusividade e potencialidade construtiva), vendendo-as junto com a mercadoria solo propriamente dita.

Além da acessibilidade, do monopólio e do potencial construtivo, alguns outros fatores ainda podem ser referidos nesta complexa equação de montagem do valor final do solo urbano. Um aspecto chave é o fato do ambiente construído apresentar uma particularidade que lhe é intrínseca: o seu desgaste. Desgaste proveniente não apenas da ação do tempo sobre a materialidade da obra construída, mas também decorrente da própria necessidade do capitalismo de aumentar o valor de uso do solo, para a intensificação da produção e da acumulação. Este segundo aspecto já foi abordado anteriormente, com base nos conceitos de Harvey a respeito da dinâmica de substituição do ambiente inerente ao capital.

Entretanto, para a questão que se quer introduzir a partir daqui, é importante referir mais detalhadamente esta qualidade de durabilidade do ambiente construído capitalista. Segundo Milet (1988, p. 40),

No que diz respeito à sua natureza, os ambientes construídos se caracterizam por serem fixos e de longa duração. São fixos em relação ao solo que os suporta e ao qual se encontram condicionados durante sua vida útil. No entanto, no que diz respeito à imobilidade e durabilidade, essas características podem ser transgredidas na medida em que isso expresse uma necessidade social. Se, em tese, a imobilidade dos ambientes construídos restringe suas possibilidades de utilização às necessidades e atividades determinadas por situações históricas concretas, na prática, verifica-se que, de conformidade com as necessidades sociais, tais ambientes permanecem, são transformados ou substituídos. Isto pode ser constatado tanto ao nível das edificações, como ao nível das estruturas urbanas. Por isso, a questão da durabilidade e imobilidade não pode ser atribuída somente às determinações de caráter físico construtivo, sendo necessário, sobretudo, referenciá-las com as determinações sociais.

Segundo a autora, nas formações pré-capitalistas, os ambientes construídos são edificados segundo uma lógica radicalmente diversa da das cidades capitalistas. Os ambientes são construídos e organizados de acordo com um sistema de sentido voltado para a sobrevivência da coletividade, para sua proteção, para a manutenção da ordem social. Tudo isto conduz, do ponto de vista interno das sociedades, a uma estabilidade entre ambiente construído e solo urbano e também a um sentido de continuidade no tempo.

*Tudo isto carrega implicitamente o sentido da continuidade da coletividade e uma certa estabilidade no sistema de referências e necessidades sociais que são mediatizadas nos ambientes construídos, determinando estruturas urbanas estáveis. (MILET, *ibid.*, p. 42).*

Nas formações capitalistas, a cidade passa, como foi visto, de centro comercial a centro produtivo e os seus ambientes construídos, que foram originalmente caracterizados como valor de uso, têm seu sentido reorientado para um valor de troca, de mercadoria, o que implica numa reorientação radical de seu significado. Entretanto, mais do que apenas mercadoria, segundo Milet (*ibid.*), no processo capitalista, o ambiente construído entra como capital fixo no sistema de acumulação e reprodução. Assim, à dinâmica evolutiva do capital em cada um de seus momentos históricos, corresponderá a necessidade de remodelar o ambiente construído de forma que responda ao máximo às novas necessidades de produção. Ou seja, é parte da lógica capitalista constantemente substituir, renovar, reinvestir neste capital fixo de forma a auferir cada vez mais lucro.

Cada forma de crescimento urbano envolve em maior ou menor medida alguma das qualidades determinantes do valor do solo urbano (localização, escassez ou potencial construtivo). Foram vistas anteriormente algumas formas de crescimento urbano típicas da sociedade capitalista, sendo talvez importante retomá-las sucintamente antes de seguir as argumentações deste Capítulo. O desenvolvimento urbano capitalista pode assumir a forma de incorporação do solo rural, processo conhecido como expansão urbana ou extensificação da área ocupada. Neste processo, a acessibilidade é decrescente e em geral também o potencial construtivo, mas os empreendedores podem compensar estas desvantagens “barateando” o produto final, destinando estas áreas para população de baixa renda ou, ao contrário, tirando partido das qualidades monopolísticas dos subúrbios e os destinando a populações de alta renda.

O crescimento urbano também pode dar-se através da liberação do solo construído para sua reincorporação ao processo produtivo, processo conhecido como densificação, verticalização ou reinvestimento. Aqui os principais valores em jogo são a acessibilidade e o potencial construtivo, mas também podem contribuir as questões monopolísticas. Por fim, uma outra forma de desenvolvimento urbano é a renovação do tecido construído: nem expansão, nem demolição: consiste na atualização tecnológica, recuperação física, restauração e injeção de capital no estoque existente, valorizando e reinserindo no mercado tecidos obsoletos. Esta última forma é conhecida como revitalização ou requalificação. Aqui contam essencialmente os valores de localização e os valores monopolísticos, mas eventualmente o potencial construtivo pode ser transferido para outros pontos da cidade, caso a legislação o permita.

Milet (1988), e também Smith (1996), vêem uma relação intrínseca entre a expansão para a periferia e o reinvestimento nas áreas centrais.

Esse processo de incorporação do solo rural e liberação do solo construído se subordina aos princípios do modelo centro/periferia, em que, a par da produção das grandes periferias, em geral destinadas à classe trabalhadora, ocorre a deterioração e substituição das zonas centrais das cidades. Na verdade, a lógica que rege a produção do espaço urbano está submetida a uma política de crescimento à qual subjaz a lógica da autodestruição, o que, em princípio, elimina a possibilidade de manutenção da estrutura urbana existente. [...] Esse processo de destruição e substituição de setores urbanos se encontra condicionado pela lógica do modelo capitalista que determina a obsolescência precoce e fictícia de setores urbanos, em que edificações muitas vezes em plena integridade física construtiva, são, num ritmo cada vez mais intenso, eliminadas. Tal fato ocorre, de forma mais acentuada, nas áreas mais antigas [...] e com características de degradação física e social, embora se verifique, também, em setores onde as edificações, no geral, possuem de trinta a quarenta anos de idade. (MILET, 1988, p. 86-9).

O valor do solo urbano assume conotações especiais quando se trata do caso das áreas centrais das cidades. Singer (1982), ao traçar um quadro da estruturação e do crescimento dos centros das cidades brasileiras, descreve a existência em geral de um centro em torno do qual se localizam as zonas residenciais das populações mais ricas. Desta organização

resultaria um “gradiente” de valores do solo urbano, que a partir do máximo no centro principal iria diminuindo até atingir um mínimo nos limites do perímetro da cidade. (SINGER, 1982, p. 29).

Para Milet (op. cit.), o papel da centralidade urbana na sociedade capitalista deriva da incorporação naquele espaço da mais alta densidade da divisão social do trabalho, ou seja, ali se desenvolve uma justaposição de serviços e atividades, principalmente de caráter econômico e de poder, que escasseiam à medida que a cidade se irradia para a periferia. Surgem num mesmo espaço economias de aglomeração que consistem na localização em um mesmo espaço físico de atividades concorrentes e complementares.

O crescimento do centro principal “esbarra” nos bairros sofisticados em seu entorno, forçando o deslocamento de sua população. Este anel em torno do centro se desvaloriza e passa a ser ocupado por populações e serviços de classes inferiores: cortiços, prostituição, pensões baratas. Todas estas atividades degradadas asfixiariam o centro, “matando-o” e forçando a estruturação de um novo centro. Estes dois centros coexistiriam, formando dois gradientes de valores do solo que em parte podem se superpor.

A esta tendência de mudança do tipo de uso do solo que implica em geral no deslocamento das habitações de melhor nível para mais longe dos centros, segundo Singer (op. cit.) e Milet (op. cit.), se soma outra: a rápida obsolescência “moral” das construções.

Segundo Milet (op. cit., p. 87)

Se por um lado, as áreas centrais apresentam um grau de potencialidade que não é encontrado em outros setores urbanos, por outro lado, a demanda crescente das atividades que nela buscam se instalar, encontra um obstáculo tanto na estrutura física existente, em geral de uma idade urbanística maior (à qual corresponde uma determinada rigidez espacial) do que os demais setores circundantes e periféricos, quanto na saturação de atividades que essas estruturas são capazes de suportar. Tal fato, na verdade, determina uma defasagem entre as reais possibilidades de rentabilidade econômica e as potencialidades, que só será superada na medida em que os novos conteúdos funcionais se imponham e essas áreas sejam readaptadas ou renovadas.

Os projetos de revitalização das áreas centrais visam de um lado impedir o deslocamento dos investimentos, reverter as perdas de vantagens locacionais, criando novos atrativos para novos capitais, reforçando “exclusividades” que são, na verdade, tentativas de valorizar a renda de monopólio. Parece ser uma reação dos setores do capital que detêm a renda de monopólio contra a tendência do capital produtivo de procurar melhor acessibilidade.

Em outras palavras, percebe-se que o valor decorrente da acessibilidade não é “eterno” e que a cada reestruturação do capitalismo, as vantagens locacionais são diversas das fases anteriores. Isto reforça o caráter especulativo do capital imobiliário referido por Singer. Assim, as vantagens que permitiam auferir renda de monopólio em determinado momento podem deixar de existir num momento subsequente. Estabelece-se nas áreas centrais uma luta entre uma ordem urbana monopolística que procura prevalecer sobre a ordem urbana concorrencial ali instalada. Esta ordem monopolística tenta controlar o fluxo de entrada e saída de usos e atividades na área, evitando o afastamento das atividades e populações que geram valor de vizinhança ou outras qualidades que reforcem a renda de monopólio. Da mesma forma, procura evitar a entrada de novas atividades e populações que desvalorizem a área.

Concorre para este objetivo toda uma justificação ideológica por parte do Estado no sentido de criar as condições jurídicas, normativas e financeiras para que o processo ocorra, através do incentivo à implantação de usos “estratégicos” e de retorno ou retenção de populações de classe média que “valorizem” a área.

Estratégias variadas que vão desde incentivos fiscais, desapropriações, renovação do tecido são levadas a cabo. Segundo Singer, (op. cit., p. 33),

Embora não se possa generalizar os programas de renovação urbana, que variam no tempo e no espaço, é indubitável que eles têm por resultado mais comum a recuperação das áreas em deterioração para o uso das camadas média ou rica e das empresas que lhes prestam serviços. Os antigos moradores destas áreas nada ganham com a renovação. Não tendo poder aquisitivo para continuar na zona renovada, são obrigados a se mudar [...]

O processo de “revitalização” urbana pode ser compreendido neste sentido não como uma “reação” ao capitalismo imobiliário, mas justamente como uma das formas de reinvestimento capitalista e de aumento da acumulação. Sob a aparência da manutenção e conservação do estoque imobiliário histórico, pode estar ocorrendo o que Harvey denomina de “destruição” de uma etapa do capital que já não serve mais. A alteração radical dos espaços internos, a mudança dos usos originais e a troca da

população residente é muitas vezes apresentada como “conservação”, “preservação”, quando na verdade é uma atitude diversa.

Este processo, que se estrutura no Brasil a partir da década de 1980, vem sendo estudado por teóricos americanos e europeus desde pelo menos a década de 1960. Vários casos de revitalização urbana já completados foram descritos e diversas teorias vêm sendo desenvolvidas no sentido de compreender as relações entre reestruturação do capitalismo, alterações nos padrões de localização e crescimento residencial e aprofundamento da segregação urbana. Um dos conceitos centrais para explicar estes fenômenos é o conceito de Gentrificação, que explica os processos sociais de sucessão e de segregação decorrentes da revalorização de áreas degradadas. Em termos econômicos, uma das teorias importantes para explicar o fenômeno é a teoria da “Diferença de Renda” (*rent gap*), formulada por Neil Smith como base do fenômeno da gentrificação. A seguir será apresentada uma visão geral destes conceitos e teorias antes de se avaliar a aplicabilidade dos mesmos ao caso de Porto Alegre.

3.2 GENTRIFICAÇÃO: CONCEITOS

Embora o fenômeno da gentrificação tenha se estruturado a partir da segunda guerra mundial, Smith (1996) percebe manifestações similares em épocas mais remotas, filiando o processo às reformas de Haussmann em Paris e percebendo alguns de seus traços na descrição de Manchester feita por Engels (1978). O termo *gentrification* refere-se ao retorno da classe média (*gentry*) aos antigos centros urbanos, deslocando populações de baixa renda, tendo sido cunhado por Glass (1964), para descrever processos de mobilidade intra-urbana na Londres do pós-Guerra. Nas palavras da autora:

One by one, many of the working-class quarters of London have been invaded by the middle classes – upper and lower. Shabby, modest mews and cottages – two rooms up and down – have been taken over, when their leases have expired, and have become elegant, expensive residences. Larger Victorian houses, downgraded in an earlier or recent period – which were used as lodging houses or were otherwise in multiple occupation – have been upgraded once again... Once this process of “gentrification” starts in a district it goes on rapidly until all or most of the original working-class occupiers are displaced and the whole social character of the district is changed. (GLASS, 1964, apud SMITH, 1996, p. 33).

A partir deste trabalho pioneiro, diversos estudos empíricos procuraram descrever o fenômeno, tanto na Europa quanto nos EUA, na maioria das vezes circunscrito ao mercado residencial, e quase

sempre relacionado ao processo de recuperação física das habitações deterioradas das classes trabalhadoras e à conseqüente transformação das áreas urbanas ocupadas por aqueles estratos em zonas elegantes. Entretanto, enquanto Glass e a maior parte dos pesquisadores empíricos concentraram-se nos mecanismos ou nos atores do processo de gentrificação, alguns autores, como Smith (1996) e, entre nós, Furtado (1993; 2001), procuraram ampliar o conceito para o processo de reestruturação urbana como um todo, não restrito a casos específicos ou a zonas específicas da cidade. Smith (op. cit.) ironiza afirmando que o conceito de gentrificação teria sido “gentrificado” por alguns autores que, atraídos por uma visão otimista, transformaram um conceito que descrevia efeitos sociais nocivos numa visão de modernização e de renovação urbana, a ponto de o termo ter-se popularizado e ser hoje “livremente” empregado por corretores imobiliários e pela mídia americana num sentido positivo que lhe era estranho originalmente.

Se até a década de 1960, a gentrificação limitava-se a casos pontuais, sobretudo nos países capitalistas avançados, a partir de então o fenômeno se expande e passa a integrar processos urbanos em escala global. Este fenômeno, se visto numa base conceitual mais ampla, rege tanto a localização espacial de ricos e pobres, quanto outros processos intra-urbanos, como a realocação de áreas industriais, o aumento dos serviços terciários ou os processos de renovação dos centros antigos que se disseminam em grande parte das cidades globais.

Para Smith (1996, p. 39), o conceito de gentrificação deve ser entendido nesta base mais ampla e não estreitamente vinculado à questão da reabilitação residencial, como para Glass. Também não cabe insistir na identificação de diferenças e distinções para termos como “gentrificação” (relativo a reformas e reabilitação do estoque existente) e “renovação” (relativo a novas construções), como o próprio Smith diferenciava em seus primeiros estudos (1979),

But I no longer feel that it is such a useful distinction. [...] How, in the larger context of changing social geographies, are we to distinguish adequately between the rehabilitation of nineteenth-century housing, the construction of new condominium towers, the opening of festival markets to attract local and not so local tourists, the proliferation of wine bars – and boutiques for everything [...]. Gentrification is no longer about a narrow and quixotic oddity in the housing market but has become the leading residential edge of a much larger endeavor: the class remake of the central urban landscape. It would be anachronistic now to exclude redevelopment from the rubric of gentrification [...]. (SMITH, 1996, p. 39).

Segundo Furtado (1993, p. 101), a noção de gentrificação é freqüentemente vinculada a processos de “revitalização” urbana. A seu ver, o entendimento da gentrificação como um processo contínuo implicaria um conceito de evolução urbana “cíclica”, e por conseguinte a-histórica, em que a reno-

vação seria periódica, quase como algo “natural” no processo de crescimento urbano. Em oposição a esta visão, o autor procura inscrever o processo de gentrificação dentro de dinâmicas econômicas e sociais amplas de reestruturação espacial. Segundo ele, o que vem sendo chamado por diversos autores como “cidade pós-industrial” é o processo em curso de deslocamento e realocação do capital industrial nas periferias ou mesmo em áreas mais afastadas dos centros urbanos, ligados aos modelos pós-fordistas de acumulação do capital. Trata-se de uma crescente desvinculação da produção industrial com a questão da centralidade. Concomitantemente, faz parte deste processo a especialização das grandes cidades no setor terciário e de serviços, abrigando as atividades logísticas das empresas deslocadas, além de toda uma gama de empresas “novas” da área tecnológica, de comunicações e informática.

Muitos autores (SOJA, 1993; HARVEY, 1992a) apresentam restrições ao conceito de “cidade pós-industrial”, uma vez que, apesar do rearranjo da economia capitalista afastar a indústria dos grandes centros, ela não deixa de existir nem de ser fundamental na estruturação capitalista. Este termo, para os autores citados, mascara uma nova realidade urbana em que todo o território estaria se urbanizando graças à dispersão da indústria e às novas tecnologias de comunicação.

A força de trabalho tende a acompanhar o capital neste rearranjo territorial, mesmo que de forma mais lenta. A indústria atrai a mão-de-obra operária para fora das grandes cidades. Este fato explica o recente crescimento residencial nas áreas periféricas dos grandes centros urbanos, sobretudo nos municípios das “coroas” metropolitanas, em detrimento das áreas centrais das grandes cidades. Já o novo capital terciário emprega mão de obra altamente especializada e tem preferência por localizações centralizadas, proximidade a equipamentos como universidades, aeroportos, centros hoteleiros e áreas de lazer e consumo. Este último fator tem atraído visões altamente otimistas que “celebram” a sociedade “pós-industrial”. Entretanto, não se deve esquecer de toda uma outra face desta terceirização urbana: a terceirização forçada daquela parcela da população que não pôde se reinserir no deslocamento do setor secundário e que não possui capacitação para participar dos “novíssimos” setores terciários urbanos. Trata-se da crescente terceirização da miséria urbana em suas diversas facetas, como o comércio informal disseminado nas ruas e passeios dos centros, na formação de redes altamente complexas e sofisticadas do crime organizado, do tráfico de drogas, das redes de prostituição. A mais alta tecnologia e a mais profunda miséria convivem nos centros das novas cidades globais e não apenas nas cidades do “terceiro mundo”.

A gentrificação, assim, pode ser entendida dentro deste quadro de deslocamento das forças produtivas: o conjunto de fatores locacionais exigidos pelo setor terciário explica o movimento de “re-

torno” das classes altas ao Centro na cidade pós-industrial, justificando os processos de renovação dos centros históricos. Segundo Abramo (2001, p. 120-121), se para os ricos a acessibilidade ao centro constitui em bem inferior ao consumo de espaço residencial, justificando a sua suburbanização, para os “muito ricos”, os tempos gastos em deslocamentos são menos rentáveis que os ganhos de satisfação devido ao consumo de espaço. Os “gentrificadores” em geral são casais de jovens profissionais da área de serviços (“*white collars*”) sem filhos. Nos EUA eles são particularmente atraídos para estas zonas centrais por causa de sua arquitetura histórica imponente, disponibilidade de amenidades culturais e proximidade ao Centro de Negócios (CBD).

A gentrificação é freqüentemente descrita como um processo de substituição de classes trabalhadoras ou classes populares por estes grupos de classe-alta, sendo por isso comparada a uma forma de invasão ou sucessão. Este processo envolve conflitos intergrupais, com a “vitória” final da classe-alta, da qual resulta o deslocamento dos residentes de classe-baixa para áreas mais afastadas. Estes antigos moradores deslocam-se forçados pelo aumento dos aluguéis, pelos novos proprietários dos imóveis, e por diversas formas de constrangimento e persuasão.

A partir da percepção do processo de deslocamento territorial do capital industrial, o consequente deslocamento da mão de obra operária no mesmo sentido e a reconcentração de capital terciário nos centros urbanos principais, pode-se melhor avaliar o processo de gentrificação no âmbito intra-urbano, sem generalizações espaciais, sobretudo sem uma excessiva vinculação do conceito a um movimento no sentido Periferia–Centro, ou “retorno” ao Centro antigo, como se só pudesse ocorrer gentrificação quando o movimento acompanhasse este vetor. Isto reduziria necessariamente o processo aos casos norte-americanos, em que as metrópoles via de regra estruturaram-se com a periferação das classes altas e onde de fato ocorre um retorno às centralidades devido aos motivos macroeconômicos apontados. Esta excessiva espacialização do conceito vinculado ao “retorno ao Centro” parece questionável, uma vez que o movimento das classes altas pode se dar em áreas “degradadas” não centrais, desde que próximas das novas localizações do capital terciário. O entendimento da mobilidade das classes altas para áreas degradadas, onde quer que estejam, amplia e diversifica a noção de gentrificação, sem desvirtuar a sua lógica básica.

Por fim, a inserção do processo de gentrificação, – entendida como mobilidade das classes altas para bairros degradados –, dentro de uma estrutura econômico-urbana mais ampla, pós-fordista, em que a cidade se desindustrializa ou, em outros termos, em que os processos produtivos e a força de trabalho se deslocam no território, reduz no âmbito deste trabalho o papel das condições de consu-

mo do espaço, ou das preferências individuais na escolha locacional submetendo-as à lógica geral da estruturação intra-urbana e às forças de produção.

3.3 GENTRIFICAÇÃO: CAUSAS E “RENT GAP”

Para Smith, a importância que o fenômeno da gentrificação assumiu nos meios acadêmicos, sobretudo a partir da década de 1980, deveu-se à possibilidade de, empiricamente, desafiar as teorias tradicionais de crescimento urbano da Escola de Chicago e da escola de Economia Neoclássica (“escola positivista de economia urbana”, nos termos de Smith), que percebiam o crescimento da cidade apenas a partir do deslocamento dos ricos para a periferia.

O fenômeno da gentrificação parece interessar prioritariamente aos contextos anglo-saxões, uma vez que representa um movimento contrário (pelo menos espacialmente) da população de classe alta da periferia em direção ao centro.

The advent of gentrification in the latter part of the twentieth century has demonstrated that contrary to the conventional neoclassical wisdom, middle and upper middle-class housing can intensively develop in the inner city. (SMITH, 1996, p. 70).

Mas mesmo entre os estudiosos da gentrificação, estabeleceu-se um intenso debate, entre os empiristas, que adotavam uma postura que viria a ser chamada de viés do consumo, preocupados principalmente em explicar “quem entra e quem sai” do centro e de grupos de estudiosos, entre eles o próprio Smith, que procuravam explicações dentro de um viés da produção, interessados em explicar o fenômeno como um processo não de escolha individual, ou de mudança de gosto ou de moda, mas sim de uma articulação do capital, que incentiva o desinvestimento e a degradação física de certos bairros como forma de desvalorizá-los, estabelecendo uma oportunidade futura de reinvestimentos altamente rentáveis.

Como foi visto, na economia capitalista, o solo e as suas construções tornam-se mercadorias. Daí resultam algumas particularidades importantes. Em primeiro lugar, os direitos de propriedade privada conferem ao seu detentor um controle monopolístico sobre o solo e suas construções, bem como um monopólio sobre os usos que são permitidos pelos zoneamentos e normas em cada porção do espaço urbano.

Em segundo lugar, a terra e as construções possuem uma fixidez no espaço (uma imobilidade), mas seu valor não é fixo em absoluto. Além disto, as construções podem influenciar o valor do solo que as contém e o valor da área de entorno e, de forma reversa, podem ter o seu valor determinado pelo valor do solo, independente do que estiver construído sobre o terreno.

Em terceiro lugar, ao contrário da terra, que é um bem durável permanente, as edificações têm um período de “validade”, de durabilidade, que pode ser mais ou menos longo. Esta durabilidade não depende apenas da materialidade da construção e de seu desgaste físico. Como atesta Harvey, o tempo de um imóvel ou de um espaço pode ser encurtado para dar lugar a novos suportes mais rentáveis para as novas formas de capital.

Estes três aspectos, segundo Smith (op. cit., p. 50), constituem “barreiras” ao avanço do capital imobiliário. Tanto o monopólio, quanto a fixidez do capital imobiliário quanto a sua durabilidade, impedem mudanças bruscas no espaço urbano no ritmo desejado pelo mercado.

É aqui que entra a importância do processo de desvalorização do solo e dos investimentos imobiliários urbanos como forma de romper com tais barreiras e reinvestir crescentemente capital em áreas já edificadas. O processo de gentrificação é o resultado social e talvez espacial de um processo econômico de desinvestimento programático e de subsequente reinvestimento.

Para o autor (ibid., p. 62-67), a depreciação do capital nas áreas centrais norte-americanas é o resultado lógico, racional do mercado imobiliário residencial, que pode ser sintetizado através dos seguintes passos:

a) novas construções e o primeiro ciclo de uso

No primeiro ciclo de uso, o valor do solo encontra-se em seu ponto máximo e as construções começam a sofrer um lento processo de declínio em seu valor, processo combatido pelos proprietários através de reparos, manutenções, atualizações tecnológicas. Entretanto, avanços substanciais de tecnologia, mudanças estruturais na localização dos serviços e do emprego urbano e, em menor medida, alterações de estilo ou de gosto, conduzem a desvalorizações mais severas e rápidas da zona.

b) alteração do sistema de ocupação de proprietários para locatários

A partir de determinado ponto de desvalorização da área, ocorre uma tendência de saída dos proprietários, os quais passam a alugar os imóveis. Este é um fator agravante para a conservação dos imóveis, que passam a ter uma manutenção menos cuidadosa. Os proprietários são investidores dos

imóveis, enquanto os locatários são apenas consumidores. Os investimentos de capital costumam acompanhar o deslocamento de residência dos proprietários, concentrando-se nos subúrbios e diminuindo nas áreas predominantemente ocupadas por aluguéis.

c) degradação e decadência

A falta de manutenção e a ausência dos proprietários conduzem à diminuição do valor do solo, à ocupação da área por famílias de menor renda, à subdivisão dos imóveis em cortiços e à sublocação. Smith (ibid., p. 66) descreve processos ocorridos em Baltimore, em que corretores imobiliários introduziram famílias afro-americanas e latinas em determinado bairro como forma de provocar o rebaixamento do valor do solo.

d) desinvestimentos

A falta de manutenção por parte dos proprietários e locatários é acompanhada pela queda de financiamentos privados na área, agravando de forma cíclica o processo de decadência. As únicas formas de investimentos, ainda que escassas, são as públicas, normalmente investindo em habitação social, mas não encorajam os reinvestimentos privados. Iniciam-se processos de vandalismo, invasões dos prédios no intervalo de troca de ocupantes e se intensifica a subdivisão dos imóveis em cortiços.

e) abandono

Trata-se do processo de esvaziamento das construções, às vezes de quarteirões inteiros, e não apenas de prédios em más condições, mas de prédios com problemas entre herdeiros, ou cujos proprietários aguardam uma subsequente valorização da área.

Este ciclo de desinvestimento descrito por Smith ocorre de forma mais completa nos EUA, apesar de haver sido identificado em muitos contextos europeus, canadenses e australianos. Segundo o autor, não é necessário que ocorram todas as etapas descritas para que o processo de gentrificação se dê. No caso brasileiro, algumas diferenças e particularidades serão retomadas mais minuciosamente no capítulo seguinte.

Smith situa este ciclo de valorização, desvalorização e revalorização do capital investido no ambiente construído dentro do quadro mais amplo do desenvolvimento descontínuo. Gentrificação e requalificação urbana são os extremos visíveis de um processo maior de desenvolvimento descontínuo. Desenvolvimento descontínuo é um processo específico, o qual é exclusivo do capitalismo e enraizado diretamente nas relações sociais fundamentais deste modo de produção. (SMITH, 1979). A hipótese de

Harvey (1985) do redirecionamento de capital (*capital-switching*), citada anteriormente, pode ser relacionada com este processo. Com taxas decrescentes de lucro nos grandes setores industriais, o capital financeiro procura um campo alternativo para investimento, caracterizado como redirecionamento de capital, tanto em termos locacionais quanto entre setores, avançando sobre os investimentos imobiliários. A crise do capital industrial e produtivo explica em muitos casos o “boom” de investimentos no setor imobiliário e relaciona-se ao processo de reinvestimento nas áreas centrais, como já visto revalorizadas para as atividades terciárias.

A desvalorização prévia é condição necessária para a emergência da revalorização (gentrificação), para a qual, segundo Smith (1996) é fundamental o conceito de *rent gap* (diferença de renda).

De acordo com Smith, a teoria de Rent Gap explicaria o conceito de “*land-value valley*” de Hoyt (1939). (cf. Figura 6). De um ponto de vista neoclássico, quanto mais longe um local está do centro da cidade, menor o preço da terra. Em outras palavras, quando montamos um gráfico representando o Valor do Solo x Distância do centro da cidade, obtemos uma curva decrescente. Como visto, Hoyt descobriu um “vale” nesta curva em seu estudo de 1928 sobre o valor do solo em Chicago.

O valor da terra de um terreno em algum lugar próximo ao centro da cidade é mais baixo que o valor projetado, formando uma “*barriga*” ou vale na curva.

O vale que Hoyt detectou em suas observações do valor do solo de 1928 pode agora ser entendido em grande parte como o Rent Gap. Somente quando este ‘gap’ aparece pode-se esperar reabilitação, já que se os usos presentes fossem capazes de gerar a plena utilização ou capitalização do valor do solo, não haveria necessidade de reabilitação. Uma vez que a diferença de renda é suficientemente grande, a gentrificação pode começar. (SMITH, 1996, p. 68).

O conceito de “Rent Gap” permite conjecturar quando e onde o fenômeno da substituição irá ocorrer. Este conceito, reavaliado à luz da experiência brasileira, permitirá que se construa uma hipótese de “fragilidade” da terra urbana, relacionada às tipologias habitacionais e à estrutura fundiária.

Rent Gap corresponde a uma Teoria da Renda voltada para a análise específica dos investimentos imobiliários e padrões de uso do solo. É, portanto, um instrumento analítico que permite entender o funcionamento da substituição de tecido edificado do ponto de vista econômico. *Rent Gap* (ou “diferença de renda”) é definido por Smith como a diferença entre a renda potencial a ser gerada por um novo uso do solo e a renda atual paga pela atividade que presentemente ocupa determinada localização urbana.

Rent Gap é a disparidade entre o nível de renda potencial do solo e a renda atual capitalizada sob o presente uso do solo. (SMITH, 1996, p. 68).

Quando o intervalo entre esta renda potencial e a renda atual se torna suficientemente grande, a renovação e a reabilitação tornam-se uma perspectiva lucrativa. O autor, em sua obra recente (1996) sobre a recepção e difusão internacional da teoria da gentrificação e do “rent gap”, fornece diversos exemplos de processos urbanos já concluídos de gentrificação, nos quais zonas com estruturas arquitetônicas degradadas, sobretudo nos centros antigos, são “reabilitadas” ou “requalificadas”, através da inversão econômica e a construção de edifícios de escritórios.

Para explicar o processo, ele demonstra que o preço de venda de uma moradia representa não apenas o valor da casa, mas que há um componente adicional relativo ao valor do solo, já que a terra é geralmente vendida junto com as estruturas construídas. O valor do solo é capitalizado quando o prédio é vendido e a partir de então passa a fazer parte do preço de venda. Assim,

Preço de venda = valor do prédio + valor do solo capitalizado.

Smith considera que o Valor do Solo Capitalizado é “a real quantidade de valor do solo que é apropriada pelo proprietário, dado o uso atual do solo”, e o valor potencial do solo é “a quantia que poderia ser capitalizada sob as melhores condições de uso do solo” (ibid., p. 67-68). “Rent Gap” é a disparidade entre os dois.

O rent gap é produzido pela desvalorização do capital e também pela contínua expansão e desenvolvimento urbano. Segundo Smith, o vale detectado por Hoyt pode ser explicado como o desenvolvimento de um rent gap. Apenas quando esta diferença de renda surge é que se pode esperar os reinvestimentos. A gentrificação se dá quando a diferença é suficientemente grande para que os investidores possam comprar as estruturas por um preço baixo, pagar os custos de renovação, pagar os empréstimos e financiamentos e vender o produto final por preços que forneçam um lucro satisfatório.

Smith percebe que as diferentes condições de produção (industrial, sobretudo) exigidas na atualidade fazem com que o valor da terra nos Centros decresça. Este fator gera a fuga de capitais e

atira o centro numa desvalorização do preço da terra muito maior do que seria de se esperar pelo simples envelhecimento do tecido.

Esta lógica da suburbanização dos investimentos dos investimentos fornece a base econômica para os movimentos das classes altas em direção aos espaços abertos e às amenidades dos bairros-jardim. Segundo Smith, este movimento para a periferia não é irreversível. Quando a desvalorização do Centro atinge determinados níveis, a diferença entre valor da terra e valor potencial é tal que passa a justificar a renovação do tecido e a gentrificação dos usos, ou seja, o retorno dos capitais e das classes altas ao centro das cidades.

O subtítulo “*a back to the city movement by capital, not people*” do artigo de Smith de 1979, reflete esta postura básica em relação à gentrificação. Ali ele esboçava a teoria da *rent gap* como uma resposta às explicações centradas no consumo que viam a gentrificação como uma simples consequência de mudanças nas preferências locacionais dos consumidores. Analisando dados estatísticos sobre a origem dos “gentrificadores” na Filadélfia, Baltimore e Washington DC, Smith primeiramente rejeita o conceito de que gentrificação é só um movimento de “retorno ao Centro da cidade” dos moradores dos subúrbios. Ele desafia as explicações tradicionais de gentrificação que repousam principalmente sobre as preferências dos agentes consumidores, e passa a explicar a gentrificação de acordo com as ações dos agentes produtores, destacando o papel de construtores, empreendedores imobiliários, proprietários, agentes financeiros, agentes governamentais.

Smith também concebe o mesmo processo de “renovação” sem a necessidade de desvalorização do estoque ou da área. Basta conceber um aumento significativo de valor potencial e poderemos ver o surgimento de um *rent gap* em outro sentido. De uma certa forma, se o primeiro processo (desvalorização dos estoques) é o que ocorre nas áreas centrais, o segundo (aumento do valor potencial) ocorre em diversas áreas urbanas brasileiras graças a incentivos urbanísticos, à possibilidade de verticalização. Conforme visto no Capítulo 2, foi algo assim que ocorreu nos centros urbanos coloniais brasileiros a partir da República Velha. Pretendemos demonstrar que no caso brasileiro atual o “*rent gap*” já torna lucrável a demolição de áreas mesmo em bom estado de conservação e ainda ativas economicamente, não apenas nos Centros Históricos, mas em diversos bairros no interior da zona urbana. O resultado neste segundo caso é a demolição de estoques novos, como veremos em Porto Alegre no caso do Mont’Serrat e Bela Vista.

3.4 A GENTRIFICAÇÃO: ETAPAS E EXPERIÊNCIAS

Foram vistas, de acordo com Smith, as etapas de degradação por que passa uma determinada região às “vésperas” do processo de gentrificação:

a) um processo de *afastamento*, quando o crescimento urbano conduz a um deslocamento do capital e da população de classe-média para fora das áreas antigas ou centrais, as quais são ocupadas por classes populares. Esta mudança de população é acompanhada por um processo de *desinvestimento* nas áreas afetadas, com a diminuição drástica dos empréstimos, reformas e investimentos públicos e privados;

b) conseqüentemente à diminuição dos investimentos, dá-se um processo de abandono dos imóveis, muitas vezes através da pressão dos proprietários sobre inquilinos, com vistas a futuros investimentos.

Agora, quais seriam as etapas do processo de gentrificação em si? Vários estudos vêm procurando “isolar” do processo geral de gentrificação aqueles aspectos que sejam pré-requisitos essenciais dos aspectos contextuais ou culturalmente determinados. Carpenter e Lees (1995) elaboraram um estudo comparativo de processos de gentrificação em bairros próximos às áreas centrais de Nova York, Londres e Paris, em que verificam duas características comuns para o fenômeno:

Em primeiro lugar, a *transição do desinvestimento para o reinvestimento*, o que parece ocorrer sempre atrelado não apenas a interesses pessoais de gentrificadores, mas sobretudo a oportunidades financeiras ou legais;

Em segundo lugar, os *reinvestidores* têm um papel crucial no processo de gentrificação. Podem ser ações individuais, empresariais ou públicas. Em alguns casos, iniciativas públicas bem sucedidas atraem o interesse de companhias privadas. Em outros casos são formadas associações para conservação e reabilitação das áreas, com o objetivo de levantar fundos públicos e privados. O setor público cumpre papel importante no processo de gentrificação. Na França, a instituição por lei de “*secteurs sauvegardés*”, permitiu a manutenção física das estruturas imobiliárias e a inversão de recursos em diversas áreas hoje “gentrificadas”.

Em suma, todos os exemplos bem sucedidos de gentrificação foram acompanhados por diferentes formas de *assistência financeira institucional*. Seja através de linhas de crédito comunitárias,

seja através de taxas ou prazos especiais, seja através de programas diretamente executados pelo governo.

Alguns casos estudados do contexto norte-americano e europeu poderão auxiliar na visualização das especificidades do fenômeno da gentrificação.

Carpenter e Lees (1995) descrevem o processo de gentrificação ocorrido em Nova York, no bairro de Park Slope. Park Slope é um bairro residencial adjacente ao centro do Brooklin. Os imóveis no bairro se caracterizam por casas de arenito (*brownstones*) em fita (*rowhouses*), construídas durante o século XIX e início do século XX em um dos primeiros movimentos de suburbanização de Nova York. A primeira fase de evasão da classe-média a afetar Park Slope ocorreu em 1910, quando muitas famílias mudaram-se para o então subúrbio de Flatbush. As “brownstones” que eles desocuparam tornaram-se casas de pensão de classe média baixa. Durante a Depressão, o bairro deteriorou-se e foi ocupado por trabalhadores (CARPENTER; LEES, *ibid.*, p. 291-2). Depois da Segunda Guerra, avenidas e pontes foram construídas conectando Long Island à cidade e um processo de “fuga branca” afetou o Brooklin, quando 682.000 brancos foram para os subúrbios mais afastados, entre 1940 e 1970 (SELDEN-MILLER, 1979, p. 26-32, apud CARPENTER; LEES, *op. cit.*, p. 292).

Há evidências de que em Nova York as instituições retiraram os financiamentos da área central até a década de 1970. O desinvestimento tornou-se uma constante nas *brownstones*.

Conseqüência e indicador das ações de desinvestimento foi o abandono dos imóveis. Em Nova York, o abandono tem sido um fator importante do desinvestimento na área central. Kristoff (1970, apud CARPENTER; LEES, *op. cit.*, p. 293) estima que aproximadamente 100.000 unidades foram removidas do mercado imobiliário de Nova York entre 1965 e 1968. Ele sugere que especificidades no setor formal de aluguéis em Nova York contribuíram para o abandono. O proprietário de um imóvel deve contar com um aumento anual de custos da ordem de 6%, contra um aumento de aluguéis da ordem de 2% ao ano. No setor informal, em 1968, os aluguéis aumentaram aproximadamente 25%. (DEAR, 1976: 85, apud CARPENTER; LEES, *op. cit.*, p. 293). Assim, desinvestimentos ocorreram mais pesadamente no setor formal.

O ano de 1976 marca o início do processo de gentrificação em Park Slope. Os reinvestidores têm um papel crucial no processo de gentrificação. Em Park Slope, o reinvestimento tem sido sustentado por indivíduos privados, empreendedores imobiliários e companhias públicas. A iniciativa privada foi auxiliada por atividades de grupos comunitários, tais como o *Park Slope Betterment Committee*, que procurava estabilizar o bairro, atraindo a classe média. No início do processo de gentrificação, a comuni-

dade organizou festas, sendo o principal alvo os banqueiros, a fim de convencê-los de que investir em Park Slope era lucrativo. Além de iniciativas comunitárias, iniciativas corporativas têm sido importantes na gentrificação da área. Duas companhias públicas, a *Brooklyn Union Gas* e a *Com Edison*, auxiliaram no processo de reabilitação de Park Slope. A *Brooklyn Union Gas* começou renovando *brownstones* na área antes que os subsídios federais e estaduais fossem implantados. De 1965 até 1985, mais de 100 negócios foram concluídos no bairro. A empresa interveio em Prospect Place, convertendo três armazéns antigos em residências de um pavimento e renovando os exteriores de outros prédios, incluindo pinturas em *trompe l'oeil*. Os programas da *Com Edison* concentraram-se na renovação de apartamentos cooperativados, como por exemplo os prédios da antiga *Higgins Ink*, que foi convertido em dez apartamentos para famílias de média renda. Hoje, a gentrificação estabilizou a área.

Também na Grã-Bretanha os processos de gentrificação vêm sendo estudados por Carpenter & Lees (op. cit.), interessadas em verificar o caráter globalizado do fenômeno. Em Londres, Barnsbury localiza-se na região de Islington, a aproximadamente duas milhas do centro da cidade. A habitação na área é uma mistura de casas isoladas e “*terraces*” multifamiliares (casas em fita). Em Londres, o desenvolvimento dos subúrbios iniciou-se no século XIX, mas acelerou-se durante os anos de 1920 e 1930, auxiliado pelo desenvolvimento das vias férreas. Na medida em que a classe média deixava as áreas centrais de Londres, as classes trabalhadoras ocuparam as propriedades que haviam sido deixadas vazias (PITT, 1977, apud CARPENTER; LEES, op. cit., p. 294). Barnsbury foi construída como um subúrbio de classe média no século XIX. Inicialmente atraía profissionais de alta renda, mas estes se mudaram e profissionais de média renda tomaram seus lugares. Após a Segunda Guerra Mundial, houve uma grande fase de suburbanização influenciada pelo *Greater London Plan* de 1944. O Plano propugnava a descentralização da indústria, com a conseqüente descentralização da população. Em 1952, o *Town Development Act* acelerou a descentralização da população, exportando os londrinos para novas cidades. Gradualmente, Barnsbury tornou-se um bairro de classes trabalhadoras, predominantemente ocupado por apartamentos de aluguel, e o tecido físico da área deteriorou-se.

O processo de desinvestimento nas áreas centrais de Londres foi menos severo que nos EUA, havendo desde a década de 1950 algumas iniciativas governamentais no sentido de garantir empréstimos para renovação de imóveis antigos (*Housing Purchase e Housing Act*, de 1959). Entretanto os investimentos efetivos na área foram de início muito baixos devido à insegurança no investimento nas áreas centrais frente às potencialidades do mercado dos subúrbios. Mesmo assim, os proprietários começaram a perceber que o sistema de aluguéis estava deixando de ser lucrativo. Se eles esvaziassem os imóveis e os revendessem, os ganhos de capital seriam mais significativos que os ganhos com aluguéis.

Apesar do processo de gentrificação ter-se iniciado em 1950, será acelerado apenas em 1960 e 1970. Em 1964 é fundada a *Barnsbury Association* e posteriormente a *Barnsbury Housing Association*, cujos objetivos eram recuperar habitação para os habitantes locais. Entretanto, não foi o que ocorreu. Os moradores locais não puderam fazer frente aos custos da recuperação, e a área foi ocupada por profissionais externos. Entre 1961 e 1991 ocorre uma queda de 21,9% no sistema de ocupação por aluguéis. Em 1980 o processo de gentrificação estava quase completo (CARPENTER; LEES, 1995). Hoje o estoque de residências privadas de Barnsbury está quase completamente gentrificado, localizado entre áreas ocupadas por habitação popular governamental e empreendimentos de remoção de cortiços.

Nos diversos contextos em que vem sendo avaliado, apesar de apresentar alguns precedentes mais antigos, o processo de gentrificação parece ter se iniciado a partir da segunda guerra mundial. Atualmente atinge as principais cidades de países capitalistas avançados. Segundo Smith (1996, p. 37), um estudo de 1976 concluiu que metade das 260 cidades americanas com população de mais de 50.000 habitantes estavam passando por processos de gentrificação.

Smith cita exemplos de gentrificação na área central de Glasgow, na região de Shinjuku em Tóquio, de Christianhavn, em Copenhagen e também em Tatuapé, em São Paulo onde, segundo o autor, o redesenvolvimento passa pela questão da verticalização. Esta questão será analisada mais de perto no capítulo seguinte.

3.5 CRÍTICAS E AVANÇOS

Hamnett (1984, apud YUNG; KING, 1998), em um ensaio sobre a gentrificação, comenta que, embora a teoria de Smith possa ajudar a explicar *onde* a gentrificação ocorre, ela falha a explicar *por que* ela ocorre em algumas áreas centrais e não em outras, nem se relaciona com a temporalidade da gentrificação, ou seja *quando* ocorre. Hamnett critica Smith por desconsiderar fatores demográficos e mudanças econômicas na estrutura de emprego, como parte das preferências de agentes consumidores. No seu ponto de vista, com estes dois fatores e a teoria rent gap é possível explicar todas as três questões de por quê, onde e quando se dá a gentrificação.

Wheaton (1982), ao formular seu modelo de crescimento espacial urbano com capital durável e substituível, parte da obra teórica de Anas (1978) e Brueckner (1979) e do modelo empírico de Harrison e Kain (1974), o qual procura demonstrar como o aumento de renda, a diminuição dos custos de trans-

porte e o aumento de população são os fatores que geram o abandono de residências centrais. Wheaton critica, entretanto, o pressuposto presente em todos estes teóricos, inclusive em Alonso, de que o capital imobiliário seja durável e de que o crescimento se dê exclusivamente na periferia. Estrutura um novo modelo de crescimento urbano em que o capital imobiliário, mesmo no centro, pode ser a qualquer momento substituído por razões econômicas, ou seja, em que novas construções podem substituir porções do estoque existente. Se a renda gerada por um imóvel antigo no centro é decrescente, cairá até um ponto abaixo da renda a ser gerada por um novo investimento, antes do imóvel ser abandonado. Neste ponto a substituição ocorrerá.

Para Wheaton, a substituição ocorre com duas características. Primeiro, os antigos usos do solo são substituídos por novos, que se caracterizam por grandes aumentos de densidade e/ou aumento substancial de capital por unidade (mesma densidade com maior refinamento de construção, por exemplo). Segundo, mesmo sem a deterioração física do tecido, a substituição invariavelmente ocorre em localizações mais centrais. Assim, mesmo que se concorde que o crescimento se dá do centro para fora, em determinado momento uma reversão pode se dar, quando o centro passa a absorver novos investimentos em detrimento da periferia.

Novos investimentos ocorrem mesmo que não haja deterioração física, apenas por que o capital tornou-se naquele local subutilizado. Através de seu modelo, Wheaton, analisando o crescimento urbano, chega a algumas proposições importantes, das quais destacaremos as seguintes:

a) os usos existentes não podem jamais ser substituídos por usos idênticos, no sentido de igual densidade e igual quantidade de capital por área; (WHEATON, *ibid.*, p. 59)

b) se a densidade residencial nova for igual à precedente, deverá haver um acréscimo da quantidade de capital por unidade, ou seja, deve haver requalificação ou gentrificação do solo; (*ibid.*, p. 61)

c) se o capital for o mesmo, a densidade deverá ser substancialmente maior (segundo o autor, pelo menos dez vezes). (*ibid.*, p. 62).

Wheaton dá um passo além em relação aos modelos analisados até aqui, no que diz respeito à dinâmica do processo de crescimento urbano, ao levar em conta o processo de crescimento no Centro através da substituição dos velhos estoques, ou mesmo através da substituição de estoques ainda novos, e não apenas o crescimento na periferia.

Capozza e Helsley (1989), assim como Wheaton, trabalham com modelos dinâmicos, introduzindo a questão da expectativa de lucro, outro aspecto fundamental para entender o processo que estamos analisando. Neste modelo, os autores acrescentam ao preço da terra urbana (formado, segundo os autores, pelo preço da terra rural, pelo custo de conversão e pelo valor de acessibilidade) a expectativa de lucros futuros (ibid., p. 304). Os autores chegam a este último componente ao perceber que o preço da terra variava enormemente em cidades americanas e canadenses de mesmo tamanho, concluindo que o preço da terra é afetado positivamente em cidades com perspectiva de crescimento. Assim, a Taxa de Crescimento Urbano é um determinante importante na formação da expectativa de lucro futuro.

Analisando as teorias tradicionais de modelos urbanos, Leitner e Sheppard (1989) abordam três questões relevantes para o tema em pauta: apresentam modelos alternativos ao de Alonso para o crescimento da cidade, analisam o conceito de “rent gap” e comentam o papel do Estado na valorização da terra urbana.

Na mesma linha teórica de Smith, os modelos analisados pelos autores procuram mostrar as motivações econômicas e mercadológicas que fundamentam a mobilidade urbana, ao invés de focar apenas as motivações de foro pessoal. Não basta entender o crescimento da cidade como fruto da escolha locacional do ponto de vista individual. É importante perceber como o espaço é disponibilizado pelo mercado para os fins de residência e trabalho, restringindo os locais vagos e influenciando a lucratividade de opções tais como se localizar na periferia ou realocar-se no interior da cidade já edificada.

Leitner e Sheppard (ibid.) investigam, por fim, a contribuição do Estado para a estabilidade ou fragilidade do tecido urbano. Para os autores, o Estado – no caso específico a autoridade local ou municipal – pode encorajar os investimentos numa localização. Há muitas maneiras de subsidiar a taxa de retorno. Investir em melhoramentos públicos juntamente com regulações de zoneamento favoráveis em determinada área pode, por exemplo, aumentar as expectativas dos promotores a respeito de quão rápido novas propriedades construídas ali serão valorizadas.

Cabe a partir de agora investigar se, dadas as condições descritas dentro do processo de rent gap, necessariamente ocorre entre nós a gentrificação como consequência. O objetivo é verificar se o fenômeno pode ser aplicado a todo e qualquer contexto urbanístico, ou se as especificidades referentes ao tipo de tecido pré-existente limitam a implantação do fenômeno.

4 SEGREGAÇÃO URBANA E SUCESSÃO ESPACIAL: AS FORMAS DO PROCESSO DE GENTRIFICAÇÃO EM PORTO ALEGRE



Porto Alegre, Praça da Matriz, 1950.
Leo Guerreiro

Neste capítulo serão verificados os conceitos abordados nos capítulos precedentes, especialmente a relação entre mudanças econômicas e reestruturação sócio-espacial, focalizando o caso de Porto Alegre. Serão examinados os impactos da localização das forças e agentes econômicos na área urbana de Porto Alegre, examinando a forma como se relacionam. A ênfase se dará na reestruturação do espaço construído, procurando compreender a importância das relações de produção como elementos formativos do espaço pós-fordista, mas sem negligenciar as consequências socioculturais e sobretudo as novas relações sociais que se estabelecem neste novo espaço. Serão avaliadas, no caso de Porto Alegre, as hipóteses de Smith para os processos de sucessão socioeconômica no espaço urbano que a reestruturação pós-fordista vem causando nas cidades capitalistas avançadas. Para tanto, serão analisadas as consequências espaciais da reestruturação pós-fordista em Porto Alegre, seguindo as etapas propostas por Smith (1996) e seus comentadores (especialmente CARPENTER; LEES, 1995; REDFERN, 1997). Dois espaços da cidade de Porto Alegre servirão como cenários em que as hipóteses de Smith serão testadas: o Centro da Cidade, área mais antiga e que já passou por processos de renovação do tecido e de sua população e uma região em que a renovação está em curso, os bairros Mont'Serrat e Bela Vista, o que permitirá avaliar características espaciais peculiares do processo de

gentrificação e de “rent gap” no Brasil, em consonância com as particularidades históricas de nossa evolução fundiária e imobiliária, apresentadas no Capítulo 2.

As análises do processo de sucessão espacial serão concentradas no desenvolvimento recente do espaço urbano de Porto Alegre, sobretudo entre as décadas de 1940 e 1990, mas dentro de uma abrangência histórica mais ampla, relacionada tanto às etapas anteriores, formadoras deste espaço, quanto à atual transição do modelo de desenvolvimento econômico fordista para o chamado pós-Fordismo. Percebe-se na reestruturação sócio-espacial de Porto Alegre dois processos espaciais relacionados atuando sobre a estruturação urbana. De um lado, a intensificação dos usos terciários e o aumento das densidades em um novo padrão de concentração segmentado em áreas “seletivas” que vem afetando a área central, gerando um contínuo processo de abandono de capitais na área; e, de outro lado, a ocorrência de processos espaciais de alteração da localização da mão-de-obra especializada em busca de proximidade relativa aos novos locais de emprego, o que vem afetando bairros residenciais periféricos ao centro. Interessado especialmente na questão das conseqüências morfológicas que esta mobilidade social traz para a estrutura urbana, o capítulo procura verificar a possibilidade de identificar-se formalmente o processo de gentrificação entre nós, bem como as formas como o mercado imobiliário atua em áreas estabilizadas, como o Centro, e em áreas morfológicamente frágeis, como os bairros residenciais periféricos como Mont'Serrat e Bela Vista. O conceito, intimamente vinculado às novas formas de acumulação capitalista, apresenta uma série de requisitos e de passos necessários para sua ocorrência, que cabem ser verificados no caso de Porto Alegre, com uma possível extensão das conclusões para outros casos brasileiros.

4.1 ESPACIALIZAÇÃO DO CAPITAL E DAS CLASSES ALTAS EM PORTO ALEGRE

Como foi visto, para Harvey, a geografia do Capitalismo é estruturalmente vinculada aos processos econômicos e aos estágios de desenvolvimento inerentes ao modo capitalista de produção. Para ele, a História e a Geografia Econômicas estão conectadas. Períodos de superacumulação e de subsequente destruição, marcas distintivas do Capitalismo, são continuamente acompanhados por novas estratégias de renovação e reformulação do espaço de acumulação. Mudanças nos tempos de produção – novas técnicas para acelerar o retorno do Capital e novos arranjos financeiros para acelerar a circulação do mesmo – são acompanhados por rearranjos espaciais na paisagem urbana. (HARVEY, 1992a).

O capital seria o agente com mais mobilidade e maior poder decisório na escolha locacional urbana. O local de produção é, portanto, fator determinante na localização do capital no âmbito urbano. O Capital seleciona em cada momento econômico as suas localizações mais rentáveis. E isto vale tanto para o âmbito regional quanto para o intra-urbano, o que afere ao Capital, e por conseguinte às condições de produção, uma preeminência na seleção de usos dentro do espaço urbano.

Villaça (1998) restringe este papel estruturador das atividades produtivas industriais ao âmbito regional. No âmbito intra-urbano, segundo ele, predominariam as forças das classes altas como papel estruturador. Em outras palavras, a indústria seleciona onde se localizar dentro do território; dentro da cidade, são as famílias ricas que predominam na escolha espacial. Ao nosso ver, conforme o exposto anteriormente, a preponderância do Capital produtivo também se dá no âmbito intra-urbano. É o Capital que seleciona os locais mais adequados para sua localização, sendo um dos fatores determinantes para a estruturação das cidades.

No caso de Porto Alegre, o crescimento inicial está intimamente ligado a sua função comercial, entreposto portuário entre a região colonial – seu *hinterland* – e os mercados externos. Conseqüentemente, no período que vai de sua fundação, no final do século XVIII até o início de sua industrialização, um século mais tarde, a área mais dinâmica e valorizada pelo capital mercantil é aquela diretamente vinculada ao porto, principal equipamento de escoamento das mercadorias.

Esta área corresponde às imediações da Praça da Alfândega, diante dos trapiches do porto, onde, tendo como eixo principal a Rua da Praia, irão se localizar a alfândega, os escritórios de importação e exportação, as atividades comerciais principais. O aparato estatal e religioso escolhe a região próxima a montante, em torno à Praça da Matriz, numa simbiose das funções administrativas e simbólicas com as funções comerciais recorrente nas cidades brasileiras do período.

No final do século XIX e início do século XX, com o início do processo de industrialização no país, dá-se um crescente redirecionamento do Capital do setor mercantil para o setor industrial. Novos requisitos em termos de área necessária para o espaço produtivo e novas possibilidades de escoamento da produção que não apenas os portos, com o surgimento das ferrovias, geram o deslocamento das empresas, no caso de Porto Alegre, em direção ao norte da cidade, (Bairros Floresta e Navegantes), ao longo do Caminho Novo (atual avenida Voluntários da Pátria), tendo o Cais Navegantes, a ferrovia e, em seguida, as rodovias BR-116 e BR-290 como meios de escoamento de sua produção.

É interessante salientar que esta direção de expansão iniciou-se sobre uma região já anteriormente ocupada por famílias de alta renda, o Caminho Novo, via especialmente aberta no Império para

a localização de chácaras e residências de classe alta. Este fator aponta para a citada preeminência do Capital na escolha locacional intra-urbana, ocupando, se necessário, inclusive áreas de alta renda.

Após a etapa fundacional da cidade, estando ocupados os pontos urbanos estratégicos pelo Capital e pelo Estado, cabe indagar qual o papel das condições de produção ou das condições de consumo na etapa de crescimento por extensão da estrutura urbana.

Nesta forma de crescimento por extensão, predomina o papel da localização residencial para a configuração do espaço urbano. Dependendo da conjuntura política e do grau de intervencionismo, o Estado poderá ter maior ou menor participação nesta fase do crescimento urbano. A intervenção estatal pode incluir a doação de terras, a provisão de infra-estruturas, provisão de financiamentos, a regulação diferenciada da terra urbana. Pode-se conceber entretanto uma certa autonomia do Mercado Imobiliário em relação ao Estado nesta etapa, pois faz parte da lógica deste setor “criar” novas localizações residenciais antes de qualquer valorização por parte do Estado, de forma a maximizar lucros imobiliários.

A localização residencial intra-urbana é pautada pela localização das Empresas, tanto no nível regional quanto no nível urbano. A distribuição das residências no espaço urbano origina-se na disputa pelas melhores localizações em relação à localização do Capital somada às vantagens e desvantagens do espaço natural e construído. As diferentes capacidades de oferta de renda dos diversos estratos sociais urbanos condicionam quem irá ocupar os locais mais próximos do Capital e os sítios mais privilegiados. A segregação urbana é a principal decorrência espacial desta forma de estruturação do espaço residencial urbano.

Segundo Castells (1983, p. 210), Segregação é

a tendência à organização do espaço em zonas de forte homogeneidade social interna e com intensa disparidade social entre elas, sendo esta disparidade compreendida não só em termos de diferença, como também de hierarquia.

Geralmente a vinculação entre a localização residencial das classes altas e do Capital é minimizada, como se esta proximidade só fosse importante para as classes trabalhadoras. Os estratos de nível de renda superiores se preocupariam exclusivamente com qualidades espaciais como “vista”, “clima”, “higiene”. Tomando por base o comportamento locacional das classes altas em Porto Alegre,

talvez possamos vincular mais fortemente a localização das mesmas com a localização do Capital no espaço intra-urbano.

A nosso ver, os deslocamentos de localização do Capital geram deslocamentos da força de trabalho como um todo – ricos e pobres –, com a preeminência de escolha dos melhores sítios por parte dos mais ricos.

Villaça (1998), citando Hoyt, aponta algumas características básicas que norteiam a localização das residências de classe alta na cidade:

a) as classes altas tendem a deslocar-se em direção a terrenos altos, livres de riscos de inundações, ou a se espalhar ao longo das bordas dos lagos, rios ou oceanos;

b) crescem ao longo das linhas mais rápidas de transporte;

c) os escritórios, bancos e lojas são “puxados” pelos bairros residenciais mais caros;

Em Porto Alegre, as evidências demonstram que as escolhas locacionais das classes altas desde pelo menos o final do século XIX, secundam as hipóteses de Villaça, mas apontam também um outro fator, a proximidade das classes de alta renda às zonas ocupadas pelo Capital. De fato, quando a cidade consistia essencialmente em um centro comercial, sendo a sua função básica a de um porto-entrepasto da região colonial alemã e italiana, o Centro, circunscrito às imediações da Praça da Alfândega, era sua área mais dinâmica e mais valorizada. Naquele período, que vai desde a fundação da cidade, por volta de 1760 até o final do século XIX, as classes altas ocuparam a Rua da Igreja, atual rua Duque de Caxias, em torno à Praça da Matriz, muito próxima à Praça da Alfândega, mas a montante da mesma, no alto do promontório, aquele que era o melhor local em termos de amenidades, salubridade e de acessibilidade ao Centro Comercial.

A localização das classes altas neste ponto próximo ao Centro dá-se em função da acessibilidade aos serviços que o mesmo comportava, mas também devido à proximidade à área ocupada pelo Capital mercantil.

No final do século XIX e início do século XX, as novas empresas do setor industrial deslocam-se em direção ao norte da cidade (Bairros Floresta e Navegantes), ao longo do Caminho Novo. A burguesia industrial “acompanha” este deslocamento do Capital em paralelo, por sobre o espigão da avenida Independência e, depois, ocupando o novo loteamento do bairro Moinhos de Vento. Garante as-

sim as mesmas vantagens em termos de vistas, salubridade e também uma excelente acessibilidade tanto às novas áreas produtivas quanto à antiga Área Central.

Villaça é enfático no sentido de minimizar o papel do Estado ou do Mercado Imobiliário neste segundo momento da estruturação intra-urbana, em que se dá a extensão das cidades. Esta movimentação residencial independeria do papel do Estado ou do Capital Imobiliário, os quais, na maior parte dos casos, vão “a reboque” das decisões de consumo das classes altas, só promovendo melhorias ou decidindo investir depois que as classes altas já se instalaram nos locais escolhidos.

A nosso ver, o papel do Estado não é tão irrelevante nesta fase, cabendo-lhe muitas vezes o papel de principal e primeiro investidor, em geral no âmbito da dotação de infra-estrutura, transportes e energia. Entretanto, quando se trata da terceira etapa de crescimento das cidades, a densificação de áreas já existentes ou o crescimento urbano por intensificação do solo, o papel do Estado passa a ser decisivo.

Nesta fase, o mercado imobiliário já se apropriou da dinâmica das classes sociais, já captou as preferências locacionais das classes altas, já conhece as áreas com maior valor do solo. É o momento de pressionar o Estado a alterar as normas de controle urbanístico, de forma a aumentar a “fertilidade” das terras mais valorizadas pelas classes altas (ROVATTI, 1993) através de dispositivos diversos que permitam desde a subdivisão do solo (fracionamento, loteamento, desmembramento), à substituição dos usos residenciais por usos mais lucrativos (comerciais, serviços, lazer), chegando à demolição e verticalização do tecido construído.

O papel do Estado tem sido fundamental para a valorização diferenciada do solo urbano, em três vertentes principais: dotação de infra-estrutura, taxação e normatização do uso do solo.

A primeira vertente está bem ilustrada, por exemplo, nos melhoramentos levados a cabo nas cidades brasileiras no período correspondente à primeira fase da industrialização do país, entre 1890 e 1930. Leme (1999, p. 22-25) identifica todo um conjunto recorrente de intervenções urbanísticas que atravessam as cidades brasileiras no período, procurando transformar as estruturas urbanas herdadas da economia colonial para os novos requisitos da produção industrial. São intervenções na área de saneamento, iluminação pública, construção de portos marítimos e fluviais, melhorias das condições de circulação urbana, implantação de serviços de bondes, de tratamento de água, construção de ferrovias e embelezamento das avenidas e área centrais, intervenções que se concentram via de regra nas áreas ocupadas pela burguesia e pelo capital industrial, numa irrigação desigual dos recursos públicos.

Quanto à questão do controle do espaço através da taxaçoão diferenciada, pode-se citar, no caso de Porto Alegre, o exemplo apresentado por Monteiro (1995), quando descreve a reforma fiscal levada a cabo na Capital pelo Intendente Otávio Rocha (1924-1928), aplicando impostos maiores para atividades ou morfologias arquitetônicas indesejadas como forma de viabilizar rapidamente uma política de modernização do espaço urbano.

Em 27 de dezembro de 1924, através da Lei n.º 23, a Intendência revisa os impostos municipais. Começam a vigorar as taxas de 10% sobre o valor locativo dos imóveis localizados na zona urbana e 5% sobre o valor locativo dos imóveis na zona suburbana. Os cortiços, estalagens ou porões estabelecidos na área central (...) pagariam 50% sobre o valor locativo. Os terrenos não edificados compreendidos na primeira zona (...) pagariam 50\$000 réis ao ano. (MONTEIRO, 1985, p. 62).

Em 1925, novos impostos urbanísticos são implantados em Porto Alegre, agora visando o fim da face colonial da cidade:

(...) eleva-se para 30% sobre o valor locativo o imposto dos prédios com beiral de telhado ou outro qualquer esgoto para cima do passeio público na zona urbana; (...) prédios de pavimento térreo único, situados na rua dos Andradas ou Avenidas Borges de Medeiros e Júlio de Castilhos pagariam 20% sobre o valor locativo. (ibid., p 64 e 65).

Quanto à utilização das normas urbanísticas com fins de valorização do solo urbano, pode-se citar mais uma vez o caso de São Paulo no início do século XX. Naquela cidade, segundo Rolnik (1997, p. 129)

em 1929, o Código Arthur Saboya introduz um zoneamento no qual a construção de edifícios de mais de três andares seria compulsória na zona central.

É o início do estímulo por parte do Estado à verticalização na capital paulista.

Ao permitir a construção de edifícios mais altos apenas na zona central, a legislação reinvestiu na zona central, conferindo-lhe um novo potencial de edificabilidade que garantiria a contínua elevação dos preços de terrenos e imóveis na região nos anos 20, apesar de consolidada a região. Entre 1916 e 1936, o preço do metro quadrado de terreno no Triângulo elevou-se de 1.000\$000 para 4.500\$000 e na zona central de 165\$000 para 600\$000, patamar superior à zona urbana, onde a média de incremento de preços, no mesmo período foi de 350%. (ibid., p.129).

Assim, nesta terceira fase de desenvolvimento da estrutura urbana, em que predomina e densificação das áreas já previamente ocupadas, o papel do Estado e do Capital Imobiliário é determinante. Rovatti (1993) ao descrever a “fertilidade” da terra urbana em Porto Alegre, destaca especialmente o papel do Estado e da iniciativa privada na configuração do organismo urbano. Ao estabelecer normas e ao investir nos chamados “bens públicos” (infra-estruturas, transporte, serviços e também crédito imobiliário), a vertente do Estado tem participação importante no aparelhamento da cidade brasileira e, segundo o autor,

irrigam desigual e perversamente as cidades, promovendo melhorias que favorecem mais os cidadãos abastados do que os empobrecidos. (op. cit., p. 223).

Conclusão importante desta premissa, é a de que, através de seus investimentos, o Estado contribui decisivamente na valorização do espaço.

Dentre os interesses particulares presentes na estruturação do solo urbano, destaca-se o papel dos agentes da construção, mais especificamente da incorporação imobiliária. Constantemente lutando contra a escassez de solo, o incorporador, correndo riscos, procura as melhores localizações no sentido de aumentar seu lucro. Para Ribeiro (1996), a instabilidade é a principal marca da atividade construtiva no Brasil. Esta instabilidade não é decorrente apenas das conjunturas econômicas que escassearam o financiamento.

Ela se assenta nas contradições inerentes a esta forma de produção, que a tornam incapaz de realizar um processo de modernização duradouro, promovendo a ampliação do mercado habitacional. (RIBEIRO, 1996, p. 106).

Conclui que

Enquanto for estreita a oferta de terras urbanizadas, produzir-se-á uma escassez social de solos disponíveis para a construção, com conseqüências sobre o preço. O resultado será, necessariamente, a segregação social gerada pela disputa pelo acesso aos espaços da cidade nos quais as condições urbanas de vida são melhores. A organização da cidade torna-se, então, um poderoso mecanismo de amplificação das desigualdades sociais já existentes. (ibid., p. 116).

4.2 DESLOCAMENTO DO CAPITAL IMOBILIÁRIO EM PORTO ALEGRE: O “EIXO LESTE”

Qual a lógica recente da localização do Capital nas grandes cidades capitalistas, como Porto Alegre, e quais as novas formas de segregação urbana engendradas por estas mudanças?

A partir daqui será verificado como vem se dando em Porto Alegre o comportamento de localização das classes altas na etapa atual de crescimento da cidade, a dos reinvestimentos no tecido construído. Como visto, esta etapa de crescimento coincide com uma mudança estrutural no papel econômico da cidade, em função da perda da importância relativa do setor secundário em detrimento do setor terciário.

De fato, a partir do final do século XX, ocorre em Porto Alegre o deslocamento do capital industrial para fora dos limites urbanos. A cidade vem perdendo importância no setor secundário, concentrado a partir da década de 1970 na Região Metropolitana e, mais recentemente, numa mais ampla coroa perimetropolitana. A importância relativa da Capital em termos econômicos no Estado, entretanto, não decresceu, impulsionada pelo crescimento do setor terciário e de serviços, conforme dados da Fundação de Economia e Estatística do Rio Grande do Sul.

TABELA IV

Valor Adicionado Bruto a preço básico, por setor de atividade e total, Produto Interno Bruto a preço de mercado e PIB per capita – 1999

Discriminação	Brasil	RS	RMPA	Porto Alegre
Agropecuária (R\$ milhões)	70.416	9.375	250	9
Indústria (R\$ milhões)	306.287	26.452	13.239	2.462
Serviços (R\$ milhões)	524.772	34.715	14.265	6.348
VAB total a preço básico (R\$ milhões)	901.475	70.542	27.754	8.819
PIB pm (R\$ milhões)	963.869	74.666	29.376	9.335
PIB pm per capita (R\$)	5.740	7.435	8.196	6.957

Fonte: FEE/Núcleo de Contabilidade Social; IBGE/Departamento de Contas Nacionais

Valor Adicionado a Preço Básico é a diferença entre o Valor Bruto da Produção, medido a preços do produtor, e o Consumo Intermediário, mensurado a preços de mercado.

Produto Interno Bruto a preço de mercado é igual ao Valor Adicionado a preço básico, subtraído dos serviços de intermediação financeira indiretamente medidos e adicionado dos impostos sobre produtos, líquidos de subsídios

PIB per capita é o Produto Interno Bruto a preço de mercado dividido pela população.

Este novo Capital Terciário, uma manifestação da fase pós-fordista de acumulação flexível do capital na cidade, vem localizando-se em alguns pontos concentrados da malha urbana, que correspondem em grande medida à definição de Castells (1994) para “Centros de Negócios em sociedades informatizadas”:

...constitui-se de uma infra-estrutura de telecomunicações, comunicações, serviços urbanos e espaço para escritório, baseado em instituições tecnológicas e institucionais. Ele prospera a partir do processamento de informações e funções de controle. Às vezes é complementado por instalações de turismo e viagens. Ele é o novo nó do espaço de fluxos que caracteriza o espaço dominante das sociedades informacionais. (CASTELLS, 1994, apud VILLAÇA, 1998).

Em Porto Alegre, três são as áreas preferenciais para a localização destas atividades:

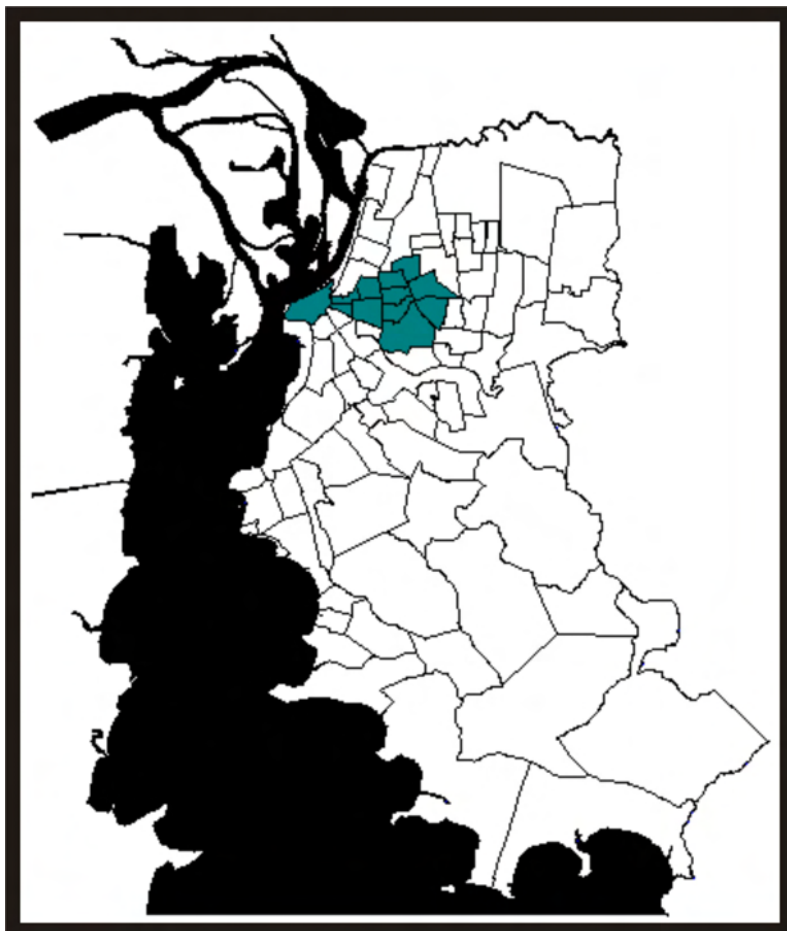
a) a Área Central antiga, onde há grande acessibilidade, oferta de infra-estrutura, concentração de serviços, rede hoteleira e atividades de lazer e cultura;

b) a Área Central “expandida” (VILLAÇA, 1998, p. 266) situada sobretudo na região do bairro Moinhos de Vento, e

c) ao longo do eixo da Av. D. Pedro II e Carlos Gomes (parte da IIIª Perimetral), a leste do Moinhos de Vento, com boa acessibilidade ao Aeroporto, às saídas da cidade e a alguns equipamentos de lazer importantes como por exemplo o Shopping Iguatemi.

Esta área forma um “eixo” que se estende a leste da Área Central, caracterizando uma região altamente valorizada para atividades de serviços, comércio sofisticado e residências para as classes A e B, sobretudo verticalizadas.

Figura 7: Localização do "Eixo Leste" em Porto Alegre



Conforme exposto anteriormente, a tendência de localização das classes altas segue este novo Capital e se expande sobretudo nesta linha entre os dois pólos principais de localização dos negócios, ou seja entre o Centro antigo e a avenida Carlos Gomes, atingindo os bairros Independência, Moinhos de Vento, Auxiliadora, Mont'Serrat, Bela Vista, Boa Vista, Higienópolis e Três Figueiras.

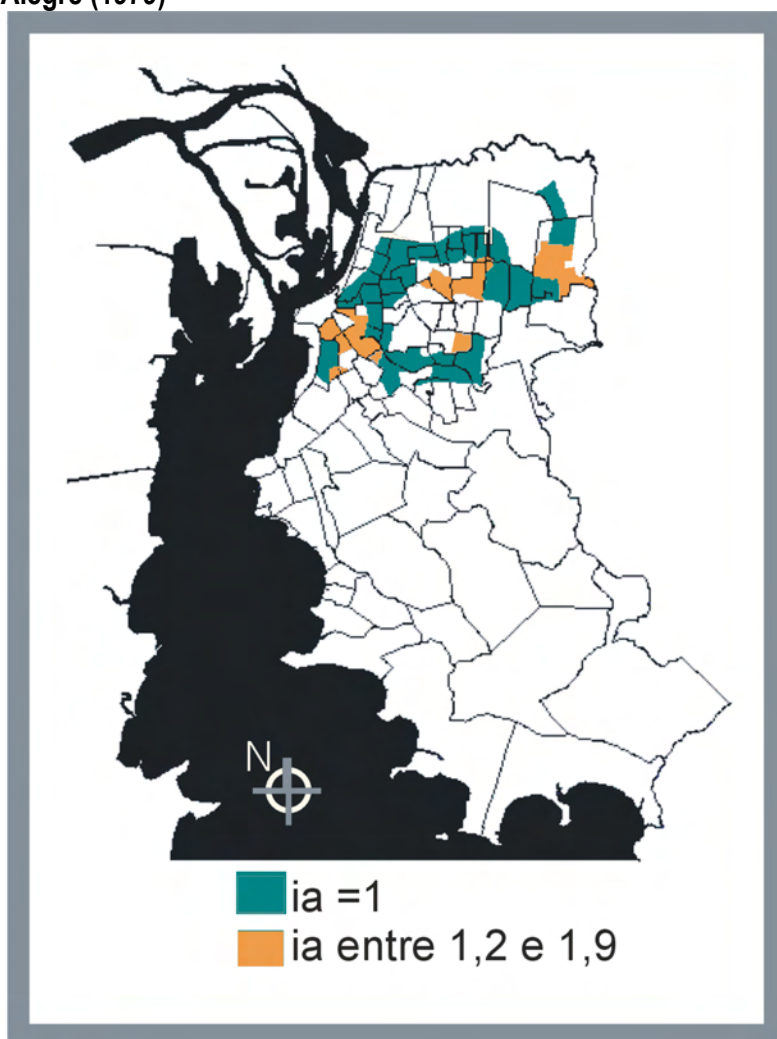
Um outro setor urbano também atrai moradores de nível de renda elevada na cidade: o extremo sul da zona urbana, (Guarujá e Belém Novo) numa expansão dos antigos bairros-jardim da Vila Assunção, Tristeza e Ipanema. Entretanto, trata-se de um modelo residencial atrelado à tipologia unifamiliar, às baixas densidades, condicionados pela proximidade do Guaíba e pelo caráter de lazer daquela região. É uma área de crescimento urbano que nos interessa aqui apenas secundariamente, por representar ainda um processo crescimento urbano por extensificação do tecido e não por densificação do mesmo, como é o caso do Eixo Leste.

De fato, a lógica de desenvolvimento urbano predominante ao longo dos bairros afetados pelo deslocamento do Capital Terciário é aquela da densificação do espaço construído, uma vez que este crescimento se dá sobre áreas já loteadas e ocupadas desde meados do século XX⁹.

Trata-se de um desenvolvimento urbano que já conta com forte interveniência tanto do Estado, quanto do Capital Imobiliário.

Em 1979, o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – PDDU, implanta potenciais construtivos diferenciados e decrescentes ao longo o “Eixo Leste”: na Área Central, os Índices de Aproveitamento chegavam a 3, os mais elevados da cidade; no bairro Independência, entre 1,2 e 1,9; no bairro Moinhos de Vento, correspondiam a 1,0 e nos bairros da extremidade leste, como Mont’Serrat, Bela Vista e Petrópolis, variavam entre 0,3 e 0,9 e com restrição a usos não unifamiliares.

Figura 8: Índices de Aproveitamento do 1º Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Porto Alegre (1979)



Fonte: Panizzi & Rovatti, p 209.

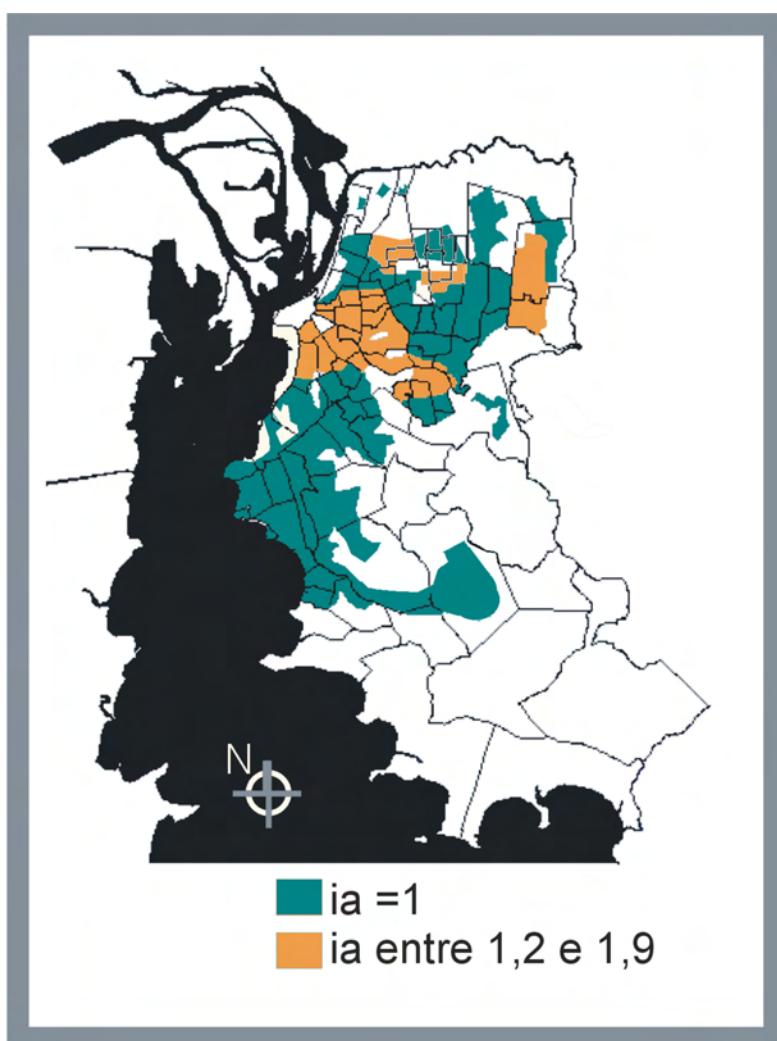
⁹ Desde 1959 toda a região da cidade compreendida entre a III.ª Perimetral e a Área Central é considerada urbana.

A partir de 1986, houve uma mobilização do setor construtivo, associado aos meios de comunicação, no sentido de aumentar a capacidade construtiva de forma generalizada na cidade.

O apelo à modificação do Plano aparece diretamente associado a necessidades de desenvolvimento da indústria da construção e à importância do fator 'terra' neste contexto. (ROVATTI, 1993, p. 227).

No ano seguinte, com a revisão dos Índices de Aproveitamento do PDDU, é redesenhado o mapa das alturas e densidades propostas pelo Plano. Há um notável aumento da capacidade construtiva permitida em toda a área urbana e alguns bairros situados no Eixo Leste, como o Mont'Serrat, a Bela Vista e Petrópolis, até então exclusivamente unifamiliares, puderam "entrar" na área de densificação e verticalização, cujos Índices de Aproveitamento passam a variar entre 1,2 e 1,9.

Figura 9: Índices de Aproveitamento – Revisão do 1º PDDU (1987)

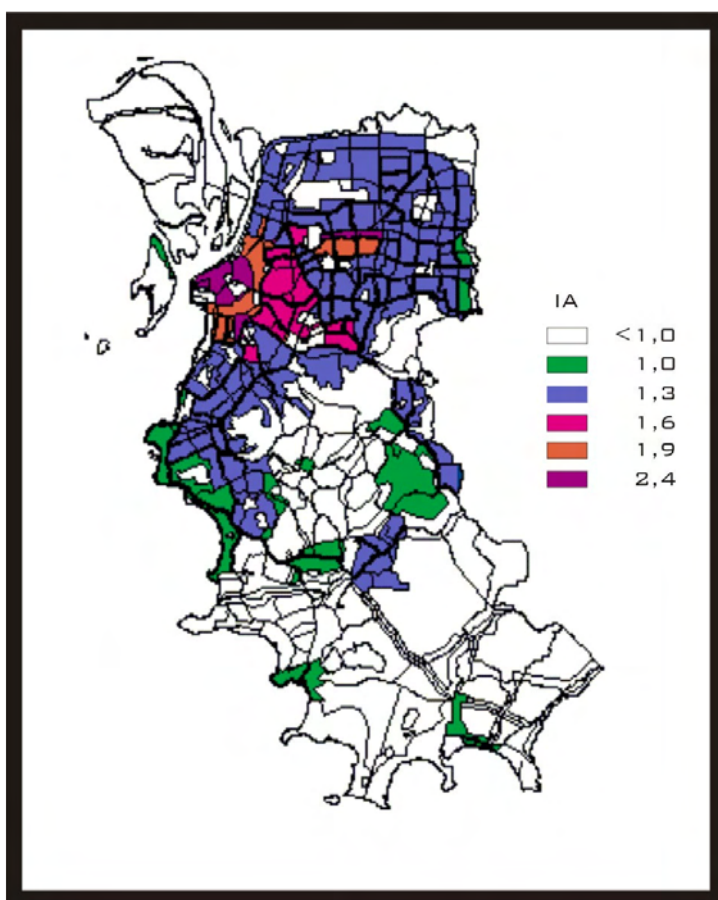


Fonte: Panizzi & Rovatti, p. 219

A partir de então, o Capital Imobiliário vem reformulando morfológicamente os bairros citados através da demolição do estoque construído, composto quase que exclusivamente de residências unifamiliares, substituindo-as por prédios de luxo.

Em 1999, o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental – PDDUA, amplifica generalizadamente o potencial construtivo na cidade e permite que os índices nestes bairros oscilem entre 1,6 e 1,9, podendo chegar a 3,0, aplicando-se a compra de Solo Criado.

Figura 10: Índices de Aproveitamento – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (1999)



Um panorama da dinâmica espacial recente do mercado imobiliário em Porto Alegre revela que o mesmo respondeu rapidamente aos incentivos normativos, através de uma significativa concentração da oferta de novos empreendimentos no Eixo Leste da cidade. Segundo dados do Censo Imobiliário de Porto Alegre (Sinduscon – RS, 2000, 2001), os bairros da Zona Leste e da Zona Sul concentram as ofertas de imóveis mais caros na cidade, em faixas de preços acima de R\$ 125.000,00. Esta bipolaridade entre as duas Zonas reforça as duas opções básicas de consumo do solo das classes altas na cidade descritas anteriormente. Os dados brutos de unidades em oferta revelam intensa produção recente em bairros da Zona Sul, como Belém Novo e Guarujá, ao lado de uma igualmente intensa produção em bairros da Zona Leste, sobretudo Bela Vista e Petrópolis:

TABELA V**Número de Unidades em Oferta em Porto Alegre por Faixa de Preço (R\$1.000,00)**

Bairro	A (Km²)*	2000		2001	
		125 a 250	>250	125 a 250	>250
Auxiliadora	0,84	17	3	65	1
Azenha	1,27	6	0	4	0
Bela Vista	0,93	62	88	50	171
Belém Novo	29,10	0	275	0	234
Boa Vista	1,58	31	13	38	18
Bom Fim	0,38	2	0	44	1
Bom Jesus	1,93	0	0	2	0
Cavahada	3,59	9	0	8	17
Chác. das Pedras	1,08	14	4	1	5
Cidade Baixa	0,84	25	0	1	0
Cristal	3,17	39	0	91	0
Cristo Redentor	1,43	4	0	36	1
Floresta	1,75	13	2	11	0
Glória	1,08	4	0	0	0
Guarujá	1,21	146	0	102	0
Higienópolis	1,06	71	22	78	50
Independência	0,45	15	0	11	0
Ipanema	4,22	126	0	30	0
Jardim Botânico	2,00	1	1	13	0
Jardim Ipiranga	2,32	6	0	2	0
Jardim Itu Sabará	4,65	19	0	19	2
Jardim Lindóia	0,82	22	0	3	0
Menino Deus	2,23	94	43	62	16
Moinhos de Vento	0,92	24	44	76	70
Mont'Serrat	0,83	19	9	9	7
Passo D'Areia	2,50	7	0	0	0
Pedra Redonda	0,50	31	0	7	0
Petrópolis	3,44	180	89	158	100
Rio Branco	1,46	37	33	29	21
Santa Cecília	0,68	30	0	13	1
Santa Tereza	4,84	0	17	19	5
Santana	1,54	32	0	52	0
São João	4,96	11	11	22	0
São Sebastião	0,71	5	0	3	0
Três Figueiras	1,34	0	3	0	20
Tristeza	2,82	37	0	39	5
Vila Assunção	1,35	5	16	10	8
TOTAIS		1191	688	1166	765

Fonte: CII/Sinduscon-RS

* Atlas Ambiental de Porto Alegre.

O número total de unidades comercializadas por bairro indica que oito bairros, todos na Zona Sul ou Zona Leste, respondem nos dois últimos Censos Imobiliários (2000/2001) pelo maior número de ofertas nas faixas mais altas de valor:

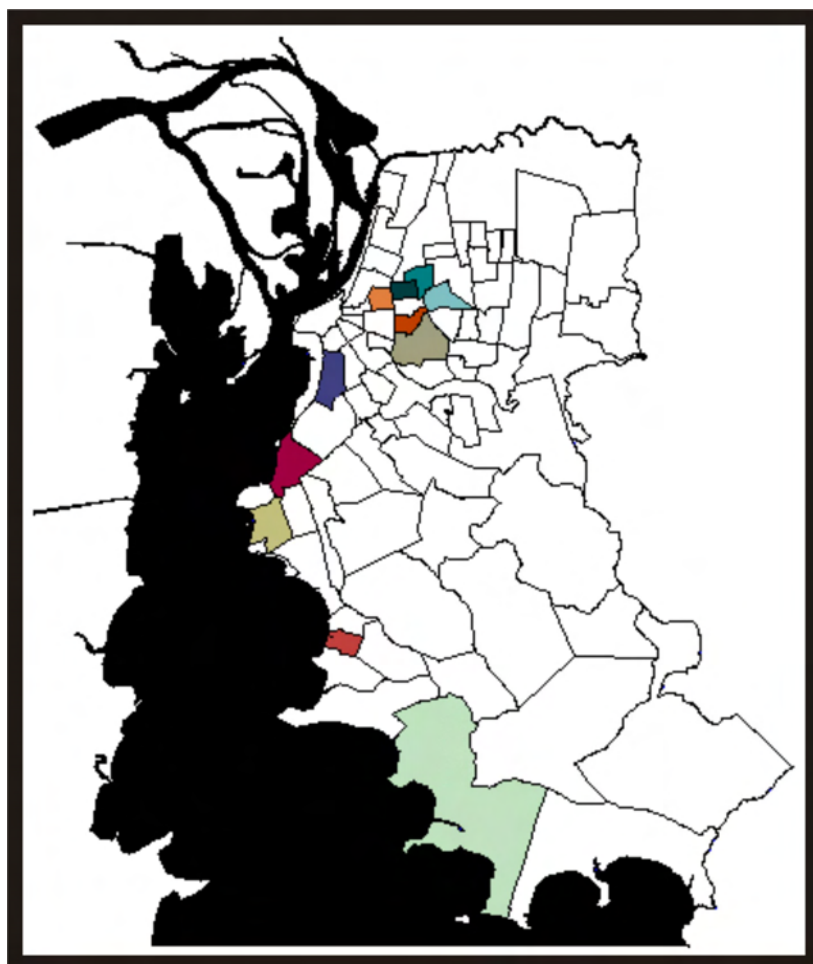
TABELA VI

Unidades Ofertadas em Porto Alegre acima de R\$125.000,00, por Bairro

2000			2001		
	Bairro	Ofertas		Bairro	Ofertas
1°	Belém Novo	275	1°	Petrópolis	258
2°	Petrópolis	269	2°	Belém Novo	234
3°	Bela Vista	150	3°	Bela Vista	221
4°	Guarujá	146	4°	Higienópolis	122
5°	Menino Deus	137	5°	Guarujá	102
6°	Ipanema	126	6°	Cristal	91
7°	Higienópolis	93	7°	M Deus/M Vento	78
8°	Rio Branco	70	8°	Auxiliadora	66
9°	Moinhos de Vento	68	9°	Boa Vista	56
10°	Boa Vista	44	10°	Tristeza	54

Fonte: CII/Sinduscon-RS, 2000/2001.

Figura 11: Localização das unidades ofertadas > R\$ 125.000,00 (2001)



Entretanto, o número absoluto de unidades novas comercializadas por bairro leva a uma certa distorção no entendimento da real dinâmica de espacialização dos empreendimentos de classe alta na cidade, decorrente do fato dos bairros de Porto Alegre possuírem superfícies territoriais muito diferenciadas. Belém Novo, na Zona Sul, possui 29 km², enquanto a Bela Vista, na Zona Leste, possui apenas 0,93 km².

Se relacionarmos a proporção de ofertas com a superfície dos bairros, obtemos uma densidade de ofertas por bairro que expressa geograficamente os empreendimentos mais caros de outra forma:

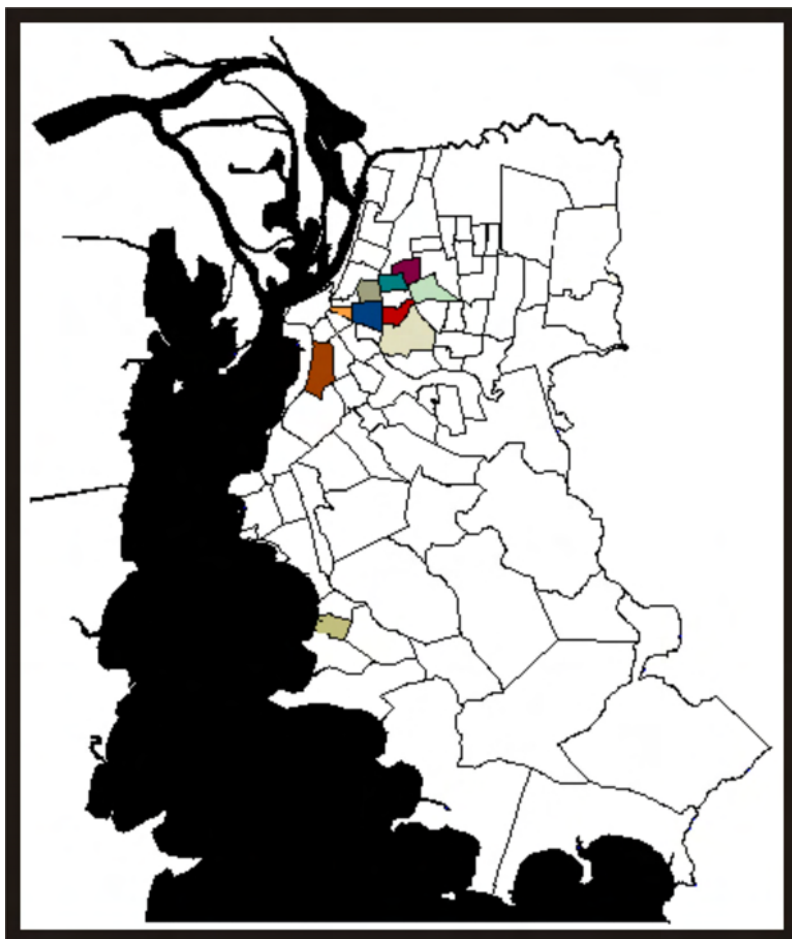
TABELA VII

Unidades ofertadas em Porto Alegre acima de R\$ 125.000 por Km²

2000		2001	
Bairro	Ofertas/km ²	Bairro	Ofertas/km ²
1° Bela Vista	161,29	1° Bela Vista	237,63
2° Guarujá	120,66	2° Moinhos de Vento	158,69
3° Higienópolis	87,73	3° Higienópolis	120,75
4° Petrópolis	78,19	4° Bom Fim	118,42
5° Moinhos de Vento	73,91	5° Guarujá	84,29
6° Pedra Redonda	62,00	6° Auxiliadora	78,57
7° Menino Deus	61,43	7° Petrópolis	75,00
8° Rio Branco	47,94	8° Boa Vista	35,44
9° Santa Cecília	44,11	9° Menino Deus	34,97
10° Mont'Serrat	33,73	10° Rio Branco	34,24
11° Independência	33,33	11° Santana	33,76
12° Ipanema	29,85	12° Cristal	28,70
24° Belém Novo	9,45	23° Belém Novo	8,04

Esta reconfiguração demonstra uma preponderância absoluta da concentração das ofertas de imóveis novos nas faixas de valores mais elevados na Zona Leste da cidade.

Figura 12: Localização das unidades ofertadas > R\$ 125.000,00 por km² (2001)



Focalizando a questão abordada do crescimento da cidade por densificação do tecido construído, é importante verificar a espacialização dos negócios referentes a imóveis multifamiliares na cidade, uma vez que estes se localizam via de regra em áreas já anteriormente ocupadas, caracterizando tanto as estratégias do mercado imobiliário de aumentar a “fertilidade” do solo, quanto do Poder Público no sentido de fomentar a densificação em áreas já dotadas de infra-estrutura e serviços. Apresentaremos a seguir os dados referentes às ofertas superiores a R\$ 125.000,00 em cada bairro referentes apenas a apartamentos e salas comerciais.

TABELA VIII**Aptos e salas comerciais em oferta por Valor (R\$1.000,00)**

Bairros	A(Km ²)*	2000		2001	
		125 a 250	>250	125 a 250	>250
Auxiliadora	0,84	17	3	65	1
Bela Vista	0,93	62	88	50	171
Boa Vista	1,58	31	11	38	17
Bom Fim	0,38	2	0	42	1
Chácara das Pedras	1,08	10	4	1	0
Cidade Baixa	0,84	25	0	1	0
Cristal	3,17	39	0	86	0
Floresta	1,75	10	2	8	0
Higienópolis	1,06	69	22	77	50
Independência	0,45	14	0	10	0
Ipanema	4,22	90	0	0	0
Jardim Lindóia	0,82	22	0	3	0
Menino Deus	2,23	94	43	62	16
Moinhos de Vento	0,92	21	43	73	70
Mont'Serrat	0,83	19	9	9	7
Pedra Redonda	0,5	14	0	0	0
Petrópolis	3,44	180	88	153	98
Rio Branco	1,46	37	33	29	21
Santa Cecília	0,68	30	0	13	1
Santana	1,54	32	0	52	0

Fonte: CII/Sinduscon-RS

* Atlas Ambiental de Porto Alegre.

Aplicando o cálculo de densidade de ofertas por bairro (número de ofertas no período/superfície do bairro), encontramos para 2000 e 2001 o seguinte ranking dos 10 bairros com maior número de ofertas imobiliárias de apartamentos e salas nas faixas de valor superiores a R\$ 125.000,00

TABELA IX**Unidades (apartamentos e salas) ofertados por Km²**

2000			2001		
	Bairro	Ofertas/km ² *		Bairro	Ofertas/km ² *
1°	Bela Vista	161,290	1°	Bela Vista	237,634
2°	Higienópolis	85,849	2°	Moinhos de Vento	155,435
3°	Petrópolis	77,907	3°	Higienópolis	119,811
4°	Moinhos de Vento	69,565	4°	Bom Fim	113,158
5°	Menino Deus	61,435	5°	Auxiliadora	78,571
6°	Rio Branco	47,945	6°	Petrópolis	72,965
7°	Santa Cecília	44,118	7°	Menino Deus	34,978
8°	Mont'Serrat	33,735	8°	Boa Vista	34,810
9°	Independência	31,111	9°	Rio Branco	34,247
10°	Cidade Baixa	29,762	10°	Santana	33,766

Fonte: CII/Sinduscon-RS

* Atlas Ambiental de Porto Alegre.

As tabelas acima demonstram a predominância absoluta dos Bairros da Zona Leste da cidade na oferta de novos apartamentos e salas nos panoramas recente do mercado imobiliário. Tratando-se de bairros já ocupados desde pelo menos meados do século XX, configura-se um tipo de crescimento urbano por densificação do tecido e não por extensificação.

Conforme visto anteriormente, o Estado teve papel preponderante na concentração do Capital imobiliário nesta área, legitimando no âmbito normativo o processo de valorização do solo nas áreas em análise, através das sucessivas alterações do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.

Também em termos de dotação de infra-estruturas, a área vem passando por um processo constante de requalificação e de readequação ao setor terciário e às residências de classe alta, através de melhorias como a construção da Terceira Perimetral sobre a área da D. Pedro II e Carlos Gomes, a instalação de sistema de cabeamento de fibras óticas nas mesmas vias, a ampliação do Aeroporto Salgado Filho, a permissão de localização de grandes equipamentos de lazer e consumo na área, como o Projeto Hermes, a ampliação do Shopping Iguatemi, a implantação do shopping Bourbon Country, do shopping Belvedere e do Parque Germânia.

A seguir procurar-se-á avaliar quais os impactos morfológicos e sócio-econômicos que os maiores investimentos do Capital Imobiliário vêm gerando na estrutura urbana preexistente dos bairros envolvidos no “Eixo Leste” de Porto Alegre, com especial atenção para duas áreas que apresentam aspectos relevantes para a caracterização da mobilidade das classes altas, da gentrificação e do “rent gap” na cidade, o Centro e a região de Mont’Serrat e Bela Vista. Em primeiro lugar será discutido mais detalhadamente o comportamento do mercado imobiliário em um bairro que foi por longo tempo o local de maior concentração de empreendimentos voltados para as classes altas e que nos dados e nas tabelas anteriores constitui-se em uma notável ausência: o Centro. O Centro da Cidade não comparece em nenhum momento quando se trata de verificar a localização de empreendimentos recentes voltados para a população de alta renda.

Percebe-se no bairro um nítido processo de mobilidade social, através do abandono da área pelas populações de alta renda. Pode-se considerar neste caso a existência de processos de gentrificação, nos moldes descritos por Smith? É o que se procurará discutir a seguir.

4.2.1 Desinvestimentos imobiliários e mobilidade social: o bairro Centro

Conforme visto no Capítulo 3, os autores que vêm descrevendo o processo de gentrificação, especialmente Smith (1996), Carpenter e Lees (1995) e Redfern (1997), estabelecem uma série de fatores que devem associar-se para a ocorrência do fenômeno da gentrificação. Tais fenômenos podem ser sumariados nos seguintes itens.

a) a gentrificação ocorre necessariamente em cidades que apresentem segregação residencial sócio-espacial (REDFERN, 1997, p. 29);

b) uma das fases iniciais da gentrificação é uma tendência de substituição da forma ocupação dos imóveis por locatários, com a saída dos proprietários da área (SMITH, 1996, p. 62);

c) ocorrência de processos de degradação e decadência, devido à falta de manutenção ou manutenção deficiente e à ausência dos proprietários (ibid., p. 66);

d) início dos desinvestimentos, através da queda de financiamentos privados na área. Iniciam-se processos de vandalismo, invasões dos prédios no intervalo de troca de ocupantes e se intensifica a subdivisão dos imóveis em cortiços (ibid., p. 67);

e) abandono, através do processo de esvaziamento das construções, às vezes de quarteirões inteiros. (ibid., p. 67). Nesta fase normalmente verifica-se o fenômeno do “rent gap”, quando o valor do solo torna-se superior ao valor do imóvel, promovendo a renovação;

f) transição do desinvestimento para o reinvestimento, atrelada a oportunidades financeiras ou legais. Em alguns casos, iniciativas públicas bem sucedidas atraem o interesse de companhias privadas. Em outros casos são formadas associações para conservação e reabilitação das áreas, com o objetivo de levantar fundos públicos e privados (CARPENTER; LEES, 1995);

A seguir será visto como cada um dos fatores acima se manifesta no caso em análise.

a) Ocorrência de segregação espacial

A conformação dos espaços de trabalho e de residência na cidade de Porto Alegre foi, já desde a sua origem, segregada, fruto de capacidades de oferta de renda altamente diferenciadas dos diver-

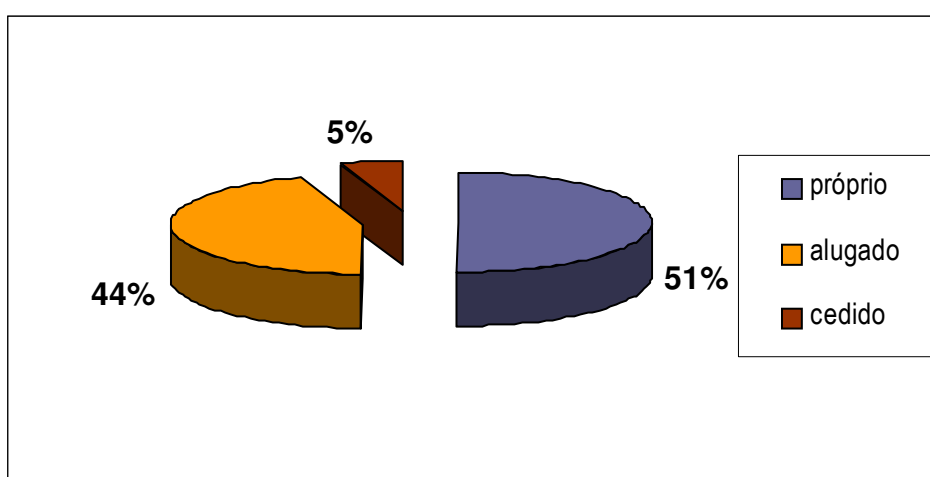
os agentes econômicos em luta pela localização no espaço. Conforme visto anteriormente, o Capital tem a capacidade de oferta superior, localizando-se nos espaços mais acessíveis e valorizados (o Centro, depois o 4º Distrito, por fim o Eixo Leste). As classes altas acompanharam o Capital, ocupando os locais próximos, acrescentando ao critério locacional aspectos como salubridade, beleza paisagística e acessibilidade aos serviços (a rua Duque de Caxias, a avenida Independência, o bairro Moinhos de Vento e os bairros da zona leste). O restante do espaço da cidade é ocupado pelos demais estratos, conforme seu poder relativo de oferta de renda.

b) substituição do sistema de ocupação do imóvel de proprietários por locatários.

Este critério atesta um primeiro movimento de abandono das áreas urbanas, quando os proprietários se afastam para outras regiões, levando consigo os investimentos do capital imobiliário. A ocupação por locatários reflete-se via de regra numa conservação menos cuidadosa dos imóveis, sendo muitas vezes o início de processos de degradação.

Dados recentes sobre o Centro de Porto Alegre (AMOSTRA, 2002), revelam que os imóveis da área pesquisada apresentam, de maneira geral, quanto à sua ocupação, já uma significativa concentração de imóveis ocupados por locatários, atingindo quase a metade do total da ocupação da área, conforme a Figura 13, abaixo.

Figura 13: Gráfico – formas de ocupação dos imóveis. Área Central de Porto Alegre (2002)



Fonte: Amostra, 2002.

c) degradação e decadência do estoque construído

Não existem dados sistematizados a respeito do estado de conservação dos imóveis na área central de Porto Alegre. Apenas os imóveis considerados como Patrimônio Histórico possuem avaliação sistemática a este respeito, elaborada quando da elaboração do Inventário do Patrimônio Cultural de Porto Alegre – Área Central, em 1998, em que houve a identificação do estado de conservação dos imóveis listados. Dos 1037 imóveis considerados como patrimônio cultural no Centro de Porto Alegre, 327 são classificados como imóveis de Estruturação (com interesse para a preservação) e 710 são classificados como de Compatibilização (sem valor para preservação em si, mas em função de necessidade de adequação volumétrica). Os 327 imóveis de estruturação foram avaliados, com os seguintes resultados em termos de Estado de Conservação:

TABELA X

Imóveis de Estruturação – estado de conservação, 1998

Estado de conservação	nº de imóveis	%
Bom	96	30,24
Regular	124	37,36
Ruim	98	29,56
Ruína	9	2,84
Total	327	100

Fonte: Equipe do Patrimônio Histórico e Cultural. Inventário do Patrimônio Histórico e Cultural de Porto Alegre, 1998.

Observa-se que aproximadamente 1/3 dos imóveis da área encontra-se em mau estado de conservação ou em ruínas.

d) desinvestimentos, através da queda de financiamentos privados na área

Dados recentes do Censo Imobiliário de Porto Alegre (CII/SINDUSCON-RS, 2000, 2001) apontam para uma estagnação dos empreendimentos novos em geral no bairro.

O III Censo Imobiliário registrou apenas três ofertas de unidades novas no Centro em 2000. Além disto, a faixa de valores oscila entre R\$ 50.000,00 a R\$ 75.000,00, correspondentes a apartamentos de 01 dormitório, e não nas faixas mais elevadas de preços, correspondentes a valores acima de R\$ 125.000,00.

No IV Censo Imobiliário (2001), já não foi registrada nenhuma oferta de imóveis novos no bairro (CII/SINDUSCON-RS, 2001), o que aponta para um processo agudo de rejeição do bairro por parte dos setores produtores de imóveis.

Os negócios imobiliários no Bairro Centro concentram-se em ofertas de imóveis usados. Segundo dados do Secovi/RS – Agademi, para março de 2002, o bairro Centro apresentou a maior oferta de unidades de imóveis usados na cidade, com 334 unidades (8,47%), seguido pelo Menino Deus, com 250 (6,34%), Petrópolis, com 235 (5,96%) e Cidade Baixa, com 164 (4,16%). A seguir apresentamos tabela com a classificação dos dez bairros pela oferta de venda de imóveis usados.

TABELA XI**Ofertas de Venda em Porto Alegre – março/2002**

Bairros	Total	Número de Ofertas	%
Centro	334		8,47
Menino Deus	250		6,34
Petrópolis	235		5,96
Cidade Baixa	164		4,16
Bela Vista	160		4,06
Higienópolis	152		3,86
Bom Fim	129		3,27
Moinhos de Vento	129		3,27
Partenon	116		2,94
Santana	115		2,92
Demais Bairros	2.158		54,75
Total	3.942		100,00

Fonte: Secovi/RS – Agademi. Pesquisa do Mercado Imobiliário. Março, 2002.

Além dos dados referentes ao número de ofertas em cada bairro, interessa comparar os valores do metro quadrado ofertado praticados tanto no Centro quanto no restante da cidade. Dispomos de informações gerais de valores para todo o Município, fornecidas mensalmente pelo Secovi/RS. Para os valores específicos do Bairro Centro, do bairro Moinhos de Vento e da avenida Carlos Gomes, foram utilizados dados recentes de pesquisa sobre o mercado imobiliário na Área Central da Cidade (CONTACTO, 2002) e dados coletados no Jornal Zero Hora (março de 2002).

Em termos de valores do metro quadrado ofertado, conforme o SECOVI/RS, foram observados, para a totalidade do município de Porto Alegre, os seguintes preços médios para imóveis usados:

TABELA XII**Valor do metro quadrado imóveis usados – em R\$/m²**

tipo de imóvel	Jan / 2002	Fev / 2002	Mar / 2002
	preço médio ofertado (R\$/m ²)		
Apartamento de 1 dormitório	651,46	691,20	691,76
Apartamento de 2 dormitórios	719,08	709,18	711,15
Apartamento de 3 dormitórios	808,73	821,70	819,35
Lojas	847,60	933,43	849,80
Conjuntos	696,60	682,03	747,00

Fonte: Secovi/RS – Agademi. Pesquisa do Mercado Imobiliário. Março, 2002

Para locação, os valores médios de metro quadrado praticados em Porto Alegre para imóveis usados em março de 2002 foram:

TABELA XIII**Ofertas para locação de imóveis residenciais – março / 2002**

tipo de imóvel	preço médio ofertado (r\$/m ²)
Apartamento de 1 dormitório	6,61
Apartamento de 2 dormitórios	7,75
Apartamento de 3 dormitórios	8,01

Fonte: Secovi/RS – Agademi. Pesquisa do Mercado Imobiliário. Março, 2002

Para venda, foram obtidas as seguintes observações de valores na Área Central:

TABELA XIV**Valores Médios para Venda (imóveis usados) – em R\$/m² de área construída**

Tipo	Porto Alegre	Centro	M. de Vento e Carlos Gomes
Apartamentos	775	750	950
Salas/Conjuntos	616	550	1300

Fonte: Contacto Consultores Associados e Zero Hora, março de 2002.

Quanto aos valores para venda dos imóveis no Centro, observamos que a área encontra-se em geral ainda valorizada, se compararmos aos valores médios da cidade, sobretudo para as atividades comerciais. Entretanto, já apresentam valores de mercado bastante abaixo dos valores ofertados em

bairros como Moinhos de Vento ou na área da Avenida Carlos Gomes, o que atesta o processo de deslocamento das atividades comerciais e residenciais das camadas de alta renda para aqueles bairros.

Em localizações como o bairro Moinhos de Vento e a avenida Carlos Gomes, os valores para venda de apartamentos e conjuntos novos atingem patamares da ordem de R\$ 1.700,00 a R\$ 3.500,00/m². No Centro, como visto, encontra-se estagnada a produção de imóveis novos.

Para locação, foram obtidas as seguintes observações de valores:

TABELA XV

Valores Médios para Locação – em R\$/m² de área construída

Tipo	Porto Alegre	Centro	Moinhos de Vento e Carlos Gomes
Apartamentos	6 a 8	3 a 8	10 a 20
Conjuntos	3 a 10	4 a 15	10 a 25

Fonte: Contacto, 2002 e Zero Hora, março de 2002.

No bairro Moinhos de Ventos e na avenida Carlos Gomes, pode-se atingir patamares de R\$ 22 a R\$ 45/m² para locação.

e) abandono

Quanto ao critério do abandono da área pelas classes médias e altas, podem-se avaliar dois padrões de comportamento residencial na região afetada pelo deslocamento do Capital Terciário em Porto Alegre (Eixo Leste).

Observamos efetivamente um processo de abandono do Centro antigo como espaço preferencial de residência pelas populações de nível de renda mais alta e também uma crescente concentração de prédios abandonados, inacabados ou de terrenos demolidos que não sofrem reinvestimentos.

Levantamentos recentes da Secretaria do Planejamento Municipal (2002), complementadas por levantamentos de campo (dezembro de 2002), indicam a existência de 94 imóveis desocupados, aí incluindo prédios abandonados ou inacabados. Destes, 44 são edificações multifamiliares, com mais de

3 pavimentos, algumas atingindo até 12 pavimentos. Além disto, o levantamento indica a existência de 85 terrenos baldios, dos quais 65 estão sendo utilizados para estacionamentos a céu aberto. O total de imóveis desocupados, demolidos ou subutilizados na área central perfaz, portanto, 179 imóveis, o que configura o início de um processo de abandono na área.

Entretanto, estes não são os únicos dados indicativos de um processo de “abandono” da área pelas populações de alta renda. Também os dados sócio-econômicos da população residente naquela região são indicadores importantes na caracterização de uma possível tendência de desvalorização da área.

Em termos sócio-econômicos, dados recentes sobre o Centro de Porto Alegre (AMOSTRA, 2002), revelam alguns fatores importantes para a compreensão da reconfiguração urbano-espacial que estamos investigando.

A área abrangida pela Pesquisa refere-se ao espaço compreendido no polígono definido pelos eixos das seguintes vias: Avenida Mauá, Rua General Canabarro, Rua Duque de Caxias, Rua General Bento Martins, Rua Coronel Fernando Machado, Avenida Borges de Medeiros, Rua Sete de Setembro e Rua General Câmara, até Avenida Mauá. A área inclui parcela representativa do setor comercial e do setor residencial do bairro Centro.

Considerando-se a estimativa total de 8.856 domicílios existentes na área abrangida, a amostra estabelecida para o estudo constou de 300 casos, sendo esta estratificada de acordo com o tipo de ocupação do domicílio, residencial e não residencial, dos quais, 66 domicílios não residenciais e 234 residenciais, assim distribuídos:

TABELA XVI

Área Central – Distribuição da amostra segundo o tipo de domicílio

Tipo de domicílio	Total	%
Não residencial	69	23,0
Residencial	225	75,0
Misto	6	2,0
Total	300	100,0

Fonte: Amostra, 2002

Um aspecto morfológico de grande importância merece ser apresentado aqui: percebe-se a predominância de imóveis verticalizados na área. A maioria dos imóveis pesquisados situa-se em prédios com mais de cinco andares. Apenas 12,0% dos imóveis da área possuem 01 pavimento, como mostra a tabela seguinte. Este fator aponta para a condominialização da estrutura fundiária na área, processo do qual a verticalização é um dos principais indícios. Este processo foi apresentado de forma mais ampla no caso brasileiro no Capítulo 2 e também se verificou no Centro de Porto Alegre. Das muitas conseqüências da condominialização para os processos de crescimento e de renovação do tecido, uma das principais é a estabilização do tecido construído na área, havendo pequeno número de imóveis passíveis de conversão através de demolição e de substituição por novas unidades. A propriedade condominial do solo – mais do que a verticalização – é fator que limita e entrava processos de substituição do tecido.

TABELA XVII

Área Central – Distribuição dos imóveis segundo o n.º de pavimentos

	Total	%
Pavimentos		
Um pavimento	36	12,0
Dois a três	41	13,7
Quatro a cinco	42	14,0
Seis a dez	67	22,3
Onze a vinte	105	35,0
Mais de vinte	9	3,0
Total	300	100,0

Fonte: Amostra Projetos e Pesquisas (2002)

Este fator matiza os dados recentes do mercado imobiliário apresentados anteriormente, que demonstram baixa produção de novas unidades no bairro. Em parte, a ausência de novos empreendimentos se dá não por falta de interesse do mercado ou dos consumidores, mas pela escassez de solo edificável ou de prédios passíveis de reconversão (demolição). Além disto, a presença de um tecido estável ou consolidado na área pode ser fator limitante para projetos de “revitalização”, se os mesmos forem considerados como retorno das classes médias e altas para o Centro. O padrão construtivo dos imóveis estabilizados não corresponde em sua maior parte aos padrões exigidos pelo mercado de imóveis voltados para os estratos de renda elevados. Os imóveis via de regra não dispõem de garagem, apresentam deficiências em termos de instalações de proteção contra incêndio, circulação vertical infra-dimensionada, níveis de luminância e ventilação inadequados. É neste sentido que as primeiras

tentativas de retorno habitacional para a Área levadas a cabo pelo Poder Público têm sido voltadas para estratos de renda média baixa, como será visto adiante.

Por outro lado, dada a estabilidade do tecido advinda da condominialização da propriedade fundiária, ao mercado não restam muitas outras alternativas de ganho, nestas áreas, a não ser a reabilitação do tecido. É neste sentido que Smith coloca a reabilitação de áreas “degradadas” como parte do processo de reinvestimento do capital. Ao Estado, muitas vezes, cabe o papel de “abrir caminho” para o mercado, lançando empreendimentos pioneiros, restaurações estratégicas, ações que preparem ideologicamente o consumidor para uma mudança de mentalidade em relação a determinada área urbana.

Um dos itens contemplados para a caracterização dos imóveis foi a identificação do número de cômodos. A Tabela XVIII demonstra que parte significativa dos imóveis pesquisados, 39,0%, possui de seis a oito cômodos, havendo uma concentração de imóveis, 64,0% do total, com quatro a oito cômodos. Este fator é relevante, pois indica que boa parte do tecido edificado é constituída por empreendimentos voltados originalmente para classes sociais mais elevadas.

TABELA XVIII

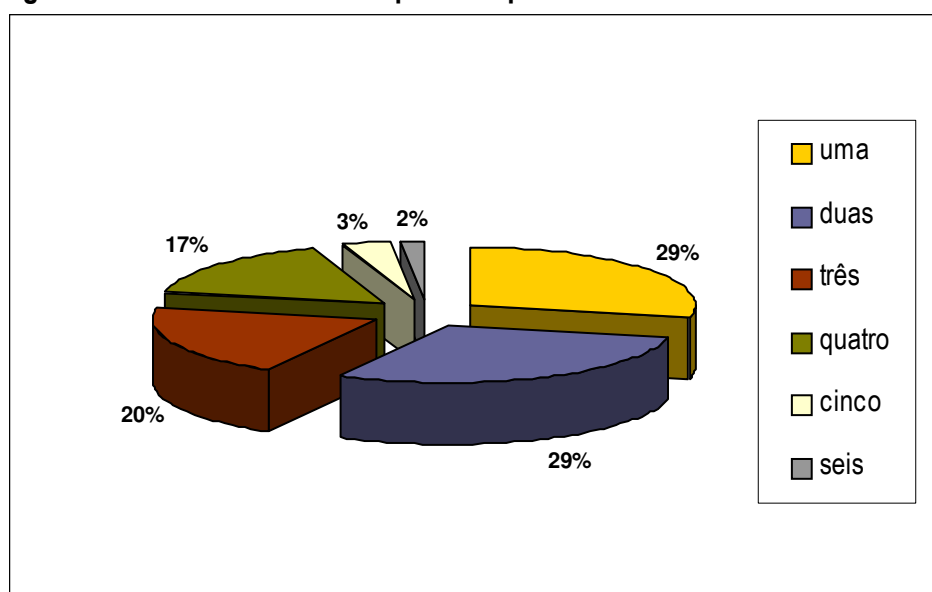
Área Central – Distribuição dos imóveis segundo o número de cômodos

Cômodos	Total	%
Um	12	4,0
Dois	28	9,3
Três	25	8,3
Quatro a cinco	75	25,0
Seis a oito	117	39,0
Nove a dez	23	7,7
Mais de 10	20	6,7
Total	300	100,0

Fonte: Amostra, 2002

Em sua maioria, os imóveis são ocupados por um pequeno número de pessoas, como demonstra a Fig. 14, concentrando-se, na faixa de um e dois moradores por imóvel, 58,0% do total de entrevistados. Estes dados são interessantes na medida em que matizam o perfil dos moradores do centro: apontam para um grande número de idosos e estudantes, com rendas baixas mas nível educacional e cultural elevado.

Figura 14: Gráfico – número de pessoas por imóvel. Área Central de Porto Alegre (2002)



Fonte: Amostra, 2002.

A maior parte da população residente não é natural de Porto Alegre (54,3%), sendo 48,5% do interior do Estado, 1,7% da região metropolitana de Porto Alegre e 4,1% é procedente de outros locais fora do Estado, conforme demonstra a tabela abaixo.

TABELA XIX

Área Central – Origem dos ocupantes

Origem	Total	%
Porto Alegre	263	41,2
Região Metropolitana	11	1,7
Interior do Estado	310	48,5
Outros fora do Estado	26	4,1
NS/NR	29	4,5
Total	639	100,0

Fonte: Amostra Projetos e Pesquisas (2002).

Destaca-se, ainda, que parte significativa destas pessoas, ou 47,3%, residem no Centro de Porto Alegre há menos de 10 anos, de acordo com a Tabela abaixo.

TABELA XX**Tempo de residência dos ocupantes na área**

Tempo	Total	%
Até um ano	65	10,2
Mais de 1 a 3 anos	72	11,3
Mais de 3 a 5 anos	46	7,2
Mais de 5 a 10 anos	119	18,6
Mais de 10 a 20 anos	139	21,7
Mais de 20 anos	169	26,5
NS/NR	29	4,5
Total	639	100,0

Fonte: Amostra, 2002.

As duas tabelas anteriores apontam para uma renovação da população do bairro Centro: mais da metade da população é de fora da cidade e pouco menos da metade vive ali a menos de 10 anos. Em que pese não haver indícios de perda absoluta de população, há claramente indícios de um processo rápido de substituição da população original por novos moradores.

Há um equilíbrio em termos da faixa etária dos moradores: 35% possuem até 30 anos, 29,5% possuem entre 30 e 50 anos e 29,8% possuem acima de 50 anos.

TABELA XXI**Idade dos moradores**

Idade	Total	%
Ate 5 anos	22	3,4
Mais de 5 a 10 anos	17	2,7
Mais de 10 a 15 anos	22	3,4
Mais de 15 a 21 anos	59	9,2
Mais de 21 a 30 anos	104	16,3
Mais de 30 a 40 anos	93	14,5
Mais de 40 a 50 anos	96	15,0
Mais de 50 a 60 anos	91	14,2
Mais de 60 a 70 anos	50	7,8
Mais de 70 anos	50	7,8
NS/NR	35	5,4
Total	639	100,0

Fonte: Amostra Projetos e Pesquisas (2002).

A maior parte da população pesquisada possui grau de instrução correspondente ao ensino médio completo, devendo-se destacar ainda a importância dos moradores que concluíram o curso superior (26,0%).

TABELA XXII

Grau de instrução dos ocupantes

	Total	%
Grau de Instrução		
Fundamental incompleto	53	8,3
Fundamental completo	53	8,3
Médio incompleto	24	3,8
Médio completo	194	30,3
Superior incompleto	82	12,8
Superior completo	171	26,8
Pós-graduado	7	1,1
Fora de idade escolar	20	3,1
NS/NR	35	5,5
TOTAL	639	100,0

Fonte: Amostra, 2002

Quanto à ocupação, o maior percentual (17,0%) refere-se a estudantes/estagiários, podendo-se levar em conta a tradicional função desta área do centro de Porto Alegre de acolher estudantes do interior do Estado. Um percentual significativo, 11,4%, são proprietários de algum negócio. Os trabalhadores não especializados representam 11,3% do total e 10,3% são profissionais liberais.

TABELA XXIII

Distribuição da População Segundo a Ocupação

Ocupação	Total	%
Dona de casa	35	5,5
Aposentado/pensionista	89	14,0
Estudante/estagiário	109	17,0
Trabalhador não especializado	72	11,3
Trabalhador especializado	64	10,0
Autônomo	8	1,2
Profissional liberal	66	10,3
Funcionário público	26	4,1
Comerciante	28	4,4
Proprietário	73	11,4
NS/NR	69	10,8
Total	639	100,0

Fonte: Amostra, 2002

Quando perguntados pela renda, 23% declararam não ter rendimentos mensais. Tal situação pode ser atribuída ao fato de haver, na área, uma grande concentração de estudantes, além das crianças fora de idade produtiva, conforme a Tabela XXIII. Observa-se que, na faixa de rendimentos até R\$ 500,00, estão 15,3% da população, como evidencia a Tabela XXIV abaixo:

TABELA XXIV

Faixas de Renda Mensal Individual dos Ocupantes

Renda (em R\$)	Total	%
Até 150	2	0,3
De 151 a 500	98	15,3
De 501 a 1000	106	16,6
De 1001 a 2000	102	16,0
De 2001 a 5000	55	8,6
+ de 5000	19	3,0
Não tem	147	23,0
NS/NR	110	17,2
Total	639	100,0

Fonte: Amostra, 2002

O conjunto de dados apresentados acima, se analisados juntamente com os dados do mercado imobiliário e do desinvestimento da área, aponta para um quadro geral de mudança sócio-econômica no Centro de Porto Alegre: redução das atividades imobiliárias voltadas para as classes altas, valor do metro quadrado residencial e comercial abaixo dos existentes em outros bairros, abandono ou subutilização dos imóveis. Os dados referentes à origem da nova população (predominantemente proveniente de fora da cidade) residente e do tempo de moradia (predominantemente há menos de dez anos na área) corroboram a hipótese de que esteja havendo uma renovação da população no bairro. Os dados referentes a faixa etária, escolaridade e renda, por fim, apontam para uma população composta por idosos e estudantes, com rendas mais baixas.

O abandono, entretanto, não corresponde *per se* em um processo de gentrificação: unido à questão da estabilidade do tecido construído, o que é o caso da Área Central, é um critério prévio, uma pré-condição para um futuro processo de gentrificação.

f) transição do desinvestimento para o reinvestimento

Para a ocorrência do processo de gentrificação, mais do que simplesmente a decisão dos “gentrificadores” de retornar às áreas degradadas, é necessário que ocorram oportunidades concretas fi-

nanceiras ou legais. Em Porto Alegre, iniciativas públicas e privadas vêm somando-se para criar as condições necessárias ao retorno dos investimentos na Área Central.

O Estado vem procurando atuar de forma constante no sentido de recuperar o conjunto de imóveis históricos, restaurando os prédios públicos, revitalizando equipamentos estratégicos e refuncionalizando estruturas obsoletas.

Já no início da década de 1990, Barbosa (1993), descrevendo os processos de reinvestimentos públicos em curso no Centro Antigo de Porto Alegre, aponta

[...] uma relação entre (a) a transformação de antigos prédios em novos espaços culturais no centro de uma grande cidade com (b) a teoria geral de acumulação do capital e, mais especialmente, com (c) a formação do capital fixo de tipo independente implica (d) construir uma ponte [...] para a lógica estrutural mais ampla que, por trás de iniciativas empreendidas isoladamente, atua completamente à revelia dos motivos conscientes que guiam os agentes responsáveis por elas nos seus processos decisórios. (BARBOSA, 1993, p. 40).

A conversão de estruturas obsoletas, como antigos hotéis e usinas, em espaços culturais,

[...] remete tais estruturas de volta no processo de circulação de mercadorias e, com isto, simultaneamente, ao circuito global de valorização do capital. (ibid., p. 38).

Processa-se, deste modo,

[...] uma redinamização da área em sua totalidade. [...]. Desta forma, o que era um centro urbano até recentemente inexpressivo e praticamente vazio nos fins de semana, passou a ser um novo ponto de atração para o qual convergem, especialmente nos fins de semana, famílias inteiras e grupos de jovens em busca de lazer, cultura e – por que não? – consumo. (idem, p.39,40).

O fenômeno urbano em curso apontado pela autora no Centro de Porto Alegre corresponde a uma primeira sinalização do processo de gentrificação, referente aos reinvestimentos públicos. O processo de renovação requer, além da requalificação de equipamentos culturais ou do espaço público, o retorno das residências de classes altas para o Centro, fato que ainda não ocorre (quase dez anos após o estudo citado) naquela área.

Cientes da gravidade que representam os desinvestimentos privados e a degradação física para uma área que concentra um enorme estoque de investimentos de capital, infra-estrutura completa, excelente acessibilidade, e que representa o principal atrativo turístico da cidade, o Estado, juntamente com determinados setores do empresariado, vem organizando estratégias comuns no sentido de procurar reverter o processo de fuga de população e de capital da área. Projetos como o Corredor Cultural e Revitalização do Centro permitiram a articulação do setor público com vários segmentos da sociedade no sentido de viabilizar projetos e investimentos na área central.

O Programa Corredor Cultural da Rua da Praia foi implantado em 1996. O objetivo do Programa é a redescoberta do Centro Histórico de Porto Alegre pela população de Porto Alegre, com o resgate do seu antigo prestígio e a qualificação dos seus espaços, possibilitando a toda a população usufruí-lo. Como ponto de partida, tem-se a estratégia de implantar ações concentradas naquela que é a sua via mais simbólica, a Rua da Praia, cujo projeto visa resgatar afetividades, promover a convivência de épocas, de culturas, de etnias, e de segmentos sociais.

O Programa de Revitalização do Centro foi deflagrado em abril de 1998, com a realização do primeiro Seminário de Revitalização da Área Central, obtendo então importantes adesões na comunidade. Com o segundo seminário, em setembro de 1998, foram intensificadas essas tratativas. O Programa de Revitalização do Centro foi um projeto de colaboração público-privada, com o objetivo de definir formas de inversão de recursos, patrocínios, fomento, divulgação de informações técnicas, criando um sistema de gestão conjunta pública e privada para a Área Central.

Para tanto, o Programa de Revitalização do Centro possuía um Grupo de Gerenciamento Misto, coordenado pelo Gabinete do Prefeito, do qual faziam parte as secretarias e departamentos municipais, a Sociedade de Engenharia do Rio Grande do Sul, a Associação dos Comerciantes de Materiais de Construção, o SINDUSCON, a Associação Comercial de Porto Alegre, a FEDERASUL, o SINDILOJAS, o IAB, o Clube de Diretores Lojistas e o Sindicatos dos Hotéis, Bares, Restaurantes e Similares de Porto Alegre.

Aos participantes do Programa de Revitalização do Centro procurava-se oferecer benefícios como descontos na compra de materiais para reforma dos prédios, realização de projetos com valores diferenciados por parte dos arquitetos e engenheiros, mão-de-obra com desconto e prazo de pagamento e linhas especiais de financiamento para execução da obra, através da Caixa Econômica Federal, BRDE e Instituição Comunitária de Crédito Portosol.

Mais recentemente, duas iniciativas públicas vêm sendo estruturadas no sentido de viabilizar investimentos financeiros para proprietários privados como forma de alavancar processos de reabilitação da área. São elas o Programa Monumenta, do Ministério da Cultura, e o Programa de Revitalização de Sítios Históricos, da Caixa Econômica Federal.

O Programa Monumenta, gerenciado pelo MinC, com recursos do Banco Interamericano de Desenvolvimento, vem sendo implantado no Brasil desde 1996, quando, numa primeira etapa, quatro cidades históricas (Recife, Olinda, Rio de Janeiro e Ouro Preto) foram escolhidas para modelar o Programa. Numa etapa subsequente 101 centros históricos tombados nacionais foram avaliados para participar do Programa, tendo sido selecionados 27 para a sua segunda fase. Porto Alegre ingressou no Monumenta através do tombamento em nível federal do sítio histórico das Praças da Matriz e da Alfândega, em cujo perímetro encontra-se expressivo acervo de prédios públicos tombados federais, estaduais e municipais, além de grande número de imóveis listado como de preservação pelo patrimônio municipal.

O Projeto prevê, em Porto Alegre, a aplicação de R\$ 16 milhões, dos quais cerca de R\$ 8 milhões para o restauro de monumentos e do espaço público e R\$ 4 milhões para financiamento de reformas em prédios privados. Para estes últimos, prevê-se o financiamento de obras de restauração de fachadas, telhado, reforço estrutural e rede elétrica, com prazos de ressarcimento de 10 anos para o caso de imóveis comerciais e de 15 anos para imóveis residenciais, livres de incidência de juros. Os valores pagos pelo financiamento de obras em prédios privados retornam para um Fundo de Preservação, para reaplicação dos recursos no próprio sítio tombado em outros imóveis históricos não atingidos pela primeira fase de financiamento.

O Programa atinge uma área de cerca de 25 ha, possuindo em seu total cerca de 580 imóveis e 11.500 economias. Destes imóveis, 140 são prioritários para receber o financiamento, levando-se em consideração critérios como incidência de valor patrimonial, estado de conservação, capacidade de endividamento do proprietário e capacidade de aportar contrapartidas para o restauro dos itens não financiáveis pelo Programa.

O Programa de Revitalização de Sítios Históricos é fruto de uma ação de Cooperação Técnica estabelecida entre a Caixa Econômica Federal e a Embaixada da França em março de 2001 e que, juntamente com outros parceiros brasileiros, busca estabelecer uma política de revitalização de centros históricos enfatizando o uso habitacional com vocação social. O Programa parte de um estudo de viabilidade na cidade escolhida, em que, a partir de um universo de 15 a 20 imóveis com valor patrimonial,

representativos do acervo existente no sítio histórico, sejam selecionados pelo menos 5 imóveis para a reabilitação, que funcionarão como piloto para futuras ações mais amplas de financiamento.

Em Porto Alegre, o Programa vem sendo realizado por técnicos da CEF, da Secretaria do Planejamento Municipal, da Equipe do Patrimônio Cultural e do Demhab. Já foram identificados os cinco imóveis prioritários para a ação, através de levantamentos históricos, avaliação financeira, avaliação jurídica, tipo de ocupação, estado de conservação, levantamentos sócio-econômicos dos moradores. Atualmente, o grupo encontra-se empenhado na operacionalização da reabilitação dos imóveis estudados.

As Linhas de Financiamento previstas no Programa de Revitalização de Sítios Históricos estão estruturadas da seguinte forma:

TABELA XXV

Linhas de Financiamento Programa de Revitalização de Sítios Históricos - CEF

modalidade	Linha de financiamento	beneficiário	Limites (R\$)		Taxa de juros	Pz (m)
			Financ.	VI. imóvel		
Reforma e/ou ampliação de imóvel	Carta de crédito individual FGTS	PF – renda familiar até R\$ 2000,00	17.500,00	62.000,00	8% aa	240
	Carta de crédito individual LH ¹⁰ longa	PF	180.000,00	–	12% aa	150
	CAIXA condomínio	Pessoa Física / Condômino	11		12% aa	36
Aquisição de material de construção	Carta de crédito individual FGTS	Carta de crédito individual FGTS	7.000,00	62.000,00	8% aa	96
	Construcard	PF	180.000,00	–	1,18% am	–
arrendamento	PAR ¹²	PF – renda familiar até 6 sm	22.400,00	35.000,00		

Fonte: Caixa Econômica Federal, 2002.

Tanto o Programa Monumenta quanto o Programa de Revitalização de Sítios Históricos constituem-se em iniciativas públicas de financiamento para imóveis degradados em Sítios Históricos, sinalizando um primeiro movimento de retorno do capital para esta área da cidade. A diferença fundamental

¹⁰ Letra Hipotecária vinculada ao Sistema Financeiro Imobiliário, destinada a imóvel residencial urbano, na modalidade de reforma e/ou ampliação.

¹¹ Limite de financiamento até o valor total da taxa extra, observada a capacidade de endividamento de cada condômino.

¹² PAR – Programa de Arrendamento Residencial – após a conclusão das obras, as unidades habitacionais serão arrendadas às pessoas físicas. Taxa de arrendamento correspondente a 0,7% do valor de aquisição, com opção de compra ao final do prazo de 15 anos.

deste tipo de financiamento para os financiamentos efetuados em países como os EUA ou Grã-Bretanha para áreas degradadas, é que o público alvo é constituído aqui pelas classes de renda médias e baixas, visto tratar-se de financiamentos públicos. O processo de gentrificação, como visto, é gerado pelo retorno de classes de renda média e alta. Entretanto, na maior parte dos casos estudados (SMITH, 1996; CARPENTER; LEES, 1995), o processo de gentrificação teve como um de seus momentos iniciais investimentos públicos voltados para estratos de renda mais baixos; com o andamento do processo de renovação das áreas afetadas, o mercado imobiliário passa também a investir e, a partir de então, inicia-se efetivamente o processo de renovação urbana segregada, típico das áreas gentrificadas.

A restauração de prédios históricos e culturais é uma estratégia para reverter a tendência de desinvestimentos privados na área. O Poder Público investiu recursos no Viaduto Otávio Rocha, na Fonte Talavera, no Museu de Arte do Rio Grande do Sul, no Memorial do Rio Grande do Sul, nos Terminais de ônibus Conceição e Rui Barbosa e no Paço Municipal. Por outro lado, a parceria do poder público com a iniciativa privada resultou no restauro do Mercado Público Central, na restauração do Abrigo dos Bondes e Chalé da Praça XV. Com o envolvimento intenso do empresariado e de outras instituições, mais obras foram sendo incorporadas ao cronograma das ações de revitalização: o Centro 24 Horas, o restauro da Praça Otávio Rocha, a remodelação da Avenida Otávio Rocha, do Prédio Força e Luz e do Solar Conde de Porto Alegre. Os esforços do Poder Público têm incentivado iniciativas similares da iniciativa privada, como a restauração dos bancos Safra e Santander, da Livraria do Globo, do Chalé da Praça XV, entre outros.

Se o patrimônio cultural vem recebendo atenção tanto do setor público quanto do setor privado, a ação sobre o espaço público ainda não obteve resultados satisfatórios no sentido de alterar a imagem negativa da população sobre o Centro.

O conjunto das ações apontadas fez com que ocorresse um movimento de retorno das classes altas ao Centro como local de consumo, sobretudo cultural, e como opção de lazer. Além disto, as funções terciárias e de serviços vêm sendo reforçadas.

Não há indícios, contudo, de acordo com os dados até agora disponíveis, de que esteja havendo um retorno residencial das classes altas ao bairro. Ao contrário, percebe-se uma clara evasão dos capitais imobiliários destinados aos níveis de renda mais elevados para bairros do eixo leste, em direção às novas áreas de escritórios e comércio sofisticado da avenida Carlos Gomes e D. Pedro II.

No Centro de Porto Alegre, os dados empíricos sinalizam, até o presente momento, para a existência de um processo ainda em curso de abandono da área pelas classes altas, ocorrendo a substituição da população residente antiga por novos moradores provenientes de fora do Município. A este processo, contrapõem-se ações públicas e privadas no sentido de evitar que os desinvestimentos se generalizem e atinjam setores estratégicos, como o setor terciário e de negócios.

A avaliação do desempenho recente do mercado imobiliário na Área Central aponta para um processo de desvalorização imobiliária, com valores de comercialização inferiores às médias do restante da cidade e das áreas mais valorizadas. Os valores para locação de conjuntos ainda são superiores às médias do restante da cidade, mas os valores de locação residencial apresentam-se inferiores às mesmas. Sempre que comparados os valores de venda e de locação do Centro com o das regiões do Moinhos de Vento e Carlos Gomes, os dados apontam diferenças bastante consideráveis, para menos.

Assim, ainda não se pode considerar a existência efetiva de processos de gentrificação na Área Central, em que pese praticamente todas as pré-condições estarem já estabelecidas.

A seguir será analisado o processo de deslocamento do capital imobiliário voltado para alta renda no eixo leste da cidade de Porto Alegre. Esta análise comparativa é fundamental no âmbito deste trabalho, pois permite verificar a manifestação de um fenômeno de reinvestimento imobiliário, de substituição do tecido edificado e de verticalização, similar a que ocorreu na Área Central a partir da década de 1940. Esta comparação permitirá adequar e matizar o processo de “rent gap” nas cidades brasileiras, especialmente no caso de Porto Alegre, através da hipótese de que no nosso contexto, a valorização do solo promove, num primeiro momento, a demolição do tecido construído e sua substituição por um tecido verticalizado, diferentemente dos casos clássicos de gentrificação europeus e americanos em que ocorre uma renovação ou reabilitação do tecido original. Procura-se estabelecer as causas históricas desta diferença através da exposição feita no Capítulo 2 do tipo de tecido urbano que se constituiu nas cidades brasileiras, essencialmente unifamiliar, fruto de um sistema de ocupação do território por doações individuais de sesmarias e datas. O tecido urbano resultante desta estruturação fundiária, não-condomínial, revela-se “frágil” à ação do mercado imobiliário, a partir do final do século XIX. Frágil no sentido de que a valorização do solo das áreas centrais e a degradação natural das estruturas arquitetônicas geram um “value gap” considerável no início do século XX, ao qual se associam novas tecnologias que permitem a construção em altura.

Assim, uma “primeira onda” de reinvestimentos imobiliários se dá nas áreas centrais, conforme visto no Capítulo 2, a partir da República Velha, caracterizada pela substituição do tecido unifamiliar

colonial por estruturas condominiais verticalizadas. O “Centro Histórico” de Porto Alegre é hoje uma mescla heterogênea de alguns remanescentes arquitetônicos do século XIX e de estruturas verticalizadas do século XX. Logo, o processo de gentrificação no Centro, se ocorrer, será uma “segunda onda” de reinvestimentos sobre um tecido bastante heterogêneo.

É importante frisar que a substituição dos imóveis coloniais nem sempre foi voltada para as classes altas na área central, o que introduz outra diferença importante nos contextos americanos e europeus. A gentrificação é sempre apontada como um movimento de “retorno” das classes altas para “suas” antigas estruturas arquitetônicas que haviam se degradado e que passam a ser restauradas. No nosso caso, a demolição dos antigos casarões deu lugar, muitas vezes, a prédios voltados para classe média baixa, o que coloca uma dificuldade em termos de mercado imobiliário para o retorno classes altas à região. Há, entretanto, zonas da área central que permaneceram sempre ocupadas por estratos de renda alta, sobretudo a região elevada, ao longo da rua Duque de Caxias. Ali, os antigos casarões deram lugar a edifícios de luxo, muitos dos quais passam por processos de degradação e desinvestimento. Um estudo mais detalhado do mercado imobiliário na área central de Porto Alegre poderia indicar esta região como a mais suscetível à ocorrência de processos de gentrificação.

Se na Área Central ainda não se pode verificar nitidamente o processo de gentrificação, em outras áreas do eixo leste pode-se identificar a ocorrência do fenômeno de “value gap”, conforme descrito por Wheaton. Bairros como Moinhos de Vento, Auxiliadora, Bela Vista e Mont’Serrat vêm passando por este processo que, segundo Smith, é na sua organização básica o mesmo de “rent gap”, uma vez que corresponde a uma valorização do solo devido a uma percepção do mercado de que o valor futuro ou potencial do solo pode ser maior do que o atualmente praticado. Nestas novas áreas está a ocorrer o que já havia se dado na área central anteriormente, ou seja, não a reabilitação do tecido, mas a substituição do mesmo. Estudar este processo atual poderá lançar algumas “luzes” sobre o que ocorreu na área central, permitindo uma compreensão mais matizada sobre o crescimento urbano das cidades brasileiras e sobre as possíveis políticas de revitalização e preservação dos tecidos construídos.

4.2.2 O processo de reinvestimento imobiliário nos bairros Mont’Serrat e Bela Vista

Como a valorização do solo urbano vem afetando os bairros Mont’Serrat e Bela Vista? Até a década de 1940 tratava-se de bairros suburbanos, compostos essencialmente por pequenos *chalets* de

madeira, muitos dos quais ocupados por famílias descendentes de ex-escravos. Esta área passa por um período de intensa valorização nas décadas de 1950 e 1960 com a chegada de famílias de alto poder aquisitivo. A partir do final da década de 1980 dá-se finalmente o processo de verticalização da área atualmente em curso.

Pode-se considerar neste caso a existência de processos de gentrificação? Que contribuição a análise dos processos ali em curso podem trazer para a aplicabilidade do conceito de “rent gap” no Brasil?

Como visto, houve uma tendência histórica das classes altas localizarem-se, em Porto Alegre, sobre as áreas elevadas da chamada “Crista da Matriz”, conjunto de elevações que se estendem desde o Centro de Porto Alegre (Alto da Praia – 57m), passando pelo Morro Independência – 68m – até o Morro Petrópolis – 103m, no cruzamento da avenida Carlos Gomes com a avenida Protásio Alves (MENEGAT et al., 1998).

Esta Crista configura o “Eixo Leste” da cidade, composto pelos bairros Independência, Moinhos de Vento, Auxiliadora, Mont’Serrat, Bela Vista, Higienópolis e Petrópolis, nos quais, como visto anteriormente, ao longo dos últimos trinta anos, vem concentrando-se boa parte dos empreendimentos imobiliários voltados para as classes de alta renda. São bairros que apresentam um conjunto de atrativos naturais importantes em termos de clima, vistas, salubridade, excelente acessibilidade às áreas de concentração do capital terciário, serviços completos de infra-estrutura e amplas oportunidades em termos de amenidades e lazer.

A ocupação da região inicia-se por volta de 1878, quando Maurícia Cândida da Fontoura Freitas e Fernando Foutoura Freitas promoveram o parcelamento do arraial denominado “São Manoel”, ligando a Estrada dos Moinhos de Vento com a Estrada da Floresta, tendo por eixos principais as ruas Félix da Cunha e Dr. Timóteo e como centro uma praça (atual Maurício Cardoso). O caráter “exclusivo” da área, porém, não surge desde o início: é só a partir de 1889 que as ruas serão efetivamente doadas ao município e os serviços que transformarão o bairro numa área valorizada chegarão apenas no decênio seguinte: o bonde, em 1893; o Prado Independência, em 1894 e a Hidráulica, em 1904 (FRANCO, 1998, p. 276).

A ligação do arraial com o centro da Cidade, até a implantação do bonde, era precária. A avenida Independência, principal artéria de ligação, carecia de pavimentação, sarjetas e meio-fios até pelo menos 1888. Em 1916 é feito o calçamento com pedras irregulares. Com a implantação do bonde elétrico, fortalece-se o deslocamento da elite porto-alegrense por sobre o espigão da Independência. Entre

1900 e 1930 instalam-se ali diversos palacetes residenciais. O desenvolvimento do bairro Moinhos de Vento propriamente dito terá maior impulso a partir da década de 1930, com o crescimento industrial dos bairros Floresta e Navegantes, quando então muitas famílias de industriais de origem alemã ali se instalam, procurando usufruir da proximidade às empresas e às amenidades do sítio (ibid., p. 216).

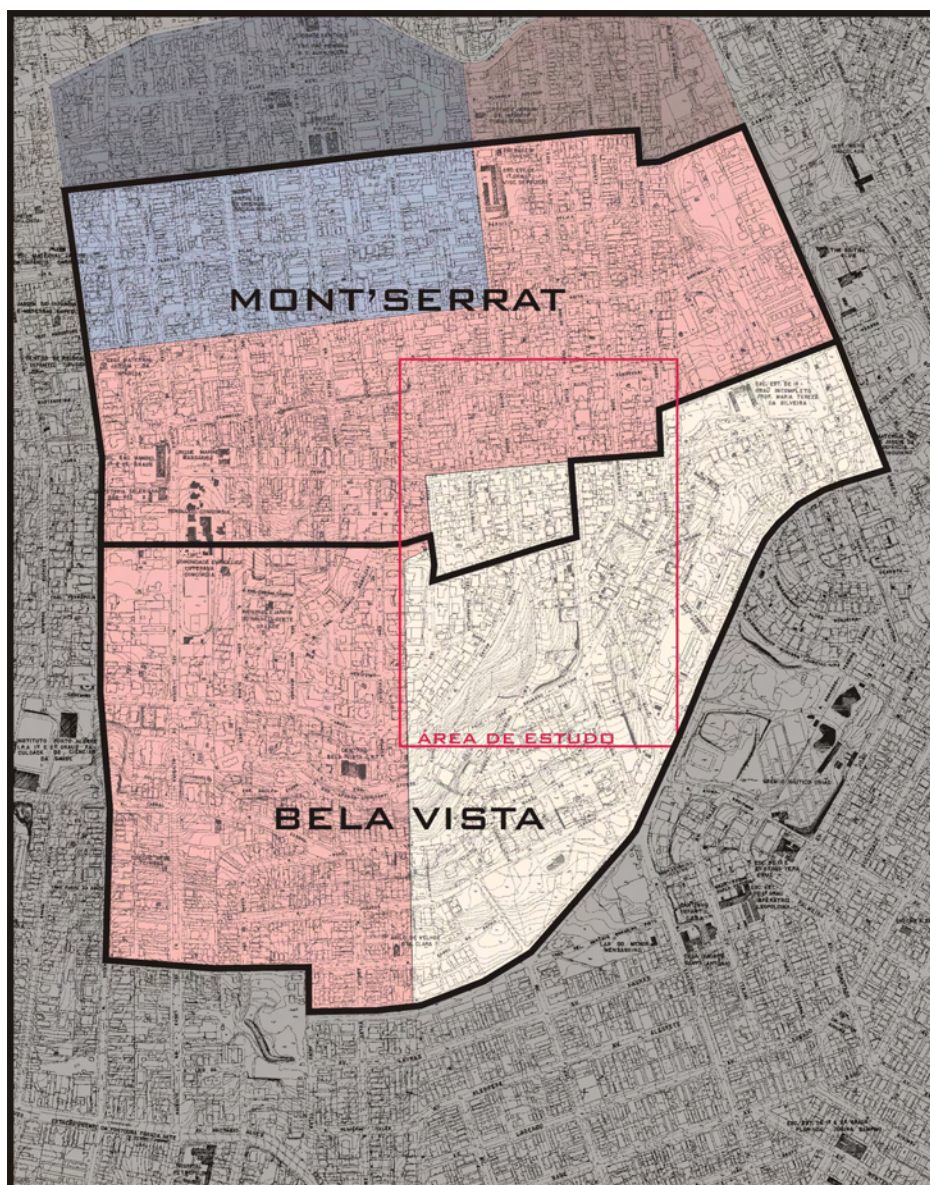
Na virada do século, a Companhia Predial e Agrícola, ligada ao Coronel Manoel Py, implanta os loteamentos dos bairros Auxiliadora e Mont'Serrat. Em 1913, a Cia. Predial e Agrícola anunciava terrenos à venda na Rua Freire Alemão. (ibid., p. 280).

Os bairros Mont'Serrat e Bela Vista irão se configurar a partir de diversos empreendimentos sucessivos. A seguir propomos uma sistematização da evolução em quatro fases.

Fase 1 – implantação (1913 – 1930). A primeira implantação do bairro Mont'Serrat corresponde à área loteada pela Cia. Predial e Agrícola em 1913, delimitada pelos quarteirões entre as ruas Silva Jardim, Artur Rocha, Anita Garibaldi e Estrada da Pedreira (atual avenida Plínio Brasil Milano). Em 1916, a planta municipal apresenta o traçado inicial do bairro Auxiliadora, o quadrilátero entre as ruas Lucas de Oliveira (então avenida New York), Anita Garibaldi, Artur Rocha e Estrada da Pedreira.

Fase 2 – subúrbio popular (1930 – 1955). A partir da década de 1930, dá-se a extensão do loteamento ao longo da Estrada da Pedreira, entre a Rua Artur Rocha e avenida Carlos Gomes, delimitada ao sul pela rua Anita Garibaldi. No mesmo período ocorre a extensão do bairro Auxiliadora em direção ao sul, com o prolongamento das ruas Lucas de Oliveira, Maryland e Freire Alemão, que sobem o morro Rio Branco até a atual rua Pedro Ivo.

Figura 15: Fases de ocupação dos bairros Mont'Serrat e Bela Vista



- FASE 1 - 1913-1930
- FASE 2 - 1940-1950
- FASE 3 - 1960-1970

No Mapa Topográfico do Município de Porto Alegre, de 1939/1941, toda a região entre as ruas Anita Garibaldi, Silva Jardim e Carlos Gomes, correspondente à parte alta do bairro Mont'Serrat e à encosta da Bela Vista encontra-se ainda não urbanizada, ocupada por chácaras e algumas residências isoladas. A única atividade de destaque são as instalações da Rádio Farroupilha no ponto mais alto, em um prédio ainda existente, que hoje pertence ao restaurante *Dom Nicola*.

Na década de 1940, inicia-se o parcelamento da parte alta do Bairro Mont'Serrat e Bela Vista, com o início da ocupação do quadrilátero entre as ruas Anita Garibaldi, Pedro Ivo, Comendador Chaves Barcellos e Silva Jardim. Todos os registros de habite-se da década de 1940 (iniciando-se em 1943) encontram-se dentro deste perímetro. No Levantamento Aerofotogramétrico de 1956 este perímetro encontra-se arruado e parcialmente ocupado. Nesta Planta já aparece a proposta de arruamento do restante do bairro Mont'Serrat, com as previsões de conexão de suas vias tanto com a região da avenida Carlos Gomes a Leste, quanto com o bairro Rio Branco, a Oeste, bem como o projeto de parcelamento do bairro Bela Vista.

Esta porção do bairro, loteada e ocupada entre 1942 e 1956, entretanto, não era um loteamento voltado para a elite. Devido à sua distância ao Centro e à precariedade dos acessos, foi ocupada lentamente e predominantemente por famílias populares. Pesavento (1991, p. 42) relata que o bairro Mont'Serrat, juntamente com a chamada "Colônia Africana" (bairro Rio Branco), teria tido suas origens associadas às populações negras de Porto Alegre, que teriam ocupado a região após a abolição da escravidão. Não pudemos confirmar estas informações através dos levantamentos cadastrais citados. A porção alta do bairro Mont'Serrat e Bela Vista, encontrava-se totalmente desocupada até meados da década de 1950. Talvez a população negra ocupasse a região adjacente do bairro Auxiliadora, e as encostas do bairro Mont'Serrat, junto às ruas Eudoro Berlink e Fabrício Pillar. Entretanto, esta porção corresponde justamente à área parcelada pela Cia. Predial e Agrícola em 1913 e não há registro de que este tenha sido um loteamento voltado para ex-escravos duas décadas após a abolição da escravidão. O mais provável é que algumas famílias negras que ocupavam o bairro vizinho do Rio Branco, durante os primeiros trinta anos do século XX, tenham se deslocado, ocupando lotes da Auxiliadora e da parte baixa do Mont'Serrat.

Até esta fase, predominam as construções em madeira típicas dos subúrbios de Porto Alegre. De todas as residências que possuímos registros de *habite-se* na área¹³, construídas antes de 1955, raras ultrapassam os 100 m² de área construída, predominando residências pequenas, com menos de 50 m².

Fase 3 – elitização (1955 – 1970). Em meados da década de 1950, conclui-se a expansão das vias e inicia-se a ocupação efetiva do bairro, com o parcelamento da porção alta do Mont'Serrat e da Bela Vista. A partir desta década ocorre expressivo aumento das licenças de construção, sempre de

¹³ Conforme Cadastro Técnico Municipal (CTM) da Secretaria Municipal de Obras e Viação da Prefeitura Municipal de Porto Alegre.

residências unifamiliares. Entretanto, a metragem quadrada já é expressivamente maior do que as dos primeiros anos, entre 300 e 400 m², denotando um novo tipo de morador, com maior poder aquisitivo.

Nas décadas de 1960 e 1970 ocorre o maior ritmo de crescimento. A cada ano aumenta a metragem média das residências e o padrão construído, chegando a construções unifamiliares com até 800 m². Nesta fase, consolida-se o caráter exclusivo do bairro, reforçado pela proximidade ao bairro Moinhos de Vento e pela limitação do Plano Diretor para a construção de edifícios. Ao mesmo tempo em que os lotes vagos vão sendo ocupados por novas residências, inicia-se o processo de substituição das residências de madeira da primeira fase por novas residências de luxo, configurando-se um processo de sucessão sócio-econômica.

Fase 4 – sucessão social e verticalização (1970 – 2002). Na década de 1970, paralelamente às novas construções de residências unifamiliares, consolida-se o processo de demolição das residências antigas. Ainda pouco expressivo nas décadas anteriores, o número de residências demolidas para dar lugar a novos imóveis cresce ano a ano. A produção de novas unidades diminui na década de 1980. A crise do setor habitacional no Brasil atinge diretamente o crescimento urbano em Porto Alegre. No final dos anos 80, instaura-se o debate pela alteração do potencial construtivo do Plano de Desenvolvimento Urbano de Porto Alegre, fato já mencionado anteriormente. Com o aumento dos índices no bairro para 1,9 e a permissão de construção de prédios residenciais multifamiliares, na década de 1990 e 2000 é retomado o crescimento imobiliário, intensificando-se o processo de demolição no bairro. Entretanto, dois novos fatores associam-se no final da Fase 4: a partir do final da década de 1980 consolida-se a demolição dos imóveis mais antigos, sendo as residências populares demolidas e substituídas por prédios de luxo. A porção baixa do bairro se elitiza. Além disto, não apenas as residências de madeira construídas na década de 1940 são demolidas, mas tem início a demolição das residências de luxo construídas na década de 1950, 1960 e 1970.

A seguir serão sistematizadas as alterações morfológicas ocorridas no bairro Mont'Serrat, no período compreendido entre as décadas de 1940 e 2000, procurando verificar como o processo de "value gap" afetou a composição tipológica do tecido atual e o processo de demolição pelo qual vêm passando os imóveis, verificando tipologias mais frágeis.

Do conjunto de dados selecionados, pode-se perceber que o processo de "value gap" atinge não apenas os imóveis mais antigos, pertencentes às classes de renda mais baixa (no que poderia ser classificado como um processo de gentrificação do bairro), mas também os imóveis mais novos, pertencentes às classes altas. Como será visto, imóveis construídos nas décadas de 1970 e 1980 já vêm

sendo demolidos, muito antes do início do processo de degradação, graças à valorização do solo induzida pelo PDDUA e pela valorização da região da avenida Carlos Gomes.

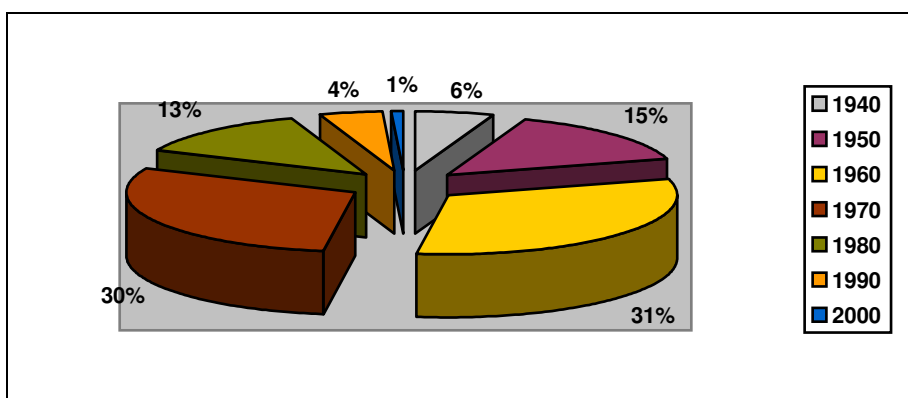
A área selecionada para análise deste processo corresponde à área alta do bairro Mont'Serrat, nos limites com o bairro Bela Vista, incluindo um perímetro delimitado pelas ruas Tito Lívio Zambecari, Pedro Chaves Barcellos, Artur Rocha e Silva Jardim.

Figura 16: Área de Estudo – estabilidade do tecido construído



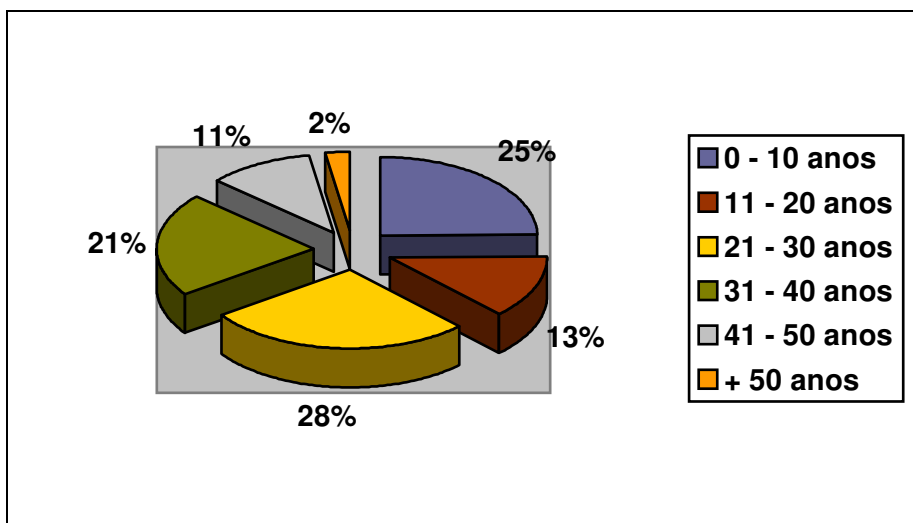
Dos imóveis ali construídos, apenas 2% são originais, construídos até a década de 1940. Predominam imóveis construídos nas décadas de 1960 e 1970. No Gráfico abaixo, referente às Datas de Construção dos Imóveis, são apresentadas conjuntamente a produção de imóveis novos e as substituições. Observa-se que os períodos mais “férteis” de construção no bairro são as décadas de 1960 e 1970. Até 1960, entretanto, predomina absolutamente a construção de imóveis novos, caracterizando-o como um período de crescimento por extensificação do tecido. A partir da década de 1970, começa a operar o processo de substituição dos imóveis. Em que pese a diminuição em termos absolutos da produção de imóveis nas décadas de 1980 e 1990, fruto da crise por que passa o setor imobiliário em nível nacional, observa-se que, a partir de 1990, predomina um novo modelo de crescimento no bairro, não mais por extensificação, mas por densificação do tecido construído. Ou seja, a partir desta data, as substituições começam a ultrapassar as novas construções.

Figura 17: Mont´Serrat e Bela Vista – data de construção dos imóveis



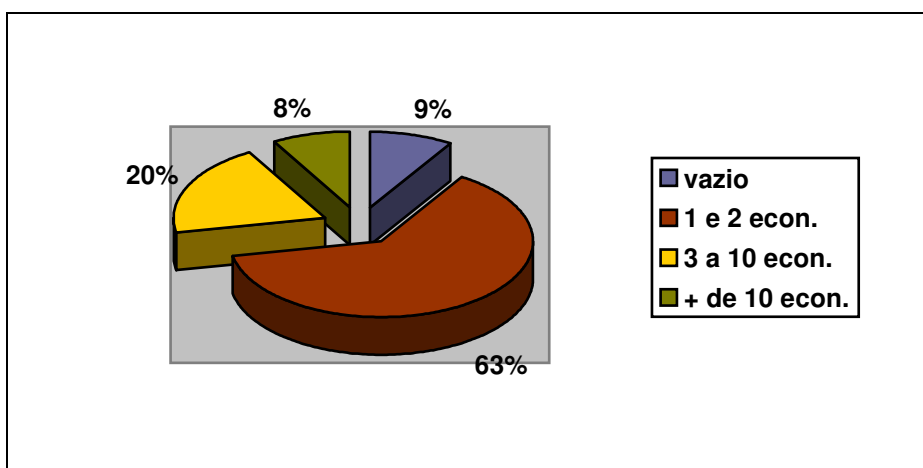
Uma análise da composição atual do tecido, conforme a Fig. 18, revela que, apesar do bairro ter sua origem já há mais de 60 anos, seu tecido é predominantemente novo, sendo que um quarto dos imóveis da área (25%) possui até 10 anos de construção, e 66% dos imóveis possuem até 30 anos de construção.

Figura 18: Mont' Serrat e Bela Vista – idade dos imóveis, 2002.



Quanto ao perfil das economias na área, percebe-se um processo de mudança tipológica. Se até meados da década de 1980 a área era totalmente unifamiliar, hoje, do total de 295 lotes analisados, 28% já são ocupados por residências multifamiliares (mais de 3 economias). 63% dos lotes encontram-se ocupados por residências unifamiliares (1 e 2 economias) e 9% da área encontra-se vazia.

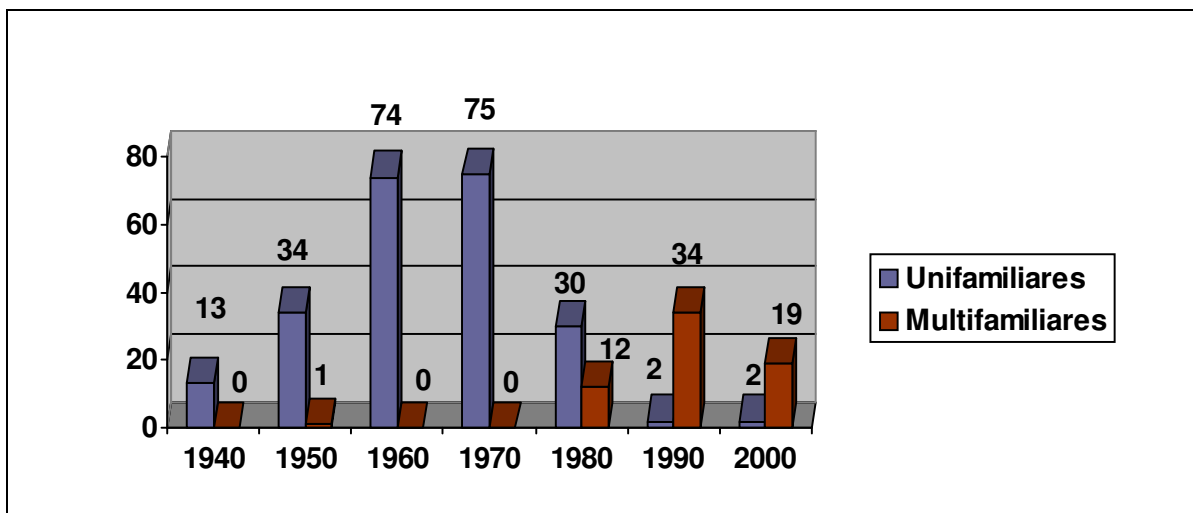
Figura 19: Mont' Serrat e Bela Vista – número de economias, 2002.



A evolução das construções nos últimos 60 anos revela um aumento global da atividade construtiva entre a década de 1940 e a década de 1970, sempre com predominância absoluta das residências unifamiliares. A partir da década de 1980, apesar da diminuição drástica do número de novos em-

preendimento do bairro, percebe-se o aumento gradual da proporção de imóveis condominiais em relação aos unifamiliares na área. Isto é fruto da liberação por parte do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano das residências multifamiliares na área. Na década de 1990, mais de 95% dos novos empreendimentos são multifamiliares e nos dois primeiros anos da década de 2000, esta proporção se mantém:

Figura 20: Mont'Serrat e Bela Vista – evolução das economias residenciais, 1940-2000.

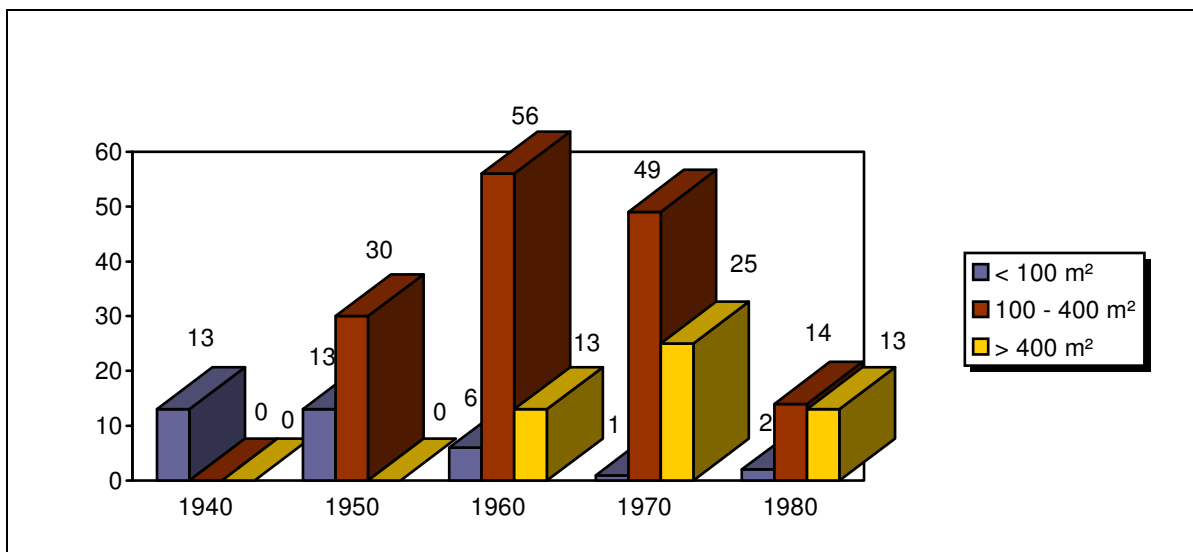


Na década de 1990 e nos dois primeiros anos da década de 2000, reduz-se consideravelmente a produção de imóveis residenciais unifamiliares, devido às alterações no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano em 1987 que aumentaram os índices construtivos e permitiram a construção de residências multifamiliares na área. A partir deste período, torna-se irrelevante o número de residências novas unifamiliares na região.

A evolução da metragem quadrada construída ao longo das últimas seis décadas revela uma substituição radical não apenas da tipologia predominante, mas do padrão residencial, o que revela um processo de sucessão espacial de classes médias e baixas por classes cada vez mais altas.

Até a década de 1940, todas as residências unifamiliares apresentam menos de 100 m² e, deste total, 61,5% apresentam menos de 60 m². Nas duas décadas seguintes, observa-se o aumento das residências unifamiliares com metragem quadrada entre 100 e 400 m², indicando um claro processo de elitização da área, que irá se acentuar a partir da década de 1970, com o crescimento do número de residências unifamiliares com mais de 400 m². Na década de 1980, estas últimas já correspondem a 45% do total de residências unifamiliares construídas na área.

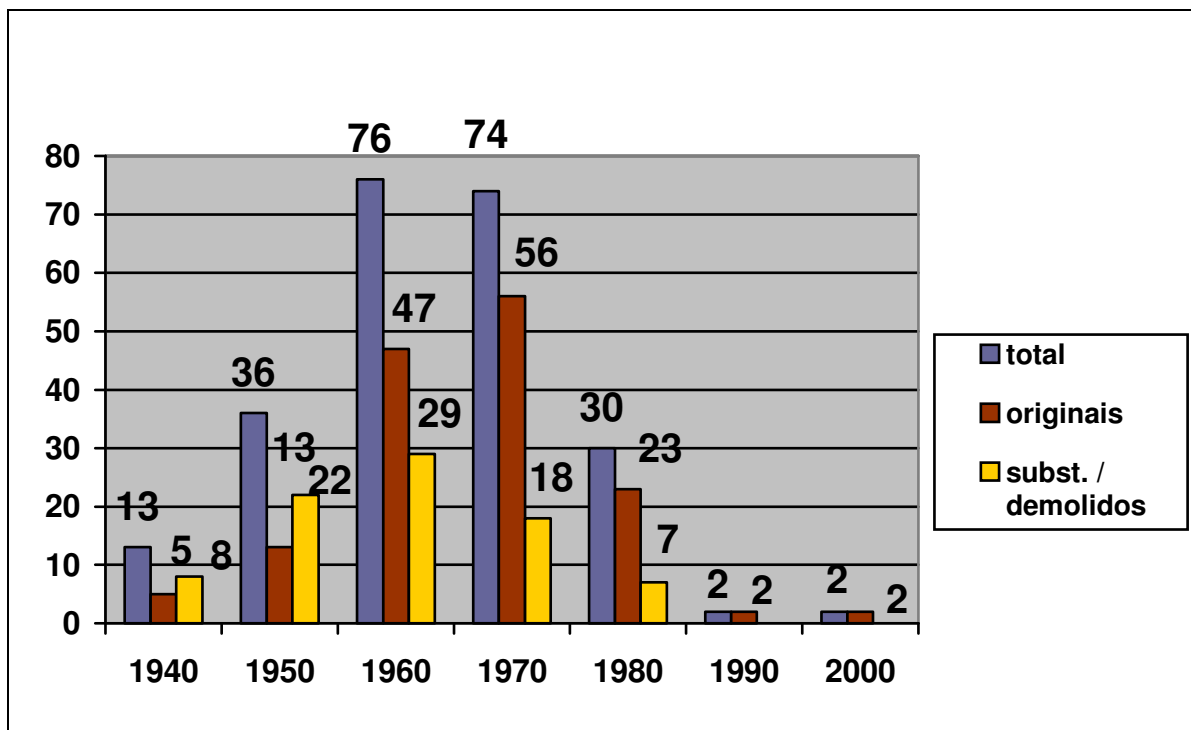
Figura 21: Mont'Serrat e Bela Vista – área construída, imóveis unifamiliares, 2002.



A análise do tecido construído atual revelou a predominância de imóveis construídos nas décadas de 1960 e 1970. A Fig. 22 abaixo apresenta o total de construções unifamiliares em cada década e, deste total, expressa a porcentagem dos imóveis que foram demolidos e que permanecem.

61,5% dos imóveis construídos na década de 1940 e 61% dos construídos na década de 1950 foram demolidos e substituídos. Fatores associados, como antigüidade, material construtivo (madeira) e tipologia (residências unifamiliares), caracterizam a fragilidade destas construções frente à valorização do solo na área.

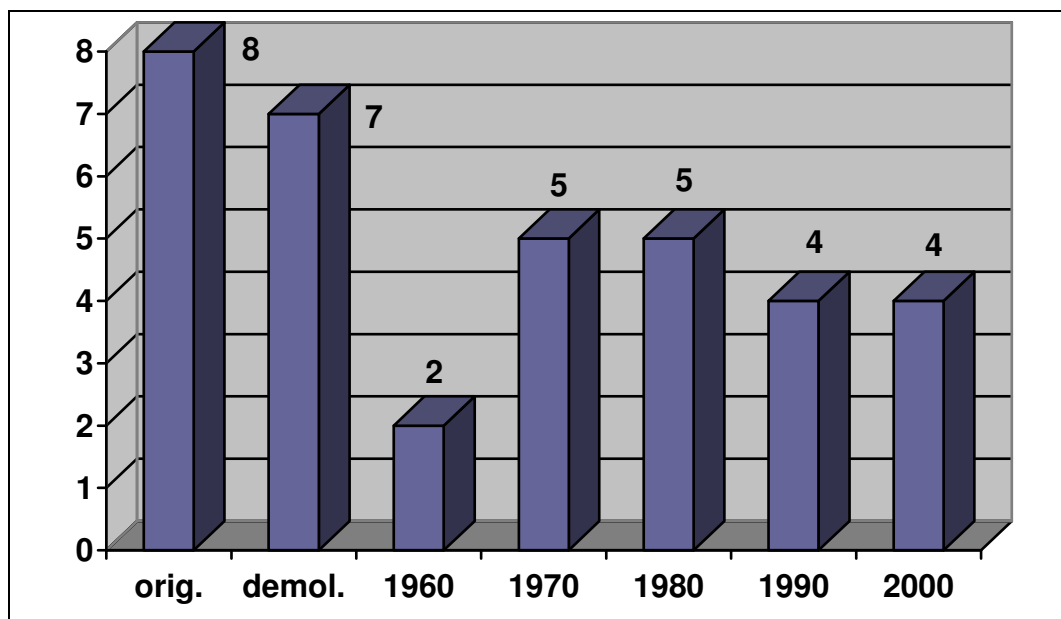
Figura 22: Mont´Serrat e Bela Vista – estabilidade dos imóveis unifamiliares, 1940-2000.



Entretanto, o gráfico acima revela que o processo de transformação morfológica e social da área atinge também os imóveis mais recentes. A valorização do solo é tal que induz à demolição também dos imóveis novos. 38,15% dos imóveis construídos na década de 1960 já foram demolidos e substituídos por prédios multifamiliares. Dos imóveis unifamiliares construídos na década de 1970 e 1980, respectivamente, 24,3 % e 23,3% foram substituídos.

Uma avaliação mais específica das datas de substituição dos imóveis construídos nas décadas de 1940 e 1950 é apresentada na Fig. 23, abaixo.

Figura 23: Mont'Serrat e Bela Vista – data de substituição dos imóveis das Fases 1 e 2 (1913-55)



Os imóveis das Fases 1 e 2 de ocupação da área caracterizam-se, como visto, por uma tipologia residencial unifamiliar, com pouca metragem quadrada total, construídos predominantemente em madeira. Os dados apontam para residências populares. Especialmente, estas residências se implantaram na parte baixa do bairro Mont'Serrat, no prolongamento do bairro Auxiliadora, durante a década de 1930 e 1940, enquanto a parte alta do bairro foi ocupada a partir da década de 1950.

Os dados parecem apontar para um processo de crescimento em “paralelo” da área, em que durante a década de 1950 e 1960, rendas mais baixas localizam-se na porção baixa e rendas mais altas na porção alta do bairro. A partir da década de 1970, inicia-se propriamente o processo de deslocamento dos ricos em direção à parte baixa, promovendo um processo de sucessão espacial. Para este processo deve ter contribuído o esgotamento dos lotes livres na parte alta, os incentivos do Plano Diretor, a valorização do bairro Bela Vista e do eixo da rua 24 de Outubro e Plínio Brasil Milano, que incentivaram as atividades imobiliárias na região.

O conjunto dos dados acima aponta para algumas diferenças importantes no processo de mobilidade social das classes altas no caso de Porto Alegre, se comparada aos processos descritos por Smith.

A diferença de renda entre o valor do solo e da residência, para Smith conduz ao retorno do capital imobiliário para a área afetada, ocasionando processos de “revitalização”, “renovação”, ou “gen-

trificação”. Estes processos parecem requerer alguns condicionantes morfológicos. Se o tecido urbano não possuir algum grau de estabilidade morfológica ele não será revitalizado, mas demolido. Os dados apresentados para o bairro Mont’Serrat e Bela Vista apontam para o fato de que uma área constituída por prédios relativamente novos e em bom estado de conservação, por ser constituída essencialmente por imóveis unifamiliares, por não possuir nenhum tipo de proteção legal e por passar por um processo de valorização intensa do solo, foi profundamente afetada pelos investimentos do mercado imobiliário.

Ali, mesmo antes de ocorrer a degradação do tecido construído e mesmo sem haver um processo de abandono por parte das classes altas, ocorre um processo de renovação urbana. Pode-se neste sentido falar em gentrificação? Na terceira fase de transformações do bairro, durante as décadas de 1970 e 1990, quando mais intensamente houve um processo de substituição social da área, aproximamo-nos do fenômeno. Entretanto, a rigor, não houve um “retorno” das classes altas à área, que originalmente havia sido ocupada por segmentos populares. Houve mais propriamente uma “sucessão” espacial, em que residentes de nível de renda mais baixo foram cedendo espaço para residentes de nível de renda cada vez mais altas. Este não é um processo comum em Porto Alegre, e a acreditar em Villaça, também não no Brasil, onde as classes altas evitam as áreas ocupadas pelos setores populares, numa forma explícita de segregação espacial.

Esta mesma restrição locacional é apontada por Abramo em outros contextos brasileiros: a busca pela “proximidade aos iguais” na escolha residencial. Esta “convivência” entre diferentes níveis de renda nos últimos 60 anos é peculiar. Hoje podem-se ainda encontrar, mesmo que em pequeno número, entre as mansões burguesas e os prédios de luxo da área, espalhadas pelo tecido urbano, as pequenas casinhas de madeira, já em péssimo estado de conservação ou parcialmente reedificadas.

Já o processo atual de substituição das residências mais novas, em que as residências de luxo são substituídas por edifícios também de luxo, não pode absolutamente ser aproximado da questão da gentrificação. Por serem residências de alto padrão construtivo, com grande metragem quadrada, o que ocorre é apenas a intensificação do uso do solo, com a permanência dos mesmos estratos sociais na área. Chamar a atenção para este processo, entretanto, nos parece importante, pois revela claramente uma mudança de modelo residencial em curso na cidade brasileira. Da forma original, baseada exclusivamente na residência unifamiliar (ou na propriedade unifamiliar), passamos ao longo do século XX, para um modelo condominial de propriedade do solo.

Este processo já se concluiu na Área Central e agora atinge os bairros mais valorizados da cidade, como é o caso do Mont’Serrat e da Bela Vista, nas proximidades dos subcentros ocupados pelo

novo Capital Terciário em Porto Alegre, caracterizando uma nova etapa morfológica em que as famílias permanecem nas mesmas áreas, deslocam as populações da menor renda, constroem um novo tecido com um grau de estabilidade morfológica maior que o anterior, demolindo não só as residências dos estratos sociais inferiores mas as suas próprias e marcando uma nova face da cidade, densificada, verticalizada e cada vez mais segregada.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta dissertação procurou estabelecer uma reflexão sobre possíveis vínculos entre as formas de crescimento urbano das cidades brasileiras em geral e de Porto Alegre em particular com a estrutura fundiária. A análise do tecido urbano, desta forma, centrou-se menos em suas manifestações formais (alturas, densidades) – chamadas por nós de "externalidades" –, e mais em aspectos fundiários, como a forma de propriedade – se condominial, se individual. O objetivo foi desenvolver a hipótese de que a forma de propriedade do solo urbano condiciona a forma de crescimento das cidades, no sentido de que formas de propriedade não-condominiais são mais suscetíveis à substituição do tecido por demolição, enquanto as formas condominiais trazem maior grau de estabilidade aos tecidos construídos. Assim, uma das percepções fundamentais deste trabalho foi a de que as cidades brasileiras venham passando por um amplo processo de condominialização.

Antes de procedermos à análise da questão da estabilidade do tecido, procuramos diferenciar as formas de crescimento urbano por extensão do tecido construído daquelas por substituição do tecido. O objetivo era o de compreender como o mercado imobiliário atua em tecidos já configurados, quais suas estratégias para reinvestir na cidade já construída. Assim, tornou-se fundamental averiguar questões como a valorização e desvalorização do solo, a mobilidade dos investimentos de capital e dos estratos de alta renda (dado que se revelou central neste estudo, uma vez que são estes agentes que criam novas áreas de valorização na cidade), para enfim verificarmos mais de perto a questão da estabilidade do tecido já edificado frente a ondas de valorização do solo e de desejo de mobilidade dos níveis de alta renda.

Assim sendo, esta dissertação procurou inter-relacionar na análise do crescimento urbano fatores fundiários e fatores morfológicos, através da intermediação de fatores sociais, ou seja, através da análise dos agentes que se movem neste espaço urbano, criando seu valor e sua valorização. Daí a importância que assumiu ao longo do trabalho a questão da gentrificação, na medida que este fenômeno permitiu-nos observar os efeitos sobre o tecido urbano da mobilidade das classes altas quando esta mobilidade se dá sobre áreas já edificadas, e não em novas áreas. A gentrificação permite que relacionemos mobilidade social, a valorização do solo e o principal interesse desta dissertação, a estabilidade do tecido.

Procuramos primeiramente inserir a discussão – prepará-la – através da apresentação de algumas das visões teóricas e das correntes dominantes sobre como se estruturam e crescem os espaços urbanos, algumas mais centradas nos fatores de produção, outras nos fatores de consumo como determinantes das preferências locacionais. Foram discutidas as visões das teorias críticas marxistas, as da economia neoclássica e as das teorias liberais, sobretudo a Escola de Chicago. Através destas visões, pudemos recensear diferentes concepções de cidade, algumas centradas no poder determinante do Mercado e outras centradas no papel estruturador do Estado.

A seguir procuramos descrever sucintamente duas das principais formas de crescimento urbano dentro do caso brasileiro, destacando o crescimento por extensão do tecido como a forma predominante nas nossas cidades antes da implantação do sistema capitalista de terras e, a partir do século XIX, o crescimento por substituição do tecido já edificado.

No Brasil, o antigo sistema de acesso à terra através da doação de sesmarias e datas, sem interveniência da compra, associou-se a uma morfologia fundiária basicamente centrada na propriedade unifamiliar do solo urbano até meados do século XIX, quando passa a operar o sistema de mercado de terras por compra e venda. A estrutura fundiária remanescente do antigo sistema de doações, inteiramente baseada na propriedade unifamiliar, facilitou sobremaneira o repasse e a venda da propriedade. Assim, a partir do século XX inicia-se um profundo e amplo processo de transformação do sistema fundiário brasileiro, que paulatinamente começa a se condominializar.

Vários autores vêm analisando o processo de crescimento por substituição, em geral preocupados com a morfologia dele resultante, a verticalização. Em muitos casos a verticalização é tomada como o fenômeno central de análise, como se fosse um objetivo formal a ser alcançado tanto pelo mercado imobiliário quanto pela sociedade. Nesta dissertação procuramos entender a verticalização como um fenômeno decorrente de um processo de reinvestimento de capital em áreas já consolidadas, dentro da lógica descrita por Harvey de reestruturação do espaço capitalista. Do nosso ponto de vista, um fator condicionante do processo de substituição, além da altura ou do número de pavimentos predominante nas cidades antigas, é sua estrutura fundiária.

Tanto as considerações do Capítulo sobre o Panorama do Mercado de terras no Brasil quanto do Estudo de Caso foram no sentido de demonstrar que a estrutura fundiária unifamiliar é menos estável, ou mais frágil, ao processo de substituição do que a organização fundiária condominial, tendo sido esta uma das causas estruturais para a demolição sistemática dos centros coloniais brasileiros no início do século XX. A verticalização é a face mais evidente da nova forma de crescimento por reocupação do

solo, mas representa, além do impacto morfológico do arranha-céu, uma nova forma de propriedade do solo, condominializada.

Entretanto, nas áreas já estabilizadas, ou seja, já condominializadas, como o Centro, o mercado também encontra formas de reinvestimento, através sobretudo de ações de “renovação” do tecido construído. Estes processos, estudados e descritos do ponto de vista econômico e social por Neil Smith e seus comentadores, incluem invariavelmente o aporte de capital para áreas estáveis degradadas e na maior parte das vezes, uma substituição da população residente, substituída por estratos de nível de renda mais elevados.

Porém, se nos EUA e nos países europeus estudados, sobretudo Grã-Bretanha, o processo de gentrificação, decorrente da diferença de renda futura e atual na terra, se dá em tecidos estáveis, que se renovam, aqui ocorre antes da renovação um processo de substituição do tecido. Procuramos demonstrar através do estudo de caso que muitas vezes a substituição pode ocorrer sem que haja a degradação. Além disto, nos contextos citados, o processo é facilitado pelo sistema de ocupação dos imóveis das áreas degradadas, basicamente centrado no aluguel, de forma que o que ocorre é uma “expulsão” de inquilinos. Vimos no Brasil justamente um processo contrário, de expansão da casa própria e de diminuição do sistema de aluguéis que fora predominante até a década de 1940.

No caso específico de Porto Alegre, ainda não se pode considerar a existência de processos de gentrificação tal como concebidas e descritas por Neil Smith. Entretanto, o Estudo de Caso procura demonstrar que a Área Central já apresenta muitos dos “pré-requisitos” para a ocorrência de fenômeno, tais como tecido estabilizado, degradação de parte considerável do tecido construído, início de processos de abandono de imóveis, diminuição dos financiamentos e dos investimentos imobiliários, saída dos antigos proprietários do bairro, aumento do número de aluguéis. Estes fatores colocam o Centro num momento ideal, do ponto de vista do mercado imobiliário e também do setor público, de retorno dos investimentos e das classes altas, pois ocorrem todos os fatores indicativos do processo de “rent gap”: diferença de renda entre o valor do imóvel e o valor do solo, em que o valor futuro é maior do que o valor auferido com o uso atual.

O processo de substituição do tecido, já completado no Centro, continua em operação no restante da cidade, pois o mercado imobiliário avança sobre outras áreas urbanas unifamiliares passíveis de reinvestimento. Assim, a descrição do processo em Porto Alegre ao longo do que chamei “Eixo Leste”, área mais valorizada por concentrar comércio e serviços e residências voltados para os mais altos estratos de renda, procurou verificar em detalhes esta percepção. Percebe-se que o processo de con-

dominialização pode ocorrer em tecidos novos, não degradados, desde que a área possua uma diferença de renda atual e futura que induza à substituição. Neste sentido, destaca-se o papel do Estado (tanto do Poder Executivo quanto do Legislativo), através da indução à renovação do tecido através de regimes urbanísticos intensivos.

Através do Estudo de Caso nos Bairros Mont'Serrat e Bela Vista, percebe-se uma diferença no funcionamento da diferença de renda ("rent gap") em áreas unifamiliares em relação a áreas multifamiliares que corroboram a estabilidade das segundas em relação às primeiras. Na literatura americana e europeia apresentada, quando o tecido construído degrada-se e o solo valoriza-se, estabelece-se uma diferença de renda que, nos EUA e em países europeus, gera o processo de gentrificação, com a requalificação do tecido e o "retorno" das classes altas às áreas centrais. No caso brasileiro, em que o tecido era originalmente unifamiliar, a diferença de renda entre o valor da edificação e do solo gera a demolição do tecido. Este foi o processo de "valorização" das áreas centrais antigas e é o processo operante ainda hoje em áreas nobres. O tecido resultante se condominializa e se estabiliza dentro de uma nova configuração morfológica marcada pela verticalização, densificação e crescente segregação social.

REFERÊNCIAS

Bibliografia

ABRAMO, P. **Mercado e ordem urbana: do caos à teoria da localização residencial**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, FAPERJ, 2001.

AGLIETTA, M. **The theory of capitalist regulation: the U.S. experience**. London: New Left Review, 1979.

ALGRANTI, L. M. Famílias e vida doméstica. In: MELLO E SOUZA, Laura de (Org.). **História da vida privada no Brasil, v. 1: América portuguesa**. São Paulo: Companhia das Letras, 1997.

ALONSO, W. **Location and land use, toward a general theory of land rent**. Cambridge, MA: Harvard University Press, 1964.

AZEVEDO, S. A crise da política habitacional: dilemas e perspectivas para o final dos anos 90. In: RIBEIRO, L. C. de Q. (Org.) **A crise da moradia nas grandes cidades: da questão da habitação à reforma urbana**. Rio de Janeiro: Editora UFRJ, 1996.

BACON, E. **Design of cities**. London: Penguin, 1980.

BARBOSA, E. M. Novos espaços culturais e a formação de capital fixo em Porto Alegre: lendo a cidade a partir da crítica à economia política. In: PANIZZI, W. M.; ROVATTI, J. F. (Org.). **Estudos urbanos: Porto Alegre e seu planejamento**. Porto Alegre: Ed. Universidade/UFRGS, Prefeitura Municipal de Porto Alegre, 1993.

BENEVOLO, L. **As origens da urbanística moderna**. Lisboa: Editorial Presença, 1981.

_____. **História da cidade**. São Paulo: Perspectiva, 1983.

BONDUKI, N. **Origens da habitação social no Brasil**. Arquitetura moderna, Lei do Inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo: Estação Liberdade, FAPESP, 1998.

CABRAL DE MELLO, E. O fim das casas-grandes. In: ALENCASTRO, L. F. de (Org.). **História da vida privada no Brasil, v. 2: Império**. São Paulo: Companhia das Letras, 1997.

CARDOSO, A. L. O mercado imobiliário e a crise: o caso de São Paulo. In: RIBEIRO, L. C. de Q. (Org.). **A crise da moradia nas grandes cidades: da questão da habitação à reforma urbana**. Rio de Janeiro: Editora UFRJ, 1996.

CASTELLS, M. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

CASTILHO, R. **A fragmentação da terra: propriedade fundiária absoluta e espaço – mercadoria no município de São Paulo**. São Paulo: USP, 1993. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 1993.

CONZEN, M. Morphogenesis, morphological regions and secular human agency in historic townscape, as exemplified by Ludlow. In: DENECKE, D.; SHAW, G. (Org.) **Urban historical geography**. Cambridge: University Press, 1988.

DEAR, M. Abandoned housing. In: ADAMS, J. S. (Ed.). **Urban policy-making and metropolitan dynamics: a comparative geographical analysis**. Cambridge, MA: Ballinger, 1976.

DEAR, M.; FLUSTY, S. **The resistible rise of the LA School**. Los Angeles: Southern California Studies Center, 1999.

DELSON, R. M. **Novas vilas para o Brasil-Colônia: planejamento espacial e social no século XVIII**. Brasília: Ed. ALVA-CIORD, 1997.

ENGELS, F. **A situação da classe trabalhadora na Inglaterra**. Paz e Terra: São Paulo, 1978.

FARAH, M. F. **Estado, previdência social e habitação**. São Paulo: USP, 1983. (Dissertação de Mestrado) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo, 1983.

FERRAZ FILHO, G. T. Considerações sobre a oferta de imóveis novos na década de 80 (Rio de Janeiro/São Paulo/Porto Alegre). In: RIBEIRO, L. C. de Q. (Org.). **A crise da moradia nas grandes cidades: da questão da habitação à reforma urbana**. Rio de Janeiro: Editora UFRJ, 1996.

FOUCAULT, M. **Ditos e escritos III: estética**. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 2001.

FRANCO, S. da C. **Porto Alegre: guia histórico**. Porto Alegre: Ed. da Universidade / UFRGS, 1998.

FRIDMAN, F. **Donos do Rio em nome do rei: uma história fundiária da cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, Garamond, 1999.

FUJITA, M.; KRUGMAN, P.; VENABLES, A. **The spatial economy: cities, regions, and international trade**. Cambridge, London: The MIT Press, 2000.

FURTADO, C. R. **“Gentrification”: uma anatomia do conceito**. Porto Alegre: UFRGS, 2001.

GLASS, R. **Introduction to London aspects of change**. London: Mac Gibbon & Kee, 1964.

HAIG, R. M. Regional survey of New York and its environs. Major economic factors in metropolitan growth and its arrangement. New York: New York City Planning Commission, 1927.

HAMNETT, C. Gentrification and residential location theory: a review and assessment. In: HERBERT, D.; JOHNSTON, R. (Ed.). **Geography and the urban environment: progress in research and application**, v. 6. New York: John Wiley, 1984.

HARVEY, D. **The urbanization of capital**. Baltimore: John Hopkins Press, 1985.

_____. **Condição pós-moderna**. Uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural. São Paulo: Edições Loyola, 1992a.

HOLANDA, S. B. de. **Raízes do Brasil**. São Paulo: Companhia das Letras, 1995.

HOYT, H. **The structure and growth of residential neighbourhoods in american cities**. Washington, D. C.: Federal Housing Administration, 1939.

HURD, R. M. **Principles of city land values**. New York: Record and the Guide, 1903.

KING A. **Global cities: post-imperialism and the internationalization of London**. London: Routledge, 1990.

KRISTOFF, F. S. Economic facets of New York City's housing problems. In: FITCH, L.; WALSH, A. (Ed.). **Agenda for a city**. New York: Institute for Public Administration, 1970.

LAGO, L. C. do; RIBEIRO, L. C. de Q. A casa própria em tempos de crise: os novos padrões de provisão de moradia nas grandes cidades. In: RIBEIRO, L. C. de Q. (Org.). **A crise da moradia nas grandes cidades: da questão da habitação à reforma urbana**. Rio de Janeiro: Editora UFRJ, 1996.

LE GOFF, J. **Por amor às cidades**. Humus, São Paulo, 1998.

LEFEBVRE, H. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1999.

LEITNER, H.; SHEPPARD, E. The city as a locus of production. In: PEET, R.; THRIFT, N., **New Models in Geography**. London, Unwin Hyman, 1989.

LEME, M. C. da S. (Org.). **Urbanismo no Brasil: 1895 – 1965**. São Paulo: Studio Nobel, FAUUSP, FUPAM, 1999.

LEMONS, C. **Alvenaria burguesa**. São Paulo: Nobel, 1989.

MARSHALL, A. **Principles of economics**. London: C. W. Guillebaud, 1961.

MARX, K. **Grundrisse**. London: Penguin, 1973.

MARX, M. **Cidade no Brasil, terra de quem?** São Paulo: Nobel/Edusp, 1991.

MATTOSO, K. Q. A opulência na província da Bahia. In: ALENCASTRO, L. F. de (Org.). **História da vida privada no Brasil, v. 2: Império**. São Paulo: Companhia das Letras, 1997.

MELLO E SOUZA, L de. Formas provisórias de existência: a vida cotidiana nos caminhos, nas fronteiras e nas fortificações. In: _____. (Org.). **História da vida privada no Brasil, v. 1: América portuguesa**. São Paulo: Companhia das Letras, 1997.

MELO, M. A. **The state, the housing question and policy formation in Brazil, 1937-1975**. Londres: University of Sussex, 1987. Tese (Doctor of Philosophy) – University of Sussex, Londres, 1987.

MENEGAT, R. et al. **Atlas ambiental de Porto Alegre**. Porto Alegre: Ed. Universidade/UFRGS, PMPA, INPE, 1998.

MERLIN, P. Housing theories, models of urban development, densities and transportation. In: FOUCHIER, V.; MERLIN, P. (Org.). **High urban densities: a solution for our cities?** Hong Kong: Consulate General of France, 1994.

MILET, V. **A teimosia das pedras**: um estudo sobre a preservação do patrimônio ambiental do Brasil. Recife: Prefeitura de Olinda, 1988.

MONTEIRO, C. **Porto Alegre: urbanização e modernidade** – a construção social do espaço urbano. Porto Alegre: EDIPUCRS, 1995.

MULLER, W.; VOGEL, G. **Atlas de arquitectura, v. 2**. Madri: Alianza Editorial, 1995.

MUTH, R. **Cities and housing**. Chicago: University of Chicago Press, 1969.

NOVAIS, F. A. Condições da privacidade na colônia. In: MELLO E SOUZA, L. de (Org.). **História da vida privada no Brasil, v. 1**: América portuguesa. São Paulo: Companhia das Letras, 1997.

PARK, R. E.; BURGESS, E. W.; MACKENZIE, R. **The city**. Chicago: University of Chicago Press, 1925.

PESAVENTO, S. J. (Org.) **Memória Porto Alegre: espaços e vivências**. Porto Alegre, Ed. da Universidade/UFRGS, Prefeitura Municipal de Porto Alegre, 1991.

_____. **O imaginário de Paris (do final do século XVII ao final do século XIX)**. Porto Alegre: mimeo, s/d.

PITT, J. **Gentrification in Islington**. London: Barnsbury People's Forum, 1997.

REDFERN, P. A. A new look at gentrification: 2. A model of gentrification. **Environment and Planning A**, v. 29, p. 1335-1354, 1997.

REIS FILHO, N. G. **Evolução urbana do Brasil (1500 / 1720)**. 2ª ed. rev. e ampl. São Paulo: Pini, 2000.

_____. **Quadro da arquitetura no Brasil**. São Paulo: Perspectiva, 1970.

RIBEIRO, L. C. de Q. (Org.). **A crise da moradia nas grandes cidades**: da questão da habitação à reforma urbana. Rio de Janeiro, UFRJ, 1996.

_____. Incorporação imobiliária: características, dinâmica e impasses. In: _____. (Org.). **A crise da moradia nas grandes cidades**: da questão da habitação à reforma urbana. Rio de Janeiro: Editora UFRJ, 1996.

RIBEIRO, L. C. de Q.; AZEVEDO, S. de. A produção da moradia nas grandes cidades: dinâmicas e impasses. In: RIBEIRO, L. C. de Q. (Org.). **A crise da moradia nas grandes cidades**: da questão da habitação à reforma urbana. Rio de Janeiro: Editora UFRJ, 1996.

RICARDO, D. **Princípios de economia política**. São Paulo: Abril Cultural, 1982.

ROLNIK, R. **A cidade e a lei**: legislação, política urbana e território na cidade de São Paulo. São Paulo: Fapesp, Studio Nobel, 1997.

ROVATTI, J. F. A “fertilidade” da terra em Porto Alegre. In: PANIZZI, W. M.; ROVATTI, J. F. (Org.). **Estudos urbanos**: Porto Alegre e seu planejamento. Ed. Universidade/UFRGS, Prefeitura Municipal de Porto Alegre, 1993.

_____. A produção mercantil de apartamentos em Porto Alegre (anos 80). In: RIBEIRO, L. C. de Q. (Org.). **A crise da moradia nas grandes cidades**: da questão da habitação à reforma urbana. Rio de Janeiro: Editora UFRJ, 1996.

SAMPAIO, T.. História da fundação da cidade do Salvador. Salvador. Tipografia Beneditina, 1949.

SCOTT A; STORPER, M. (Org.). **Production, work and territory**: the geographical anatomy of industrial capitalism. Boston: Allen Unwin, 1986.

SEIDEN-MILLER, R. (Ed.). **Brooklyn USA**: the 4th largest city in America. Brooklyn: Brooklyn College Press, 1979.

SINGER, P. **Desenvolvimento econômico e evolução urbana**. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1974.

_____. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, E. **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Ed. Alfa-ômega, 1982.

SMITH, N. **The new urban frontier**: gentrification and the revanchist city. London & New York: Routledge, 1996.

SOJA, E. **Geografias pós-modernas**: a reafirmação do espaço na teoria social crítica. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed., 1993.

SOMEKH, N. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador**. São Paulo: Edusp, Studio Nobel, 1997.

VARON, C. **E a história se repete...** as vilas operárias e os conjuntos residenciais dos IAPs no Rio de Janeiro. São Paulo: USP, 1988. Dissertação de Mestrado – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1988.

VAZ, L. F. **Notas históricas sobre a habitação multifamiliar no Rio de Janeiro** – aspectos ideológicos (1850-1930). Rio de Janeiro: ANPUR, 1987.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel; FAPESP; Lincoln Institute, 1998.

VON THUNEN, J. H. **The isolated state**. Oxford: Pergamon Press, 1966.

VASCONCELLOS, M.; SCHOR, S.; VIEIRA, C. **Diagnóstico e plano de ações para o mercado de moradia em aluguel**: identificação de obstáculos para aquisição de novas moradias pelas famílias de baixa renda. São Paulo: FIPE, 1997.

WINGO, L. Jr. **Transportation and urban land**. Washington, DC: Resources for the Future, 1962.

WIRTH, L. A bibliography. In: PARK, R. E.; BURGESS, E. W.; MACKENZIE, R. **The city**. Chicago: University of Chicago Press, 1925.

Legislação

BRASIL. Decreto nº 1.318, de 30 de janeiro de 1854.

_____. Decreto-lei nº 4.598, de 20 de agosto de 1942. (Lei do Inquilinato).

_____. Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850. (Lei de Terras).

PORTO ALEGRE. Acto nº 22, de 13 de março de 1893. Código de Posturas Municipaes sobre Construções.

_____. Acto nº 96, de 11 de junho de 1913. Regulamento Geral sobre construções.

_____. Decreto nº 53, de 10 de maio de 1926.

_____. Lei Complementar nº 43, de 21 de julho de 1979. 1º Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano.

_____. Lei Complementar nº 434, de 1º de dezembro de 1999. 2º Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental.

SÃO PAULO. Lei nº 2.332, de 9 de novembro de 1920.

_____. Lei nº 3.427, de 19 de novembro de 1929. (Código de Obras Arthur Saboya).

Periódicos

ANAS, A. Dynamics of urban residential growth. **Journal of Urban Economics**, v. 5, p. 66-87, 1978.

AZEVEDO, S. Vinte e dois anos de política de habitação popular (1964-86): criação, trajetória e extinção do BNH. **Revista de Administração Pública**, Rio de Janeiro, v. 22, nº 4, p. 107-19, 1988.

BRUECKNER, J. Residential succession and land use dynamics in a vintage model of urban housing. **Regional Science and Urban Economics**, v. 10, p. 225-240, 1979.

CARPENTER, J.; LEES, L. Gentrification in New York, London and Paris: an International comparison. **International Journal of Urban and Regional Research**, v. 19, p. 286-303, 1995.

CAPOZZA, D.; HELSEY, R. The fundamentals of land prices and urban growth. **Journal of Urban Economics**, v. 26, p. 295-306. 1989.

HARRISON, D.; KAIN, J. Cumulative urban growth and urban density functions. **Journal of Urban Economics**, v. 1, 1974.

HARVEY, D. Flexible accumulation through urbanization: reflections on 'post-modernism' in the American city. **Antipode** 19, 1987.

_____. Social justice, postmodernism, and the city. **International Journal of Urban and Regional Research** 16, 1992b.

_____. The urban process under capitalism: a framework for analysis. **International Journal of Urban and Regional Research**, v. 2, p. 101-131, 1978.

KRAFTA, R. Modelling intra urban configurational development. **Environmental & Planning B**, v. 21, 1994.

LUITHLEN, L. Landownership in Britain and the quest for town planning. **Environment and Planning A**, v. 29, p. 1399-1418, 1997.

SMITH, N. Toward a theory of gentrification: back do the city movement by capital, not people. **Journal of the American Planning Association**, 45, p. 538-48, 1979.

WHEATON, W. C. Urban spatial development with durable but replaceable capital. **Journal of Urban Economics** 12, p. 53-67, 1982.

YUNG, C.-F.; KING, R. J. Some tests for the rent gap theory. **Environment and Planning A**, v. 30, p. 523-542. 1988.

ZERO HORA. Porto Alegre, mar. 2002.

Pesquisas

AMOSTRA PESQUISAS E PROJETOS. **Relatório de pesquisa. Programa Monumenta: pesquisa socioeconômica**. Porto Alegre, 2002.

CII/SINDUSCON-RS. **3º Censo imobiliário de Porto Alegre**. Porto Alegre, 2000.

_____. **4º Censo imobiliário de Porto Alegre**. Porto Alegre, 2001.

CONTACTO CONSULTORES ASSOCIADOS. **O Centro de Porto Alegre: caracterização e diagnóstico imobiliário**. São Paulo, 2002.

SECOVI/RS; AGADEMI. **Pesquisa do mercado imobiliário: ofertas de imóveis usados para comercialização em Porto Alegre**. Porto Alegre: Secovi, março 2002.