

Roberto Lobato  
Corrêa

O ESPAÇO  
URBANO

. 36  
4e

00141436



P SERIE S  
P RINCÍPIOS

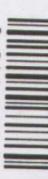
# Roberto Lobato Corrêa,

Professor da Universidade  
Federal do Rio de Janeiro  
Geógrafo do IBGE

PROCEDENCIA  
COMPRA

# O ESPAÇO URBANO

PUCRS/BCE



0-014.143-6

BIBLIOTECA GERAL

PUC-RS.



Editorial Alfa

**Direção**  
Benjamin Abdala Junior  
Santira Yousssef Campedelili

**Preparação de texto**  
Sérgio Roberto Torres

**Edição de arte (miloic)**  
Milton Takeda

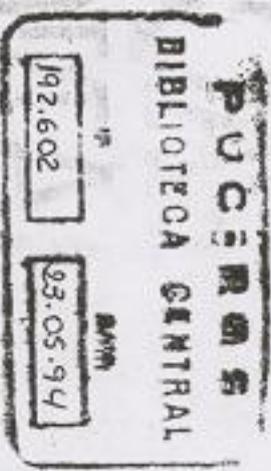
Divina Rocha Corre

**Composição/Diagração em vídeo**  
Marco Antonio Fernandes  
Maria Inês Rodrigues

**Capa**

Ary Normanha  
Antonio Ubrilajara Domiencio

304.36  
C824e  
10



ISBN 85 08 03260 9

1965  
Todos os direitos reservados  
Editora Ática S.A. — Rua Barão de Iguape, 110  
Tel.: (PABX) 278-9322 — Caixa Postal 8656  
End. Telegráfico "Bomlivro" — São Paulo

## Sumário

1. Introdução	5
2. O que é o espaço urbano?	7*
3. Quem produz o espaço urbano?	11
Os proprietários dos meios de produção	13
Os proprietários fundiários	16
Os promotores imobiliários	19
O Estado	24
Os grupos sociais excluídos	29
Um exemplo concreto: o bairro de Copacabana	31
4. Processos e formas espaciais	36
Centralização e Área Central	37
A gênese da Área Central	38
O núcleo central e a zona periférica do centro	40
Descentralização e os núcleos secundários	45*
O significado da descentralização	47
A seletividade da descentralização	49
Os núcleos secundários: o comércio e serviços	50*
Os núcleos secundários: a indústria	53

Coesão e as áreas especializadas	56
Segregação e as áreas sociais	59
Segregação e classes sociais	61
Quem produz a segregação?	63
O significado da segregação	65
Os padrões espaciais	66
Dinâmica espacial da segregação	69
Mobilidade e segregação	70
O padrão latino-americano	73
Inércia e as áreas cristalizadas	76
5. Considerações finais	80
6. Vocabulário crítico	82
7. Bibliografia comentada	85

# 1

## Introdução

O presente estudo aborda a cidade. Trata-se de um tema que é extremamente caro aos diversos estudiosos da sociedade, historiadores, sociólogos, economistas, antropólogos, urbanistas e geógrafos, entre outros. A temática interessa também aos planejadores e políticos e àqueles que detêm alguma fração do capital, seja ele financeiro, industrial, comercial, fundiário ou imobiliário. Interessa a todos os habitantes da cidade, entre eles os ativistas das associações de bairro.

O interesse em conhecer e atuar sobre a cidade deriva do fato de ser ela o lugar onde vive parcela crescente da população. Mas também de ser o lugar onde os investimentos de capital são maiores, seja em atividades localizadas na cidade, seja no próprio urbano, na produção da cidade. E mais: de ser o principal lugar dos conflitos sociais.

O geógrafo considera a cidade, de um lado, como um ou vários núcleos localizados em uma região ou país; neste estudo consideram-se mapas de pequena escala. De outro, a cidade é considerada como espaço urbano, sendo analisada a partir de mapas de grande escala. Estas duas abordagens não são mutuamente excludentes. Nem do âm-

bito exclusivo dos geógrafos, apesar das diferenças de abordagem em relação aos demais estudiosos.

No presente estudo consideramos a cidade como espaço urbano. Sua análise geográfica é feita de diferentes modos, de acordo com as diversas correntes do pensamento geográfico. Assim, por exemplo, o espaço urbano pode ser analisado como um conjunto de pontos, linhas e áreas. Pode ser abordado a partir da percepção que seus habitantes ou alguns de seus segmentos têm dele e de suas partes. Outro modo possível de análise considera-o como forma espacial em suas conexões com estrutura social, processos e funções urbanas. Por outro lado ainda, o espaço urbano, como qualquer outro objeto social, pode ser abordado segundo um paradigma de consenso ou de conflito.

Iniciamos este trabalho procurando definir o espaço urbano. Trata-se de construir o nosso objeto de estudo e indicar como será a sua abordagem. Em segundo lugar consideraremos os agentes sociais que produzem o espaço da cidade. A maior parte deste trabalho focaliza os processos e as formas espaciais. As considerações finais privilegiarão algumas proposições de pesquisa sobre o espaço das cidades brasileiras, esperando que suscitem numerosos estudos que contribuam para uma melhor compreensão do urbano e, por conseguinte, da sociedade brasileira.

## 2

### O que é o espaço urbano?

O espaço de uma grande cidade capitalista constitui-se, em um primeiro momento de sua apreensão, no conjunto de diferentes usos da terra justapostos entre si. Tais usos definem áreas, como o centro da cidade, local de concentração de atividades comerciais, de serviços e de gestão, áreas industriais, áreas residenciais distintas em termos de forma e conteúdo social, de lazer e, entre outras, aquelas de reserva para futura expansão. Este complexo conjunto de usos da terra é, em realidade, a *organização espacial* da cidade ou, simplesmente, o espaço urbano, que aparece assim como espaço fragmentado.

Mas o espaço urbano é simultaneamente fragmentado e articulado: cada uma de suas partes mantém relações espaciais com as demais, ainda que de intensidade muito variável. Estas relações manifestam-se empiricamente através de fluxos de veículos e de pessoas associados às operações de carga e descarga de mercadorias, aos deslocamentos quotidianos entre as áreas residenciais e os diversos locais de trabalho, aos deslocamentos menos frequentes para compras no centro da cidade ou nas lojas do bairro, às visitas aos parentes e amigos, e às idas ao cinema, culto religioso, praia e parques

A articulação manifesta-se também de modo menos visível. No capitalismo, manifesta-se através das relações espaciais envolvendo a circulação de decisões e investimentos de capital, mais-valia, salários, juros, rendas, envolvendo ainda a prática do poder e da ideologia. Estas relações espaciais são de natureza social, tendo como matriz a própria sociedade de classes e seus processos. As relações espaciais integram, ainda que diferentemente, as diversas partes da cidade, unindo-as em um conjunto articulado cujo núcleo de articulação tem sido, tradicionalmente, o centro da cidade. Este é um segundo momento de apreensão do que é o espaço urbano: fragmentado e articulado.

✓ Ao se constatar que o espaço urbano é simultaneamente fragmentado e articulado, e que esta divisão articulada é a expressão espacial de processos sociais, introduz-se um terceiro momento de apreensão do espaço urbano: é um reflexo da sociedade. Assim, o espaço da cidade capitalista é fortemente dividido em áreas residenciais segregadas, refletindo a complexa estrutura social em classes; a cidade medieval, por sua vez, apresentava uma organização espacial influenciada pelas guildas, as corporações dos diversos artesãos. Mas o espaço urbano é um reflexo tanto de ações que se realizam no presente como também daquelas que se realizaram no passado e que deixaram suas marcas impressas nas forquias espaciais do presente.

Dois pontos devem ser agora indicados. Primeiramente por ser reflexo social e fragmentado, o espaço urbano, especialmente o da cidade capitalista, é profundamente desigual: a desigualdade constitui-se em característica própria do espaço urbano capitalista. Em segundo lugar, por ser reflexo social e porque a sociedade tem a sua dinâmica, o espaço urbano é também mutável, dispondo de uma mutabilidade que é complexa, com ritmos e natureza diferenciados.

O espaço da cidade é também um condicionante da sociedade. Este é o quarto momento de sua apreensão. O condicionamento se dá através do papel que as obras fixadas pe-

lo homem, as formas espaciais, desempenham na reprodução das condições de produção e das relações de produção. Assim, a existência de estabelecimentos industriais juntos uns dos outros, e realizando entre si vendas de matérias-primas industrialmente fabricadas, constitui-se, pelas vantagens de estarem juntos, em fato que viabiliza a continuidade da produção, isto é, a reprodução das condições de produção.

As áreas residenciais segregadas representam papel ponderável no processo de reprodução das relações de produção, no bojo do qual se reproduzem as diversas classes sociais e suas frações: os bairros são os locais de reprodução dos diversos grupos sociais.

✓ Fragmentada, articulada, reflexo e condicionante social, a cidade é também o lugar onde as diversas classes sociais vivem e se reproduzem. Isto envolve o cotidiano e o futuro próximo, bem como as crenças, valores e mitos criados no bojo da sociedade de classes e, em parte, projetados nas formas espaciais: monumentos, lugares sagrados, uma rua especial etc. O espaço urbano assume assim uma dimensão simbólica que, entretanto, é variável segundo os diferentes grupos sociais, etários etc. Mas o cotidiano e o futuro próximo acham-se enquadrados num contexto de fragmentação desigual do espaço, levando aos conflitos sociais, como as greves operárias, as barricadas e os movimentos sociais urbanos. O espaço da cidade é assim, e também, o cenário e o objeto das lutas sociais, pois estas visam, afinal de contas, o direito à cidade, à cidadania plena e igual para todos.

Eis o que é o espaço urbano: fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, um conjunto de símbolos e campo de lutas. É assim a própria sociedade em uma de suas dimensões, aquela mais aparente, materializada nas formas espaciais. É este o nosso objeto de estudo.

O espaço urbano, como se indicou, é constituído por diferentes usos da terra. Cada um deles pode ser visto como uma forma espacial. Esta, contudo, não tem existência autónoma, existindo porque nela se realizam uma ou mais fun-

ções, isto é, atividades como a produção e venda de mercadorias, prestação de serviços diversos ou uma função simbólica, que se acham vinculadas aos processos da sociedade. Estes são, por sua vez, o movimento da própria sociedade, da estrutura social, demandando funções urbanas que se materializam nas formas espaciais<sup>1</sup>. Formas estas que são socialmente produzidas por agentes sociais concretos. Começaremos analisando o papel destes agentes e, a seguir, consideraremos os processos e as formas espaciais, que constituirão a parte central deste estudo.

### 3 Quem produz o espaço urbano?

O espaço urbano capitalista — fragmentado, articulado, reflexo, condicionante social, cheio de símbolos e campo de lutas — é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço. São agentes sociais concretos, e não um mercado invisível ou processos aleatórios atuando sobre um espaço abstrato. A ação destes agentes é complexa, derivando da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção, e dos conflitos de classe que dela emergem.

A complexidade da ação dos agentes sociais inclui práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial que se faz via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, deterioração de certas áreas, renovação urbana, relocação diferenciada da infra-estrutura e mudança, coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade! É preciso considerar entretanto que, a cada transformação do espaço urbano, este se mantém simultaneamente fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, ainda que as formas espaciais e suas funções tenham mudado. A desi-

qualidade sócio-espacial também não desaparece: o equilíbrio social e da organização espacial não passa de um discurso tecnocrático, impregnado de ideologia.

Quem são estes agentes sociais que fazem e refazem a cidade? Que estratégias e ações concretas desempenham no processo de fazer e refazer a cidade? Estes agentes são os seguintes:

- (a) os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais;
- (b) os proprietários fundiários;
- (c) os promotores imobiliários;
- (d) o Estado; e
- (e) os grupos sociais excluídos.

Antes de considerarmos a ação de cada um destes agentes, convém tecer alguns comentários gerais sobre eles em conjunto.

Em primeiro lugar, a ação destes agentes se faz dentro de um marco jurídico que regula a atuação deles. Este marco não é neutro, refletindo o interesse dominante de um dos agentes, e constituindo-se, em muitos casos, em uma retórica ambígua, que permite que haja transgressões de acordo com os interesses do agente dominante.

Em segundo lugar, convém apontar que, ainda que possa haver diferenciações nas estratégias dos três primeiros agentes, bem como conflitos entre eles, há entretanto denominadores comuns que os unem: um deles é a apropriação de uma *renda da terra*. Por outro lado, a ação desses agentes serve ao propósito dominante da sociedade capitalista, que é o da reprodução das relações de produção, implicando a continuidade do processo de acumulação e a tentativa de minimizar os conflitos de classe, este aspecto cabendo particularmente ao Estado. Para isto o espaço urbano constitui-se, como aponta Lefebvre (1976), em instrumento onde são viabilizados concretamente os propósitos acima indicados, em grande parte através da posse e do controle do uso da terra urbana.

Em terceiro lugar, é necessário ressaltar que a tipologia apresentada é muito mais de natureza analítica do que efetivamente absoluta. No estágio atual do capitalismo, os grandes capitais industrial, financeiro e imobiliário podem estar integrados indireta e diretamente, neste caso em grandes corporações que, além de outras atividades, compram, especulam, financiam, administram e produzem espaço urbano. Como consequência desta integração muitos dos conflitos entre aqueles agentes supramencionados desaparecem.

Em quarto lugar, é importante notar que as estratégias que esses agentes adotam variam no tempo e no espaço, e esta variabilidade decorre tanto de causas externas aos agentes, como de causas internas, vinculadas às condições inerentes ao tipo de capital de cada agente face ao movimento geral de acumulação capitalista e dos conflitos de classe. Assim, como exemplo, o aumento da posição orgânica de capital de uma empresa, afetando a taxa de lucro, pode gerar novas estratégias que incluam mudanças locacionais, afetando, portanto, o uso da terra urbana.

### Os proprietários dos meios de produção

Os grandes proprietários industriais e das grandes empresas comerciais são, em razão da dimensão de suas atividades, grandes consumidores de espaço. Necessitam de terrenos amplos e baratos que satisfaçam requisitos locais naturais pertinentes às atividades de suas empresas — junto ao porto, às vias férreas ou em locais de ampla acessibilidade à população etc. A terra urbana tem assim, em primeiro, um duplo papel: o de suporte físico e o de expressar diferencialmente requisitos locacionais específicos às atividades.

Mas as relações entre proprietários dos meios de produção e a terra urbana são mais complexas. A especulação

fundiária, geradora do aumento do preço da terra, tem duplo efeito sobre as suas atividades. De um lado onera os custos de expansão na medida em que esta pressupõe terrenos amplos e baratos. De outro, o aumento do preço dos imóveis, resultante do aumento do preço da terra, atinge os salários da força de trabalho; gera-se assim uma pressão dos trabalhadores visando salários mais elevados, os quais incidirão sobre a taxa de lucro das grandes empresas, reduzindo-a.

A especulação fundiária não é assim de interesse dos proprietários dos meios de produção. Interessa, no entanto, aos proprietários fundiários: a retenção de terras cria uma escassez de oferta e o aumento de seu preço, possibilitando-lhes ampliar a renda da terra. Esta prática gera conflito entre proprietários industriais e fundiários<sup>1</sup>.

Os conflitos que emergem tendem a ser, em princípio, resolvidos em favor dos proprietários dos meios de produção, que, no capitalismo, comandam a vida econômica e política. A solução desses conflitos se faz através de pressões junto ao Estado para realizar desapropriações de terras, instalação de infra-estrutura necessária às suas atividades e para a criação de facilidades com a construção de casas baratas para a força de trabalho.

Mas torna-se necessário saber quem são os proprietários industriais em cada caso. São eles descendentes de imigrantes, originariamente vinculados ao comércio de exportação-importação, ou suas raízes estão na propriedade fundiária? E é necessário ainda que se conheça o peso positivo dos grupos em conflito e as alianças que são feitas.

É importante também considerar, como lembra Mingione<sup>2</sup>, que os conflitos entre proprietários industriais e

fundiários não mais constituem algo absoluto como no passado. Isto se deve a:

- (a) o desenvolvimento das contradições entre capital e trabalho torna perigosa a abolição de qualquer forma de propriedade, entre elas a da terra, pois isto poderia levar a que se demandasse a abolição da propriedade capitalista;
- (b) através da ideologia da casa própria, que inclui a terra, podem-se minimizar as contradições entre capital e trabalho;
- (c) a própria burguesia adquiriu terras, de modo que a propriedade fundiária passou a ter significativo papel no processo de acumulação;
- (d) a propriedade da terra é pré-requisito fundamental para a construção civil que, por sua vez, desempenha papel extremamente importante no capitalismo, amortecendo áreas da atividade industrial; e

(e) a propriedade fundiária e seu controle pela classe dominante tem ainda a função de permitir o controle do espaço através da segregação residencial, cumprindo, portanto, um significativo papel na organização do espaço.

Nas grandes cidades onde a atividade fabril é expressiva, a ação espacial dos proprietários industriais leva à criação de amplas áreas fabris em setores distintos das áreas residenciais nobres onde mora a elite, porém próximas às áreas proletárias. Deste modo a ação deles modela a cidade, produzindo seu próprio espaço e interferindo decisivamente na localização de outros usos da terra.

E, quando uma indústria, localizada em razão de fatores do passado, se vê envolvida fisicamente por usos residenciais de *status*, verifica-se que a relocalização industrial constitui ótimo negócio. Desloca-se para áreas mais amplas e baratas, com infra-estrutura produzida, em muitos casos, pelo Estado. Ganha assim uma nova localização onde pode se expandir. Adicionalmente extrai elevada renda fundiária ao realizar o loteamento do antigo terreno fabril.

<sup>1</sup> CAPERL, Horacio. Agentes y estrategias en la producción del espacio urbano español. *Geografía*, 8, 1972.

<sup>2</sup> MINGIONE, Enzo. Theoretical elements for a marxist analysis of urban development. In: HARLOS, M. org. *Capitve Cities*. London, John Wiley, 1977.

altamente valorizado pelo novo uso. A zona Sul da cidade do Rio de Janeiro oferece alguns exemplos notáveis desta prática.

### Os proprietários fundiários

Os proprietários de terras atuam no sentido de obterem a maior renda fundiária de suas propriedades, interessando-se em que estas tenham o uso que seja o mais remunerador possível, especialmente uso comercial ou residencial de *status*. Estão particularmente interessados na conversão da terra rural em terra urbana, ou seja, têm interesse na expansão do espaço da cidade na medida em que a terra urbana é mais valorizada que a rural. Isto significa que estão fundamentalmente interessados no *valor de troca* da terra e não no seu *valor de uso*.

Os proprietários fundiários podem então exercer pressões junto ao Estado, especialmente na instância municipal, visando interferir no processo de definição das leis de uso do solo e do zoneamento urbano. Esta pressão não é feita uniformemente nem beneficia a todos os proprietários fundiários. Alguns, os mais poderosos, poderão até mesmo ter suas terras valorizadas através do investimento público em infra-estrutura, especialmente a viária: as cidades brasileiras fornecem vários exemplos desta prática.

A propriedade fundiária da periferia urbana, sobretudo aquela da grande cidade, constitui-se no alvo de atenção dos proprietários de terras. Isto se deve ao fato de estar ela diretamente submetida ao processo de transformação do espaço rural em urbano. As possibilidades dessa transformação são, entretanto, dependentes de um confronto entre as rendas a serem obtidas com a produção agrícola e com a venda de terras para fins urbanos. Mais cedo ou mais tarde, graças ao diferencial da renda, o uso agrícola da periferia é substituído por um urbano, passando, em muitos ca-

sos, por uma etapa de esterilização da terra. Há então um processo de valorização fundiária.

A passagem da terra agrícola para terra urbana, no entanto, é mais complexa, envolvendo diferenciais de demanda de terras e habitações, de direção em que esta transformação se verifica e das formas que ela assume. Estes diferenciais atuam mais ou menos de modo combinado.

A demanda de terras e habitações depende do aparecimento de novas camadas sociais, oriundas em parte de fluxos migratórios e que detêm nível de renda que as torna capazes de participar do mercado de terras e habitações. Depende também das possibilidades de remuneração do capital investido em terras e operações imobiliárias. E depende ainda da política que o Estado adota para permitir a reprodução do capital, como o reforço do aparelho do Estado pelo aumento do número de funcionários e através da ideologia da casa própria, conforme mostra, entre outros, Durand-Lasserve.

Há, portanto, condições que interferem na demanda de terras e habitações, as quais vão traduzir-se em taxas distintas de crescimento demográfico e espacial das cidades de um dado país ou região.

Os diferenciais de direção em que as transformações se verificam dependem, por sua vez, da estrutura agrária que pode viabilizar ou não as operações de valorização fundiária, das condições ecológicas diferenciadas, da existência de eixos de circulação, e dos tipos de uso a que se destina a terra urbana.

Assim, estruturas agrárias diferenciadas em setores distintos da periferia podem influenciar diferencialmente a passagem do rural ao urbano. Neste sentido, é conveniente apontar que uma estrutura agrária baseada na propriedade especulativa tende a viabilizar mais rapidamente a transformação em questão. A existência de áreas alagadiças em um dado setor da periferia, por outro lado, constitui-se, via de regra, em um entrave para a valorização fundiária.

Os eixos de comunicações, outrossim, têm ocorrência espacial de modo seletivo, afetando desigualmente a periferia rural-urbana. Finalmente, há usos típicos de periferia, como certas indústrias que são aí localizadas, subtraindo terras para uma valorização através de uso residencial.

Os diferenciais das formas que a ocupação urbana na periferia assume são, em relação ao uso residencial, os seguintes: urbanização de *status* e urbanização popular. As estratégias dos proprietários fundiários variarão segundo suas propriedades se localizem nas áreas onde domina uma ou outra forma.

Os proprietários de terras bem localizadas, valorizadas por amenidades físicas, como o mar, lagoa, sol, sal, verde etc., agem pressionando o Estado visando à instalação da infra-estrutura urbana ou obtendo créditos bancários para eles próprios instalarem a infra-estrutura. Tais investimentos valorizam a terra que anteriormente fora esterilizada por um razoavelmente longo período de tempo. Campanhas publicitárias exaltando as qualidades da área são realizadas, ao mesmo tempo que o preço da terra sobe constantemente.

Estas terras da periferia de amenidades são destinadas à população de *status*. Como se trata de uma demanda solvável, é possível aos proprietários fundiários tornarem-se também promotores imobiliários; loteiam, vendem e constroem casas de luxo. Criam-se assim bairros seletivos em setores de amenidades; como a palavra "periferia" tem sentido pejorativo, estes bairros fisicamente periféricos não são mais percebidos como estando localizados na periferia urbana, pois afinal de contas os bairros de *status* não são socialmente periféricos!

No Brasil os exemplos de *ex-periferias urbanas* enobrecidas são numerosas. Nas cidades litorâneas localizam-se junto ao mar, como no Rio de Janeiro, em Salvador, Recife e Fortaleza. Bairros, como Copacabana, Ipanema, Barra da Tijuca, Barra, Itapoã, Boa Viagem e Aldeota já foram, num passado mais ou menos distante, periferias urbanas; agora são bairros de *status*, frutos de valorizações fundiárias.

Aos proprietários dos terrenos mal localizados, em periferias sem amenidades, resta apenas outra estratégia. Em uma cidade onde existe uma segregação sócio-espacial, com um setor periférico, não apenas distante do centro mas sem amenidades, não atraindo, portanto, grupos sociais de elevado *status*, não resta aos proprietários fundiários senão o loteamento de suas terras como meio de extrair a renda da terra. E se trata de loteamentos populares, com o mínimo de infra-estrutura. Tendo em vista o baixo poder aquisitivo da população que para aí se desloca, não há interesse desses proprietários em se transformarem em promotores imobiliários. Apenas realizarão o loteamento: as habitações serão construídas pelo sistema de autoconstrução ou pelo Estado, que aí implanta enormes e monótonos conjuntos habitacionais. (1)

Criam-se loteamentos populares na periferia urbana; enchentes, mosquitos, valas negras, crimes, esquadão da morte, horas e horas perdidas em precários transportes coletivos, eis alguns dos aspectos do cotidiano desta periferia urbana, fruto de uma ação espacialmente diferenciada dos proprietários fundiários. Tais loteamentos são legais face à legislação urbana em vigor. Em pouco tempo são legalizados, e por pressão popular conseguem alguns poucos serviços de infra-estrutura por conta do Estado. Isto gera nova valorização fundiária, atingindo inclusive os terrenos reservados pelos antigos proprietários fundiários, muitos deles intencionalmente situados entre os loteamentos e o espaço urbano contínuo.

## Os promotores imobiliários

Por promotores imobiliários, entende-se um conjunto de agentes que realizam, parcial ou totalmente, as seguintes operações<sup>1</sup>:

(a) incorporação, que é a operação-chave da promoção imobiliária; o incorporador realiza a gestão do capital-dinhei-

<sup>1</sup> Ver ALMEIDA, Roberio Schmidt de. In: VALLADARES, Lúcia, 1982.

ro na fase de sua transformação em mercadoria, em imóvel: a localização, o tamanho das unidades e a qualidade do prédio a ser construído são definidos na incorporação, assim como as decisões de quem vai construí-lo, a propaganda e a venda das unidades;

(b) financiamento, ou seja, a partir da formação de recursos monetários provenientes de pessoas físicas e jurídicas, verifica-se, de acordo com o incorporador, o investimento visando à compra do terreno e à construção do imóvel;

(c) estudo técnico, realizado por economistas e arquitetos, visando verificar a viabilidade técnica da obra dentro de parâmetros definidos anteriormente pelo incorporador e à luz do código de obras;

(d) construção ou produção física do imóvel, que se verifica pela atuação de firmas especializadas nas mais diversas etapas do processo produtivo; a força de trabalho está vinculada às firmas construtoras; e

(e) comercialização ou transformação do capital-mercado-ria em capital-dinheiro, agora acrescido de lucros; os corretores, os planejadores de vendas e os profissionais de propaganda são os responsáveis por esta operação.

Estas operações vão originar diferentes tipos de agentes concretos, incluindo o proprietário-construtor do terreno, um agente clássico e que ainda persiste produzindo poucos e pequenos imóveis, as firmas exclusivamente incorporadoras, aquelas que se especializam na construção ou em uma etapa do processo produtivo, como a concretagem de cimento, outras que incorporam e constroem, outras mais especializadas na corretagem e aquelas que concentram em suas mãos todas as operações: algumas destas últimas controlam também outras atividades fora do setor fundiário imobiliário.

Por outro lado, do ponto de vista da gênese do promotor imobiliário verificam-se enormes diferenças entre eles. Há desde o proprietário fundiário que se transformou em

construtor e incorporador, ao comerciante próspero que diversifica suas atividades criando uma incorporadora, passando pela empresa industrial, que em momentos de crise ou ampliação de seus negócios cria uma subsidiária ligada à promoção imobiliária. Grandes bancos e o Estado atuam também como promotores imobiliários.

Entre os agentes em questão, particularmente os incorporadores, há um diferencial em função de dois aspectos, conceitualizados por R. S. de Almeida como "escala de operações", ou o número de construções simultâneas que o incorporador é capaz de gerir, e "escala espacial de atuação", ou a área onde se localizam as obras e os estoques de terrenos. Estas duas escalas estão relacionadas: maior escala de operações, maior a escala espacial de atuação e, adicionalmente, maior o poder político do incorporador.

Quais são as estratégias dos promotores imobiliários?

Na sociedade capitalista não há interesse das diferentes frações do capital envolvidas na produção de imóveis em produzir habitações populares. Isto se deve, basicamente, aos baixos níveis dos salários das camadas populares, face ao custo da habitação produzida capitalisticamente. Deve-se também, em parte, conforme argumenta Henri Coing<sup>4</sup>, à convergência de interesses do proprietário fundiário, do promotor imobiliário e da indústria de material de construção no sentido de apenas produzir habitações com inovações, com valor de uso superior às antigas, obtendo-se, portanto, um preço de venda cada vez maior, o que amplia a exclusão das camadas populares.

Em que condições, pergunta H. Coing, é possível haver a produção de habitações para os grupos de baixa renda? Quando esta produção é rentável?

(a) é rentável se são superocupadas por várias famílias ou por várias pessoas solteiras que alugam um imóvel ou um cômodo;

(b) é rentável se a qualidade da construção for péssima, com o seu custo reduzido ao mínimo, conforme Engels descreve para a Inglaterra em relação ao século XIX; e

(c) é rentável quando verifica-se enorme escassez de habitações, elevando os preços a níveis insustentáveis.

Mas esta não é a situação usual nas cidades do Terceiro Mundo: o capital não tem interesse em produzir habitações para as camadas populares. Numa sociedade onde parte ponderável da população não tem acesso à casa própria ou mesmo não tem condições de pagar aluguel, a estratégia dos promotores imobiliários é basicamente a seguinte:

- (a) dirigir-se, em primeiro lugar, à produção de residências para satisfazer a demanda solvável; e
- (b) obter ajuda do Estado no sentido de tornar solvável a produção de residências para satisfazer a demanda não-solvável.

Em relação à primeira categoria, verifica-se a produção de imóveis de luxo visando atender aqueles que dispõem de recursos, aí incluindo-se a produção de residências secundárias, em áreas de lazer, para este segmento da população. A produção de imóveis caros e finos pode chegar mesmo a saturar, havendo, por outro lado, déficit de residências populares. Para o segmento da população que constitui o mercado dos promotores imobiliários, os financiamentos não são difíceis, o mesmo ocorrendo para as incorporadoras de imóveis.

A existência de uma demanda solvável saturada e de uma não-solvável insatisfeita explica o interesse do capital imobiliário em obter ajuda do Estado, de modo a permitir tornar viável a construção de residências para as camadas populares: créditos para os promotores imobiliários, facilidades para desapropriação de terras, e créditos para os futuros moradores. A criação de órgãos, como foi o caso do Banco Nacional da Habitação (BNH) e das Cooperativas de Habitação (COHABs), e a criação de mecanismos jurídi-

cos e financeiros, como o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), visam viabilizar a acumulação capitalista via produção de habitações, cujo acesso é agora ampliado. Esta estratégia é viável em razão da importância da produção de habitações na sociedade capitalista. Cumpre ela um papel fundamental, que é o de amortecer as crises cíclicas da economia através do investimento de capital e da criação de numerosos empregos: daí ter o apoio do Estado capitalista, que por sua vez está fortemente repleto, através de seus componentes, de interesses imobiliários.

A estratégia dominante, de produzir habitações para a população que constitui a demanda solvável, tem um significado rebatimento espacial. De fato, a ação dos promotores imobiliários se faz correlacionada a:

- (a) preço elevado da terra e alto *status* do bairro;
- (b) acessibilidade, eficiência e segurança dos meios de transporte;
- (c) amenidades naturais ou socialmente produzidas; e
- (d) esgotamento dos terrenos para construção e as condições físicas dos imóveis anteriormente produzidos, conforme indica R. S. de Almeida. Estas características em conjunto tendem a valorizar diferencialmente certas áreas da cidade, que se tornam alvo da ação maciça dos promotores imobiliários: são as áreas nobres, criadas e recriadas segundo os interesses dos promotores, que se valem de maciça propaganda. Assim, de um lado, verifica-se a manutenção de bairros de *status*, que continuam a ser atrativos ao capital imobiliário e, de outro, a criação de novas áreas nobres em razão do esgotamento de áreas disponíveis em outros setores valorizados do espaço urbano: os novos bairros nobres são efetivamente criados ou resultam da transformação da imagem de bairros antigos que, dispondo de alguns atributos, tornam-se de *status* elevado.

A atuação espacial dos promotores imobiliários se faz de modo desigual, criando e reforçando a segregação resi-

dencial que caracteriza a cidade capitalista. E, na medida em que em outros setores do espaço produzem conjuntos habitacionais populares, a segregação é ratificada.

### O Estado

O Estado atua também na organização espacial da cidade. Sua atuação tem sido complexa e variável tanto no tempo como no espaço, refletindo a dinâmica da sociedade da qual é parte constituinte. Vamos considerar apenas o papel do Estado capitalista, privilegiando a cidade latino-americana e, particularmente, a brasileira.

Uma primeira observação refere-se ao fato de o Estado atuar diretamente como grande industrial, consumidor de espaço e de localizações específicas, proprietário fundiário e promotor imobiliário, sem deixar de ser também um agente de regulação do uso do solo e o alvo dos chamados movimentos sociais urbanos. Assim, ao implantar uma refinaria de petróleo, o Estado está organizando diretamente o espaço urbano, ao mesmo tempo que interfere, dada a natureza da atividade industrial, no uso da terra das áreas próximas. As terras públicas são uma reserva fundiária que o Estado dispõe para usos diversos no futuro, inclusive para negociações com outros agentes sociais. Através de órgãos como a COHAB, por outro lado, o Estado torna-se promotor imobiliário.

No entanto, é através da implantação de serviços públicos, como sistema viário, calçamento, água, esgoto, iluminação, parques, coleta de lixo etc., interessantes tanto às empresas como à população em geral, que a atuação do Estado se faz de modo mais corrente e esperado. A elaboração de leis e normas vinculadas ao uso do solo, entre outras as normas do zoneamento e o código de obras, constituem outro atributo do Estado no que se refere ao espaço urbano. E é decorrente de seu desempenho espacialmen-

te desigual enquanto provedor de serviços públicos, especialmente aqueles que servem à população, que o Estado se torna o alvo de certas reivindicações de segmentos da população urbana.

Em realidade, segundo A. Samson<sup>3</sup>, o Estado dispõe de um conjunto de instrumentos que pode empregar em relação ao espaço urbano. São os seguintes, entre outros:

- (a) direito de desapropriação e precedência na compra de terras;
- (b) regulamentação do uso do solo;
- (c) controle e limitação dos preços de terras;
- (d) limitação da superfície da terra de que cada um pode se apropriar;
- (e) impostos fundiários e imobiliários que podem variar segundo a dimensão do imóvel, uso da terra e localização;
- (f) taxação de terrenos livres, levando a uma utilização mais completa do espaço urbano; *tributação*
- (g) mobilização de reservas fundiárias públicas, afetando o preço da terra e orientando espacialmente a ocupação do espaço;
- (h) investimento público na produção do espaço, através de obras de drenagem, desmontes, aterros e implantação da infra-estrutura; *ações sociais e serviços*
- (i) organização de mecanismos de crédito à habitação; e
- (j) pesquisas, operações-teste sobre materiais e procedimentos de construção, bem como o controle de produção e do mercado desse material.

Esta complexa e variada gama de possibilidades de ação do Estado capitalista não se efetiva ao acaso. Nem se processa de modo socialmente neutro, como se o Estado fosse uma instituição que governasse de acordo com uma racionalidade fundamentada nos princípios de equilíbrio social, econômico e espacial, patrandu acima das clas-

<sup>3</sup> In: DURAND-LASSERVE, Alain, 1980.

ses sociais e de seus conflitos. Sua ação é marcada pelos conflitos de interesses dos diferentes membros da sociedade de classes, bem como das alianças entre eles. Tende a privilegiar os interesses daquele segmento ou segmentos da classe dominante que, a cada momento, estão no poder.

É preciso considerar que a ação do Estado processa-se em três níveis político-administrativos e espaciais: federal, estadual e municipal. A cada um destes níveis sua atuação muda, assim como o discurso que encobre os interesses dominantes. É no nível municipal, no entanto, que estes interesses se tornam mais evidentes e o discurso menos eficaz. Afinal a legislação garante à municipalidade muitos poderes sobre o espaço urbano, poderes que advêm, ao que parece, de uma longa tradição reforçada pelo fato de que, numa economia cada vez mais monopolista, os setores fundiário e imobiliário, menos concentrados, constituem-se em fértil campo de atuação para as elites locais.

A atuação do Estado se faz, fundamentalmente e em última análise, visando criar condições de realização e reprodução da sociedade capitalista, isto é, condições que viabilizem o processo de acumulação e a reprodução das classes sociais e suas frações.

Tendo em vista estes propósitos o Estado capitalista cria mecanismos que levam à segregação residencial e à sua ratificação. Assim, os diferenciais de imposto territorial e predial são um forte fator discriminante, afetando o preço da terra e dos imóveis e, como consequência, incidindo na segregação social: os grupos de renda mais elevada residem em imóveis mais caros localizados em bairros onde o preço da terra é mais elevado. Através da alocação espacialmente diferenciada dos equipamentos de consumo coletivo, o Estado também interfere na segregação residencial. Harvey comenta que este tipo de atuação tende a ampliar a renda real daqueles que já possuem elevada renda monetária.

D. Vetter<sup>6</sup> e outros fornecem a este respeito um excelente exemplo de investimentos públicos espacialmente desiguais e suas consequências. Trata-se da alocação concentrada de recursos em água e esgoto na Zona Sul carioca durante a década de 1970. Esta é a área melhor servida do espaço da cidade do Rio de Janeiro: ali reside um econômica e politicamente poderoso grupo social que teve seus imóveis mais valorizados — acessíveis, portanto, a grupos sociais cada vez mais selecionados.

A segregação residencial pode resultar também de uma ação direta e explícita do Estado através do planejamento, quando da criação, a partir do zero, de núcleos urbanos. Esta tem sido uma tradição latino-americana, mas não exclusiva, que tem suas origens já no século XVI. A este respeito, as palavras de Hansen<sup>7</sup> sobre a origem e evolução da cidade de Mérida na península do Yucatan, no México, são dignas de nota:

A cidade foi planejada em torno de uma praça central. Os quatro quarteirões que a delimitavam foram reservados para a catedral, os edifícios dos governos provincial e municipal e a residência do chefe dos conquistadores. Aos outros espanhóis foram cedidos lotes dentro de dois ou três quarteirões, em cada direção. Esta área espanhola de residência constituiu o centro. A uma distância maior, na direção do exterior, e deixando espaço para a expansão deste centro, foram reservadas áreas nas quais os índios podiam estabelecer-se. Estas áreas constituíram os bairros. A medida que a cidade crescia, o centro foi absorvendo os bairros e os índios foram se mudando para mais além. A medida que estes aumentavam em número, a área que ocupavam ia se tornando pior. Mas o crescimento prosseguiu vagarosamente em harmonia com a estrutura social e cultural estabelecida.

É Brasília, uma cidade planejada, inaugurada em 1960? A oposição entre o Plano Piloto e as denominadas cidades-

<sup>6</sup> In: MACHADO DA SILVA, Luis Antônio, 1981.

<sup>7</sup> HANSEN, A. T. Ecologia de uma cidade latino-americana. In: PIERSON, D., *op. cit.* *Formas de evolução humana*. São Paulo, Martins Fontes, 1970, p. 407.

satélites é notável, conforme indicam os vários artigos contidos nas coletâneas organizadas por Paviani. Ela é o exemplo acabado do planejamento do Estado capitalista criando condições distintas de vida e reprodução das diferentes classes sociais. Neste sentido o planejamento reproduziu, sob outra forma, o velho modelo colonial descrito por Hansen e o padrão típico da cidade brasileira, com os pobres na periferia.

— Através de política conjugada de renovação urbana — abertura de modernas vias de tráfego — o Estado capitalista viabiliza simultaneamente vários interesses. De um lado, via expulsão dos pobres residentes em cortiços junto ao centro da cidade, redireciona a segregação residencial e viabiliza o capital imobiliário que tem oportunidade de realizar bons negócios em áreas onde o preço da terra é, pela proximidade do centro, bastante elevado: é a renovação urbana. Mas viabiliza também a ampliação do capital de empreiteiras e cria condições de uma circulação mais eficiente, viabilizando assim a produção de novos meios de transporte, entre eles aqueles de uso individual. Os exemplos são numerosos: o mais famoso é aquele de abertura dos *boulevards* de Paris pelo barão Haussman no final do século passado. Mas os exemplos brasileiros são notáveis: a abertura da avenida Rio Branco, a principal do centro do Rio de Janeiro, e a demolição de cortiços nesta área no começo do século, é um deles, conforme mostra Rocha em seu estudo sobre a "era das demolições". Outros exemplos semelhantes aparecem com a abertura da avenida Presidente Vargas na década de 1940 e com a via expressa ligando o túnel Catumbi — Laranjeiras, portanto a zona Sul da cidade, à principal via de entrada e saída do Rio de Janeiro.

O Estado também produz chão, espaço tecnicamente passível de ocupação, via obras de drenagem, desmontes e aterros. A cidade do Rio de Janeiro é, neste sentido, um exemplo dos mais notáveis. Esta criação de espaço inserido, naturalmente, nos moldes das áreas anteriormente mencio-

nados, visando, portanto, tornar viáveis a atividade econômica e a diferenciação social. Os aterros realizados para a instalação do porto do Rio de Janeiro, para a criação do Jockey Club, de loteamento de *stratus* junto à lagoa Rodrigo de Freitas do denominado Aterro, um *parkway* à beira da baía de Guanabara, são três dos muitos exemplos de produção de chão pelo Estado capitalista, atendendo a vários propósitos imediatos.

Estes são alguns dos tipos de atuação do Estado no espaço urbano. Estamos longe de esgotar o assunto; apenas procurou-se trazer à tona alguns resultados de estudos já realizados. O leitor certamente conhece outros exemplos, ao menos superficialmente. Sugere-se que este conhecimento seja aprofundado, contribuindo para o entendimento do papel do Estado enquanto agente modelador do espaço urbano capitalista.

### Os grupos sociais excluídos

Na sociedade de classes verificam-se diferenças sociais no que se refere ao acesso aos bens e serviços produzidos socialmente. No capitalismo as diferenças são muito grandes, e maiores ainda em países como, entre outros, os da América Latina. A habitação é um desses bens cujo acesso é seletivo: parcela enorme da população não tem acesso, quer dizer, não possui renda para pagar o aluguel de uma habitação decente e, muito menos, comprar um imóvel. Este é um dos mais significativos sintomas de exclusão que, no entanto, não ocorre isoladamente: correlatos a ela estão a subnutrição, as doenças, o baixo nível de escolaridade, o desemprego ou o subemprego e mesmo o emprego mal-remunerado.

Os grupos sociais excluídos têm como possibilidades de moradia os densamente ocupados cortiços localizados próximos ao centro da cidade — velhas residências que no

passado foram habitadas pela elite e que se acham degradadas e subdivididas —, a casa produzida pelo sistema de autoconstrução em loteamentos periféricos, os conjuntos habitacionais produzidos pelo Estado, via de regra também distantes do centro, e a favela.

As três primeiras possibilidades pressupõem uma vinculação a um agente social, como o proprietário de imóveis — em muitos casos sem maior expressão como agente modelador —, o proprietário fundiário da periferia e o Estado. Nenhuma delas transforma, em princípio, a população excluída em agente modelador do espaço urbano. Nem mesmo aqueles que produzem imóveis no sistema de autoconstrução — pelo menos no sentido pleno. Isto porque estão submetidos à lógica dos proprietários fundiários da periferia, tornando-se, à custa de muito sobretrabalho, proprietários de um terreno e um imóvel, de mercadorias com valor de uso e de troca.

É na produção da favela, em terrenos públicos ou privados invadidos, que os grupos sociais excluídos tornam-se, efetivamente, agentes modeladores, produzindo seu próprio espaço, na maioria dos casos independentemente e a despeito dos outros agentes. A produção deste espaço é, antes de mais nada, uma forma de resistência e, ao mesmo tempo, uma estratégia de sobrevivência. Resistência e sobrevivência às adversidades impostas aos grupos sociais recém-expulsos do campo ou provenientes de áreas urbanas submetidas às operações de renovação, que lutam pelo direito à cidade.

Resistência e sobrevivência que se traduzem na apropriação de terrenos usualmente inadequados para os outros agentes da produção do espaço, encostas íngremes e áreas alagadiças. Trata-se de uma apropriação de fato. No plano imediato a favela corresponde a uma solução de um duplo problema, o da habitação e de acesso ao local de trabalho. A cidade do Rio de Janeiro, que possui numerosas

áreas íngremes e alagadiças, constitui um excelente exemplo. A localização de suas numerosas favelas pode parecer, quando distribuídas em um mapa, como que apresentando um padrão aleatório; cada uma, entretanto, tem uma lógica que inclui a relativa proximidade de um mercado de trabalho.

A evolução da favela, isto é, a sua progressiva urbanização até tornar-se um bairro popular, resulta, de um lado, da ação dos próprios moradores que, pouco a pouco, durante um longo período de tempo, vão melhorando suas residências e implantando atividades econômicas diversas. De outro, advém da ação do Estado, que implanta alguma infra-estrutura urbana, seja a partir de pressões exercidas pelos moradores organizados em associações, seja a partir de interesses eleitorais. Esta urbanização, contudo, desencadeia uma valorização que acaba por expulsar alguns de seus moradores e atrair outros.

A literatura sobre favelas é muito numerosa.—Sugermos que, inicialmente, veja-se a resenha bibliográfica sobre habitação em geral, inclusive as favelas, no trabalho de Valadares (1982).

### **Um exemplo concreto: o bairro de Copacabana**

Até então focalizamos cada um dos agentes modeladores do espaço urbano. A atuação deles, no entanto, não se faz isoladamente. Atuam em conjunto, isto é, no processo de produção concreta de um bairro residencial ou de um distrito industrial, vários agentes estão presentes. Vamos agora, através de um exemplo real, ver esta atuação conjunta. Consideraremos o bairro de Copacabana, localizado na Zona Sul da cidade do Rio de Janeiro, a zona nobre da metrópole carioca. A análise estende-se pelo período de 1870

a 1930, constituindo-se em um resumo de uma parte do estudo de Elizabeth Dezouart Cardoso<sup>8</sup>.

O bairro de Copacabana está localizado "numa estreita faixa de planície entre o mar e o maciço costeiro que o separa dos bairros vizinhos". Planície arenosa e de difícil acesso, não teve passado agrícola, constituindo-se até fins do século XIX em um arrabalde escassamente povoado por pescadores: o "processo de transferência de residência das elites do centro da cidade para os arrabaldes, que ocorreu no Rio de Janeiro a partir de meados do século XIX, não atingiu Copacabana".

Desde a década de 1870, no entanto, verificaram-se tentativas de valorização fundiária de Copacabana, envolvendo o loteamento das terras do futuro bairro e a criação de linha de bonde a tração animal ligando o então arrabalde ao centro da cidade. Um grande proprietário fundiário estava à frente dessas tentativas malsucedidas.

Em 1892, a empresa de bondes Botanical Garden, que atuava em toda a Zona Sul carioca, liga Copacabana à sua rede de trilhos depois de, ela própria, ter aberto um túnel ligando o futuro bairro ao de Botafogo: trata-se do Túnel Velho, aberto nesse ano. Anteriormente, em 1891, e em função das obras de implantação dos trilhos de bondes e da abertura do túnel, é criada a Empresa de Construções Civis, que irá realizar a maior parte da valorização do arrabalde.

É interessante analisar o que era efetivamente a Empresa de Construções Civis. Resultava ela de uma aliança de interesses comuns centrados nas valorizações fundiária e imobiliária. Eram seus acionistas vários proprietários de terras em Copacabana, vários bancos — Banco Luso-Brasileiro, Banco Brasil e Norte América, Banco Construtor do Brasil e Banco de Crédito Rural e Internacional —, pelo menos

uma empresa do setor industrial, a Companhia Nacional de Forjas e Estaleiros, empresas comerciais, entre elas uma de exportação de café, outras empresas imobiliárias, como a Empresa de Obras Públicas no Brasil, que foi a maior acionista, e a própria Botanical Garden.

Participaram ainda da Empresa de Construções Civis um ex-ministro da Agricultura, Comércio e Obras Públicas, dois prefeitos da cidade, sendo um o renomado Carlos Sampaio, também proprietário fundiário em Copacabana. Vários outros acionistas ocupavam importantes cargos públicos. A antiga nobreza estava também presente na Empresa de Construções Civis: pelo menos seis barões e um visconde eram sócios dela.

Tratava-se, portanto, de uma aliança entre proprietários fundiários, promotores imobiliários, bancos e empresas industriais e comerciais. O Estado fazia-se presente pelos interesses comuns no poder.

Vejam-se agora os objetivos explícitos da Empresa de Construções Civis, tais como aparecem nos seus estatutos na época de sua criação.

- A Empresa de Construções Civis tem por fim elevar na cidade do Rio de Janeiro e em outras do Brasil toda sorte de operações com referência à sua designação, tais como:
- I - comprar terrenos para vender depois de beneficiados;
  - II - abrir ruas e avenidas;
  - III - construir em terrenos de sua propriedade prédios para alugar ou vender mediante uma ou mais prestações; e bem assim nos arrabaldes do Rio de Janeiro e nas cidades de Petrópolis, Nova Friburgo e em outras localidades, grupos de habitações de verão para alugar ou vender;
  - IV - construir edifícios destinados a sanatórios, hotéis, teatros e casellos para arrendamentos a longo prazo.

E mais:

- V - arrendar prédios por longo prazo para sublocar por sua conta;

<sup>8</sup> *O capital imobiliário e a expansão do núcleo urbano do Rio de Janeiro: Copacabana e Grajaú*. Rio de Janeiro, Departamento de Geografia da UFRJ, 1986. Tese de mestrado, datilografada.

VI - segurar alugueis de prédios e prédios contra os riscos de incendio;

VII - efetuar operações bancárias, tendo por garantia a hipoteca de prédios ou terrenos.

§ unico - Todos os trabalhos de construção que a empresa tiver de executar por sua conta ou de terceiros serão confiados à Empresa de Obras Públicas no Brasil.

Pode-se ver, pelos estatutos da empresa, o porre que se desejava que ela tivesse: uma grande empresa com múltiplas operações vinculadas aos setores fundiário e imobiliário. Fica clara também a percepção do que se esperava, na época, de Copacabana: um arrabalde onde devia-se construir imóveis para veraneio, à semelhança de Petrópolis e Nova Friburgo, e não imóveis para residência fixa. Ora, nesta época já era sensível o problema habitacional das camadas populares que residiam em cortiços no centro do Rio de Janeiro. O capital fundiário-imobiliário, associado a outros capitais, estava, entretanto, interessado apenas em produzir habitações para a população de *status* elevado, produzindo mesmo residências de veraneio e novos espaços, como pretendia, na década de 1890, a Empresa de Construções Cíveis.

Copacabana foi criada, tornando-se um elegante e aristocrático bairro residencial da então capital da República. A Empresa de Construções Cíveis não apenas fez a partilha de extensa gleba de Copacabana e produziu imóveis. Com base em suas ligações econômicas e políticas induziu a extensão de linhas de bondes por todo o bairro e pressionou a municipalidade e empresas privadas, como a City Improvements, para a implantação de redes de água, esgoto e iluminação pública, um equipamento de consumo coletivo que valorizou a propriedade fundiária e imobiliária.

Além da Empresa de Construções Cíveis também atuaram em Copacabana outros proprietários de terras que realizaram loteamentos e produziram imóveis. Os interesses

destes proprietários e os da Empresa de Construções Cíveis eram semelhantes.

A atuação do Estado se dá de diferentes modos: presença e permeabilidade de interesses da empresa em consideração, a municipalidade, além de instalação rápida de equipamento de consumo — em detrimento de outras partes da cidade já ocupadas há muito tempo, apenas por uma população de *status* social inferior —, viabiliza a ocupação do território a partir do incentivo de "liberdade de construção", onde não havia exigências para a produção de imóveis. Ao longo de administrações municipais sucessivas, o Estado investe em melhoramentos urbanos diversos que tendem a valorizar mais e mais as propriedades fundiária e imobiliária.

E. D. Cardoso conclui:

A tela de inter-relações que foi formada para a produção de um novo bairro no Rio de Janeiro — Copacabana — é um bom exemplo de como a partir de fins do século XIX a cidade tornou-se objeto de lucro. De fato, a acumulação urbana encontrou na expansão da malha urbana carioca uma boa forma de investimento, quer pela exploração de serviços de consumo coletivo, quer pelo investimento no imobiliário.

Décadas de 1970 e 1980. De modo semelhante repete-se a prática de valorização fundiária e imobiliária da Barra da Tijuca, o novo Eldorado residencial carioca.

## 4

### Processos e formas espaciais

A grande cidade capitalista é o lugar privilegiado de ocorrência de uma série de processos sociais, entre os quais a acumulação de capital e a reprodução social têm importância básica. Estes processos criam funções e formas espaciais, ou seja, criam atividades e suas materializações, cuja distribuição espacial constitui a própria organização espacial urbana.

Entre processos sociais, de um lado, e as formas espaciais, de outro, aparece um elemento mediatizador que viabiliza que os processos sociais originem as formas espaciais. Este elemento viabilizador constitui-se em um conjunto de forças atuantes ao longo do tempo, postas em ação pelos diversos agentes modeladores, e que permitem localizações e relocalizações das atividades e da população na cidade. São os processos espaciais, responsáveis imediatos pela organização espacial desigual e mutável da cidade capitalista. Acrescentar-se-ia que os processos espaciais são as forças através das quais o movimento de transformação da estrutura social, o processo, se efetiva espacialmente, refazendo a espacialidade da sociedade. Neste sentido os processos espaciais são de natureza social, cunhados na própria sociedade.

Sobre o conceito de processo espacial é conveniente ter um comentário, antes de prosseguirmos. Trata-se de uma expressão empregada por geógrafos para tentar dar conta do que ocorre no espaço ao longo do tempo. Pode ser visto como sinônimo de processos ecológicos da *Escola de Chicago*; no entanto, não admitimos nenhuma analogia, ao nível explicativo, com base na ecologia vegetal, tal como aparece no conceito de processos ecológicos. Visto como conceito geográfico, tem sido considerado de modo impreciso e mesmo inadequado: ora é visto como sinônimo de deslocamento, como a jornada para o trabalho ou fluxos de bens e serviços sobre o espaço de uma dada região, ora de modo vago. Acreditamos ser útil repensar e recuperar o conceito de processos espaciais devido à sua utilidade na conexão ação humana—tempo—espaço—mudança.

Os processos espaciais e as respectivas formas são os seguintes:

- (a) centralização e a área central;
- (b) descentralização e os núcleos secundários;
- (c) coesão e as áreas especializadas;
- (d) segregação e as áreas sociais;
- (e) dinâmica espacial da segregação;
- (f) inércia e as áreas cristalizadas.

É conveniente deixar claro que estes processos e formas espaciais não são excludentes entre si, podendo ocorrer simultaneamente na mesma cidade ou no mesmo bairro. Assim, um processo de descentralização pode estar ocorrendo, originando, por exemplo, novos subcentros comerciais intraurbanos, ao mesmo tempo que surgem novos bairros da elite, fortemente segregados: neste sentido pode-se afirmar que os processos espaciais são complementares entre si.

#### Centralização e Área Central

A partir do começo do século XX o processo de centralização e a sua correspondente forma espacial, a Área

Central, passaram a ser sistematicamente considerados pelos estudiosos do fenómeno urbano. Economistas como Hurd e Haig, e sociólogos como Mckenzie abordaram a temática em paura. Este interesse revela a magnitude do processo e da forma espacial, bem como o seu significado para a cidade. De fato, a Área Central constitui-se no foco principal não apenas da cidade mas também de sua hinterlândia. Nela concentram-se as principais actividades comerciais, de serviços, da gestão pública e privada, e os terminais de transportes inter-regionais e intra-urbanos. Ela se destaca na paisagem da cidade pela sua verticalização.

#### A gênese da Área Central

Processo e forma aparecem como produtores do capitalismo. Como? O que se segue pretende responder a esta pergunta de um modo geral.

A cidade mantém uma série de ligações com o mundo exterior a ela, ligações que envolvem fluxos de capitais, mercadorias, pessoas e idéias. Para isto ela é um foco de transportes inter-regionais. Este é um lugar-comum a respeito da cidade, mesmo em uma fase pré-capitalista ou na fase mercantilista do capitalismo.

Com a Revolução Industrial, as ligações da cidade com o mundo exterior a ela ampliaram-se qualitativa e quantitativamente. Nesta ampliação as ferrovias tiveram um papel de destaque, tornando-se, a partir da segunda metade do século XIX, o mais importante meio de transporte inter-regional. Numerosas empresas e linhas foram criadas pelo capital privado, sendo elas razoavelmente independentes umas das outras. Por outro lado, algumas cidades tornaram-se grandes centros metropolitanos, sendo servidas por numerosas linhas ferroviárias: Londres, Paris e Chicago são excelentes exemplos.

A localização dos terminais ferroviários dentro das grandes cidades fez-se o mais próximo possível um do outro e próximos ainda, quando foi o caso, do terminal marítimo. Isto garantia diminuição dos custos de transbordo.

Próximas a estes terminais, vão se localizar aquelas actividades, muitas delas então nascentes ou em ampliação, voltadas para o mundo exterior à cidade, o comércio atacadista, depósitos, escritórios, e a indústria: a localização junto aos terminais de transporte era essencial, significando diminuição de custos. Estas actividades criaram enorme mercado de trabalho, fazendo com que a área se tornasse, além de foco de transportes inter-regionais, o foco de transportes intra-urbanos, que também, a partir da segunda metade do século XIX, foram largamente ampliados. Emerge assim uma área de maior acessibilidade dentro da grande cidade.

A acessibilidade, por sua vez, atraiu as nascentes lojas de departamentos — uma criação visando distribuir uma gama enorme e crescente de produtos industriais para um crescente mercado consumidor constituído predominantemente por assalariados — e de outros gêneros do comércio varejista, bem como numerosas actividades instaladas em escritórios. O mercado de trabalho foi ampliado mais ainda e os transportes intra-urbanos passaram a servir a este sector da nascente Área Central.

Verifica-se uma certa sincronia entre o emergir do capitalismo em sua fase plenamente industrial e o aparecimento da Área Central. Processo, forma e também as funções estão assim conectados.

Por que emergiu a Área Central, resultado do processo de centralização?

Dado o esquema centralizador dos meios de transporte, que são, no período que se estende da segunda metade do século XIX até meados do século XX, caracterizados por enorme rigidez espacial pelo fato de serem transportes sobre trilhos — trens e bondes —, verifica-se que o acesso ao mercado consumidor e às fontes de matérias-primas não é, no âmbito da cidade, uniforme, privilegiando o local em torno dos terminais de transporte, a Área Central. Assim as empresas passam a dispor de *externalidades*, seja decorrente da acessibilidade, seja do fato de estarem juntas, gerando economias de aglomeração.

Em razão de suas vantagens locacionais, o preço da terra e dos imóveis é aí o mais elevado. Isto leva a uma seleção de atividades. Localizam-se na Área Central aquelas que são capazes de transformar custos locacionais elevados e ampla acessibilidade em lucros maximizados: são as atividades voltadas para um amplo mercado, nacional, regional ou abrangendo toda a cidade. As outras atividades, que não requeriam nem suportavam uma localização central, localizavam-se fora da Área Central. O seu aparecimento se deve assim às demandas espaciais do capitalismo em sua fase concorrencial, onde a localização central constituía-se em fator crucial na competição capitalista. A Área Central é assim, e em grande parte, um produto da ação dos proprietários dos meios de produção, ainda que o Estado fosse chamado a intervir.

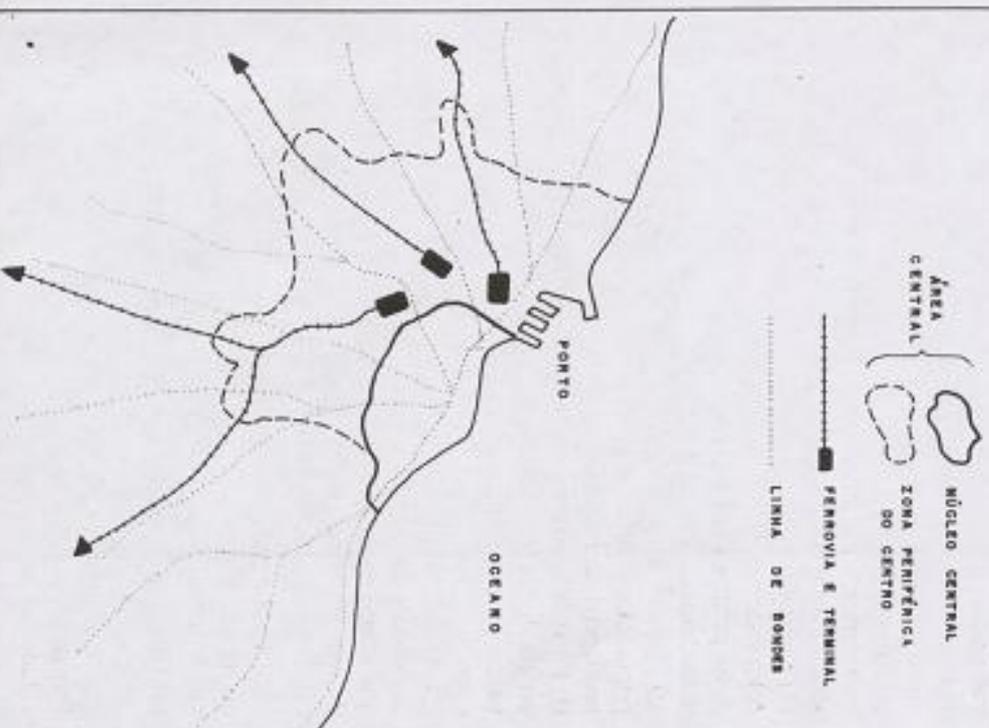
#### O núcleo central e a zona periférica do centro

O processo de centralização ao estabelecer a Área Central configurou-a de modo segmentado, com dois setores: de um lado o núcleo central (*core*, Central Business District, ou CBD) e, de outro, a zona periférica do centro (*frame*, *zone in transition*, zona de obsolescência). A figura 1 indica a localização destes dois setores em uma cidade hipotética, correlacionando-os com os transportes inter-regionais e intra-urbanos.

O núcleo central caracteriza-se, na segunda metade do século XX, quando o processo de centralização já não mais desempenha o papel relevante que desempenhou no passado, pelos seguintes aspectos, conforme apontam Horwood e Boyce<sup>1</sup>:

(a) Uso intensivo do solo. Trata-se da área da cidade de uso mais intensivo, com maior concentração de atividades eco-

FIG. 1 - CONVERGÊNCIA DE TRANSPORTES E A ÁREA CENTRAL



<sup>1</sup> HORWOOD, E. M. & BOYCE, R. R. *Studies of the central business district and urban freeway development*. Seattle, University of Washington, 1959.

nômicas, sobretudo do setor terciário. É aí que se encontram os mais elevados preços da terra, justificando-se assim a intensidade do uso do solo.

(b) Ampla escala vertical. O núcleo central apresenta-se com a maior concentração vertical, facilmente distinguível na paisagem urbana. A presença de edifícios de escritórios, juntos uns dos outros, viabiliza as ligações interpessoais vinculadas aos negócios.

(c) Limitada escala horizontal. Em oposição à característica anterior, o núcleo central é limitado em termos de extensão, sendo, via de regra, passível de ser percorrido a pé.

(d) Limitado crescimento horizontal. Sua expansão se faz sobretudo por uma mais acentuada verticalização, demolindo-se prédios mais antigos, que são substituídos por outros mais elevados. Esta característica está associada às anteriores.

(e) Concentração diurna, durante as horas de trabalho, da população, sobretudo de pedestres. Por não constituir área residencial, apresenta-se deserta à noite.

(f) Foco de transportes intra-urbanos. É o ponto de convergência do tráfego urbano e, em muitos casos, o ponto de baldeação para bairros situados ao longo de diferentes direções.

(g) Área de decisões. No núcleo central localizam-se as sedes sociais ou escritórios regionais das principais empresas que atuam na cidade e em sua região de influência. O Estado tem aí muitas de suas instituições. É assim o ponto focal da gestão do território.

A zona periférica do centro constitui uma área em torno do núcleo central. Suas principais características, na segunda metade do século XX, são:

(a) Uso semi-intensivo do solo. As atividades que aí se encontram são, sobretudo, o comércio atacadista, a armazenagem e as indústrias leves; há terrenos abandonados, transformados, em muitos casos, em estacionamento. Estas atividades estão fortemente vinculadas às do núcleo central e

a toda cidade, beneficiando-se da acessibilidade que o conjunto da Área Central desfruta.

(b) Ampla escala horizontal. As atividades aí localizadas ocupam prédios baixos, sendo fortemente consumidoras de espaço; por isso a zona periférica do centro estende-se por ampla área, o que é possível pelo fato de o preço da terra ser aí menos elevado que o do núcleo central.

(c) Limitado crescimento horizontal. Seu crescimento restrito deve-se, primeiramente, ao fato de que muitas das novas empresas e atividades, criadas recentemente, já não precisam mais desta localização, instalando-se em outros lugares. Em segundo lugar, outras atividades abandonam a área em busca de terrenos mais amplos e baratos, ao mesmo tempo que poucas são aquelas que se instalam na zona periférica do centro.

(d) Área residencial de baixo status social. A zona periférica do centro apresenta um amplo setor residencial caracterizado por residências populares e de baixa classe média, muitas delas deterioradas, como os cortiços, onde reside parcela da população que trabalha na área; possui por isso comércio varejista e serviços para esta população.

Este setor da Área Central constitui-se, por outro lado, no principal foco da política de renovação urbana. Esta consiste, sobretudo, na substituição de prédios residenciais deteriorados por novos edifícios de apartamentos. Concomitantemente verifica-se a substituição do conteúdo social, isto é, saem os pobres e entra a classe média.

(e) Foco de transportes inter-regionais. A área constitui-se no mais importante foco de circulação inter-regional, aí localizando-se os terminais ferroviários e rodoviários, justificando a presença de numerosos depósitos, garagens e hotéis baratos. Quando se trata de cidade portuária, aí se localiza extensa zona de cais, armazéns e atividades conexas. Associado a estas atividades, mas não exclusivamente, aparece um subsector mal-famado de diversões.

A Área Central tem sofrido o efeito, desde a década de 1920, e sobretudo após a Segunda Guerra Mundial, de um crescimento espacialmente descentralizado. De fato, atividades que até então estavam centralmente localizadas, são transferidas ou criadas fora da Área Central. Vamos tratar esta temática em breve. No momento importa dizer que o processo de descentralização implicou as características de "limitado crescimento horizontal" tanto do núcleo central como da zona periférica do centro. Os terrenos vagos existentes neste último setor devem-se, em parte, à descentralização, que certo modo esvaziou a zona periférica do centro.

A tendência da Área Central, especialmente do núcleo central, é a de sua redefinição funcional, tornando-se o foco principal das atividades de gestão e de escritórios de serviços especializados, enquanto o comércio varejista e certos serviços encontram-se dispersos pela cidade. Questiona-se então até que ponto a Área Central não é uma herança do passado, não sendo mais inteiramente necessária para o capitalismo em sua fase atual.

E a Área Central da cidade brasileira? Acreditamos ter à nossa frente um amplo campo para investigação. Os estudos de Milton Santos sobre o centro de Salvador, de Aluizio Duarte sobre o Rio de Janeiro, e o de Helena Cordeiro sobre São Paulo revelam, a despeito das diferenças de abordagem e da época em que foram realizados, uma rica variedade de situações.

Algumas questões são agora indicadas visando suscitar pesquisas sobre o tema em pauta. Primeiramente, como surgiram as Áreas Centrais dos diferentes tipos de cidade brasileira — cidades com passado colonial e cidades novas, com industrialização relativamente antiga e, por exemplo, sem atividade industrial expressiva, cidades espontâneas e planejadas etc.? Em segundo lugar, como evoluíram as Áreas Centrais desenvolvidas sob condições distintas de sítio da cidade, tamanho demográfico urbano, industrialização e infra-estrutura de transportes inter-regional e intra-

urbano? Em outros termos, que singularidades e particularidades as Áreas Centrais brasileiras apresentam no que se refere à gênese e à dinâmica?

Dentro desta segunda questão um ponto relevante para investigação é o da redefinição funcional e social do núcleo central de muitas cidades. Trata-se de sua transformação em local de comércio e serviços, em muitos casos aqueles do circuito inferior, para uma população pobre. Redefinição esta que, em muitos casos, tem sido influenciada pela descentralização administrativa, envolvendo o investimento oriundo de recursos públicos escassos, a valorização fundiária e os interesses de firmas empreiteiras e dos promotores imobiliários.

### Descentralização e os núcleos secundários

Historicamente o processo de descentralização é mais recente que o de centralização. Aparece em razão de vários fatores. De um lado, como uma medida das empresas visando eliminar as deseconomias geradas pela excessiva centralização na Área Central. De outro, resulta de uma menor rigidez locacional no âmbito da cidade, em razão do aparecimento de fatores de atração em áreas não-centrais.

Já na década de 1930, Colby<sup>2</sup> especificava os fatores de repulsão da Área Central:

- (a) aumento constante do preço da terra, impostos e alugueis, afetando certas atividades que perdem a capacidade de se manterem localizadas na Área Central;
- (b) congestionamento e alto custo do sistema de transporte e comunicações, que dificulta e onera as interações entre firmas;

<sup>2</sup> Colby, C. C. Centrifugal and centripetal forces in urban geography. In: Mayer, H. & Kohn, C. F., orgs. *Readings in urban geography*.

- (c) dificuldade de obtenção de espaço para a expansão, que afeta particularmente as indústrias em crescimento;
- (d) restrições legais implicando a ausência de controle do espaço, limitando, portanto, a ação das firmas;
- (e) ausência ou perda de amenidades.

A descentralização, por outro lado, aponta Colby, só se verifica quando há ou são criadas atrações em áreas não centrais, como as seguintes:

- (a) terras não ocupadas, a baixo preço e impostos;
- (b) infra-estrutura implantada;
- (c) facilidades de transporte;
- (d) qualidades atrativas do sítio, como topografia e drenagem;
- (e) possibilidade de controle do uso das terras;
- (f) amenidades.

A descentralização está também associada ao crescimento da cidade, tanto em termos demográficos como espaciais, ampliando as distâncias entre a Área Central e as novas áreas residenciais: a competição pelo mercado consumidor, por exemplo, leva as firmas comerciais a descentralizarem seus pontos de venda através da criação de filiais nos bairros. É necessário, no entanto, que haja um mercado que justifique cada localização, bem como acessibilidade às filiais. A competição entre firmas comerciais pressupunha anteriormente uma localização central; agora, adicionalmente, várias localizações descentralizadas.

As novas atividades, por outro lado, já podem surgir em áreas não-centrais: já nascem assim descentralizadas, evitando possíveis desvantagens da Área Central e, ao mesmo tempo, beneficiando-se das vantagens de áreas distantes do centro.

A descentralização foi viabilizada pelo desenvolvimento de meios de transporte mais flexíveis, como ônibus, caminhão e automóvel, não mais presos aos trilhos. Resultou também dos interesses dos proprietários fundiários e promotores imobiliários. Mas é preciso considerar, entretanto, a própria dinâmica capitalista, que, de modo ponderável,

atua subjacentemente aos fatores de repulsão e atração acima mencionados. Nesta dinâmica também estão presentes os interesses dos industriais do setor de transporte.

O processo de centralização do capital, que gerou o aparecimento de grandes e poderosas empresas, implicou economias internas de escala no âmbito da unidade fabril, isto é, a grande e moderna fábrica não depende mais das externalidades da Área Central para realizar todas as suas operações. Sua grande escala é suficiente para justificar que nela própria sejam produzidas algumas matérias-primas e bens intermediários, ou a localização de outras fábricas e serviços junto de si. Pode assim localizar-se fora da Área Central, adicionando vantagens outras, como o custo do terreno e a proximidade da força de trabalho. A sede social da empresa, no entanto, pode localizar-se na Área Central. Esta localização, contudo, não é mais imperativa como foi no passado: os modernos meios de comunicações levam a uma flexibilidade locacional até mesmo das atividades de gestão.

A centralização do capital, a característica básica da fase monopolista do capitalismo, está associada, no que se refere ao setor terciário, à criação de cadeias de lojas — supermercados, ótica, eletrodomésticos, confecções, tecidos, tintas, drogaria, de "variedades" (como as Lojas Americanas) etc. — podendo a sede da empresa permanecer na Área Central. Somente o grande capital, em expansão, demanda novos espaços e novos mercados. A descentralização torna-se um meio de se manter uma taxa de lucro que a exclusiva localização central não mais é capaz de fornecer. Neste sentido consistia-se que no capitalismo monopolista há centralização do capital e descentralização espacial, diferente, portanto, do que ocorria no capitalismo concorrencial, onde a centralização espacial derivava de uma dispersão de capitais.

### O significado da descentralização

Em primeiro lugar a descentralização torna o espaço urbano mais complexo, com vários núcleos secundários de

atividades. Mas o significado dela é muito mais amplo. Para o consumidor, o aparecimento de núcleos secundários de atividades comerciais gera economias de transporte e tempo, induzindo a um maior consumo, o que é do interesse do capital produtivo e comercial.

Para o capital industrial, além das vantagens da nova localização, as operações de descentralização são acompanhadas da venda do terreno do antigo estabelecimento, onde se erguem edifícios comerciais ou residenciais. Isto permite grandes lucros, pois se trata de uma troca que envolve terrenos com grande diferença de preços. Lucro que será ainda maior se os custos da infra-estrutura da nova localização industrial forem socializados através do Estado.

A descentralização do capital comercial, por outro lado, tende a levar ao desaparecimento das firmas dos bairros, pequenas firmas sem economias de escala, incapazes de concorrerem com as grandes, estruturadas em cadeias de lojas comandadas da Área Central: isto é particularmente marcante para certos gêneros comerciais. Como lembra Castells (1983), deste modo se reproduz na escala intra-urbana o esquema de dominação do grande capital dos países centrais sobre os pequenos capitais da periferia mundial.

Falamos em rede integrada de lojas dirigida da Área Central. Trata-se, efetivamente, de uma rede de drenagem de salários da população. Através do consumo os salários fluem para as filiais de venda, daí para as agências bancárias e destas para as sedes das empresas centralmente localizadas. Tal drenagem viabiliza a acumulação capitalista em geral, pois é através dela que se dá efetivamente a realização do valor e da mais-valia. Deste modo a rede de lojas, fruto da descentralização, tem um enorme papel no processo de acumulação de capital. Mas a rede integrada de lojas está também associada à reprodução social em geral, dado que esta reprodução compreende também o consumo de bens e serviços.

Do ponto de vista dos promotores imobiliários, a descentralização representa campo para novos investimentos e repro-

dução do capital: isto é particularmente notável no caso dos *shopping centers*, em muitos casos planejados, construídos e administrados pelo capital vinculado ao setor imobiliário.

O processo de descentralização tem assim uma lógica que é aquela do capitalismo monopolista. Vejamos agora a natureza seletiva da descentralização.

#### A seletividade da descentralização

A descentralização é um processo complexo, caracterizando-se por diferentes tipos de seletividade:

- (a) Seletividade em termos de atividades. Algumas descentralizam-se mais, como a indústria, enquanto outras são pouco propensas à descentralização, como a de direção dos negócios?
- (b) Seletividade em termos temporais. Em relação à indústria, descentralizam-se primeiramente aquelas que são consumidoras de espaço ou poluentes; no caso das atividades terciárias, aquelas que atendem demandas mais frequentes, como as exercidas pelos clínicos gerais, tendem a abandonar o centro anteriormente às atividades que atendem às demandas menos frequentes, como aquelas dos médicos especialistas.
- (c) Seletividade em termos de divisão territorial do trabalho. Atividades que comportam várias funções complementares, mas com demandas diferentes de espaço e capacidade distintas de pagar pela terra que ocupam, realizam uma descentralização seletiva: abandonam o centro, a fábrica e o depósito, ali permanecendo as sedes das empresas industrial e comercial.
- (d) Seletividade em termos de tamanho da cidade. A descentralização começa a se verificar a partir de uma dimensão urbana que, no entanto, pode variar em razão de peculiaridades do sítio urbano, do sistema de transporte, das funções urbanas e do nível de renda da população.

<sup>1</sup> Este tópico está calculado em: HARRIS, R. M. Towards an understanding of the metropolis. In: SMITH, R., TAFFER, E. & KING, L., orgs. *Readings in economic geography*, Chicago, Rand McNally & Co., 1968 (original de 1926).

(e) Seletividade em termos de território. Certos setores da cidade são mais procurados do que outros pelas atividades da Área Central; no caso das atividades terciárias os bairros habitados pela população de renda elevada tendem, em razão do alto nível de consumo, a receber primeiramente e em maior número as filiais de empresas comerciais do que os bairros populares; no caso da indústria verifica-se o contrário, havendo ênfase de realocações nas áreas populares, especialmente aquelas dotadas de grandes vias de tráfego.

#### Os núcleos secundários: o comércio e serviços

A descentralização, no que se refere ao comércio e serviços, gerou um complexo conjunto de núcleos secundários, que o quadro 1, a seguir, baseado em proposição de Berry<sup>4</sup>, procura descrever:

Quadro 1  
Os núcleos secundários de comércio e serviços

Forma \ Função	hierarquizada	especializada
áreas	subcentros regionais de bairros de bairro lojas de esquina	distritos médicos distritos de diversas etc.
eixos	rua comercial de bairros rua comercial de bairro	ruas de autopeças ruas de móveis ruas de confecções etc.

<sup>4</sup> BERRY, B. J. L. General features of urban commercial structure. In: BOURNE, L., 1971 e 1982.

Os núcleos hierarquizados são uma réplica intra-urbana da rede regional de localidades centrais. O subcentro regional constitui-se em uma miniatura do núcleo central. Possui uma gama complexa de tipos de lojas e de serviços, incluindo uma enorme variedade de tipos, marcas e preços de produtos. Muitas de suas lojas são filiais de firmas da Área Central, e, à semelhança desta porém em menor escala, o subcentro regional constitui-se em importante foco de linhas de transporte intra-urbano.

A magnitude destes subcentros depende da densidade e do nível de renda da população de uma área de influência. Na cidade do Rio de Janeiro, por exemplo, os subcentros regionais de Madureira, Méier, Tijuca e Copacabana são exemplos notáveis das diferenças de magnitudes<sup>5</sup>.

Os outros dois tipos de subcentro são, por sua vez, réplicas menores dos regionais tanto no que se refere à oferta de bens e serviços como à dimensão da área de influência. As lojas filiais de firmas da Área Central estão presentes mas em menor número, e como ponto focal do tráfego intra-urbano a magnitude deles é inferior.

Por toda a cidade ocorrem pequenos agrupamentos de lojas localizadas em esquinas: duas a cinco lojas, como padaria, açougue, quitanda, farmácia, armazém, boteguim, que atendem às demandas muito freqüentes da população que habita nos quarteirões imediatos ao agrupamento. Os comerciantes são moradores do bairro e conhecidos dos freqüentes. É sobre estes pequenos núcleos comerciais que incidem os efeitos da expansão dos supermercados: em muitos bairros desapareceram ou diminuíram de importância.

Os núcleos ligados às atividades terciárias, contudo, não são apenas hierarquizados, mas também especializados. Vamos considerá-los em breve, quando abordarmos o processo de coesão.

<sup>5</sup> DUARTE, Haldine S. B. A cidade do Rio de Janeiro: descentralização das atividades. Os centros funcionais. *Revista Brasileira de Geografia*, 36(1), 1979.

Dois comentários são agora necessários. Primeiramente a hierarquia acima indicada foi marcada, após a Segunda Guerra Mundial, pelo aparecimento dos *shopping centers* planejados, localizados em áreas que reúnem duas características: a forte acessibilidade e o *status* social elevado de seus habitantes. Os efeitos destes empreendimentos, que envolvem poderosos interesses imobiliários e comerciais, sobre a estrutura comercial das grandes cidades brasileiras estão ainda para ser verificados.

Em segundo lugar deve ser apontada a questão da estrutura comercial das cidades do Terceiro Mundo. A estrutura acima comentada não é exclusiva, correspondendo ela àquilo que Milton Santos<sup>6</sup> denomina de "circuito superior da economia", o setor moderno, plenamente capitalista, das cidades dos países subdesenvolvidos.

O circuito superior pode conviver na mesma rua com o "circuito inferior da economia", com os numerosos vendedores ambulantes que vendem uma gama cada vez mais variada de produtos industriais. Mas pode também estar espacialmente dissociado, como se indica com o exemplo das duas estruturas comerciais existentes em Manila, nas Filipinas<sup>7</sup>.

Quadro 2

A estrutura comercial de Manila na década de 1950

<i>Elite e classe média</i>	<i>Popular</i>
núcleo central	mercado público central
subcentros hierarquizados	mercados públicos menores
lojas especializadas de bairros	lojas não-especializadas de bairro

<sup>6</sup> SANTOS, Milton. *O espaço dividido*. Rio de Janeiro, Francisco Alves, 1979.

<sup>7</sup> McINTYRE, W. E. "The retail pattern of Manila. *The Geographical Review*", 55 (1), 1955.

Esta é, sem dúvida, uma temática para investigação. A figura 2, por outro lado, indica em linhas muito gerais as formas espaciais derivadas da descentralização.

### Os núcleos secundários: a indústria

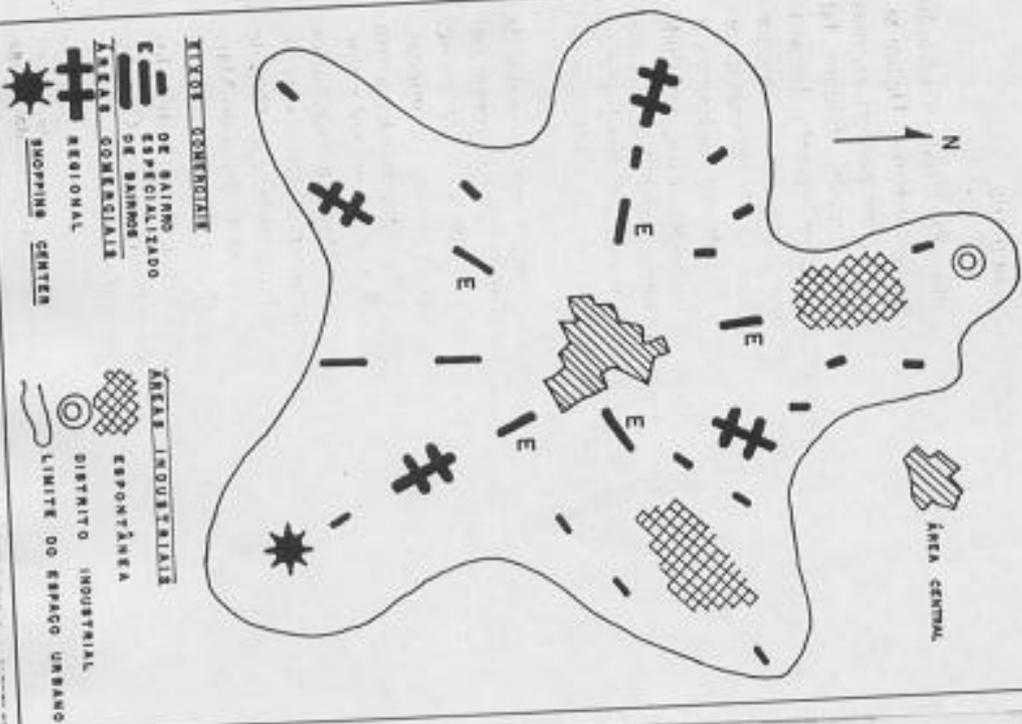
A partir de meados do século XIX a industrialização vai gerar dois padrões locais intra-urbanos. De um lado um padrão envolvendo áreas que eram periféricas, mas não distantes do espaço urbanizado de modo contínuo. Tal padrão tinha na indústria têxtil um bom exemplo. Tratava-se de fiações e tecelagens localizadas junto às fontes de energia hidráulica e de águas limpidas necessárias às suas diversas operações fabris. Isoladas da cidade, tais indústrias tinham junto a si uma força de trabalho cativa, residindo em vilas operárias: criou-se assim um espaço industrial contíguo de lugar de produção e de residência. Em breve este espaço seria efetivamente incorporado à cidade, tornando-se um bairro ou um subúrbio<sup>8</sup>.

A cidade do Rio de Janeiro oferece vários exemplos de indústrias têxteis que, entre 1850 e 1900, quando foram implantadas, eram mais ou menos periféricas. Localizavam-se, entre outros, nos bairros de Jardim Botânico, Laranjeiras, Tijuca e Andaraí, à beira de um riacho e próximo à encosta da Serra da Carioca que divide a cidade em Zona Sul e Norte. Na periferia da atual região metropolitana carioca, vários núcleos tiveram suas origens em indústrias têxteis e suas vilas operárias. São exemplos os de Paracambi, Pau Grande e Santo Aleixo, todos localizados no sopé da Serra do Mar.

O segundo padrão locacional envolvia as indústrias que não eram dependentes da força hidráulica. Tais indústrias localizavam-se no espaço que hoje constitui a Área Central. Em parte derivavam das antigas manufaturas do período an-

<sup>8</sup> PADO, Allan. "The intrametropolitan location of American manufacturing. In: BOURNE, L., 1971 e 1962.

FIG. 2 - DESCENTRALIZAÇÃO E FORMAS ESPACIAIS DERIVADAS (simplificado)



terior à industrialização, e que se achavam dispersas por toda a cidade. Em parte surgiram durante a segunda metade do século XIX no bojo do processo de centralização.

A descentralização industrial inicia-se nos primórdios do século XX. As desconomias externas da Área Central, a introdução de novas técnicas produtivas e o aumento da escala de produção, que exigiam terrenos maiores, tornaram, para muitas indústrias, impraticável uma localização na Área Central.

Entretanto, nem todas as indústrias descentralizaram-se. Aquelas que o fizeram, ou que nasceram longe da Área Central, tornaram mais complexa a organização espacial da cidade.

Algumas indústrias permaneceram centralmente localizadas. Segundo Pred, entre estas predominam as pequenas, pouco consumidoras de espaço, que têm como mercado a Área Central ou toda a cidade, e que suportam preços elevados pelos imóveis que ocupam. Localizam-se na zona periférica do centro, em muitos casos em imóveis adaptados, beneficiando-se das proximidades dos terminais de transporte, depósitos, comércio atacadista e das atividades do núcleo central: beneficiam-se, portanto, de externalidades. As pequenas gráficas e a indústria de confecções femininas são exemplos típicos de indústrias centralmente localizadas.

Na zona periférica do centro, junto ao porto, estão as indústrias, incluindo as de grande porte, que são fortemente dependentes dos transportes, especialmente em relação às matérias-primas importadas. Os moinhos de trigo são exemplos marcantes deste padrão de localização nas grandes cidades portuárias brasileiras.

A localização industrial descentralizada tem nos eixos industriais o principal padrão locacional intra-urbano, tal como procura-se indicar na figura 2. Ao longo de vias férreas ou vias que conectam a cidade à hinterlândia regional ou à nacional, forma-se um alinhamento de indústrias

transferidas do centro ou que ali foram criadas: bens de capital, de consumo durável e não-durável. Todas beneficiam-se da acessibilidade aos mercados, dos terrenos amplos e baratos, assim como da proximidade da força de trabalho.

O distrito industrial, de localização periférica, resulta de uma ação do Estado visando, através da socialização de vários fatores de produção como terrenos preparados, acessibilidade, água e energia; e, de acordo com interesses de outros agentes sociais, como proprietários fundiários e industriais, criar economias de aglomeração para as atividades de produção industrial. O impacto do Estado sobre a organização espacial da cidade é, sem dúvida, um importante tema de pesquisa.

Na estrutura descentralizada da atividade industrial há ainda numerosas pequenas e médias indústrias distribuídas por quase toda a cidade. Produzem elas bens de consumo para o mercado próximo, utilizando, via de regra, matérias-primas produzidas na própria cidade: as pequenas fundições que produzem grades, portões e esquadrias metálicas são um exemplo destas indústrias dispersas pela cidade, tal como ocorre no Rio de Janeiro.

### **Coesão e as áreas especializadas**

O processo de coesão pode ser definido como aquele movimento que leva as atividades a se localizarem juntas. É sinônimo de economias externas de aglomeração. A coesão ou magnetismo funcional, como se referia Colby, verifica-se em relação às atividades que:

(a) Apesar de não manterem ligações entre si, como as lojas varejistas de mesma linha de produtos, formam um conjunto funcional que cria um monopólio espacial, atraindo consumidores, que têm assim a possibilidade de escolher en-

tre vários tipos, marcas e preços. As ruas especializadas em móveis, autopeças, lustras e confecções no atacado são exemplos típicos de coesão de firmas de uma mesma linha de produtos.

(b) Mesmo sendo de natureza distinta, estão localizadas juntas umas das outras, formando um conjunto coeso que pode induzir o consumidor a comprar outros bens que não fazem parte de seus propósitos. O comércio varejista do núcleo central, dos subcentros regionais espontâneos e dos *shopping centers* constituem exemplos de atividades dispostas espacialmente de modo coeso.

(c) São complementares entre si, como se exemplifica com as associações funcionais entre fabricação, atacado de confecções, companhias de seguros, bancos, sedes de empresas e indústrias com ligações entre si tanto à montante (matérias-primas) como à jusante (mercado consumidor).

(d) Juntas criam economias de escala. É o caso das pequenas indústrias que sozinhas não teriam escala suficiente para atrair outros industriais, produtores, por exemplo, de bens intermediários, firmas de serviços de reparação de máquinas, empresas de transporte etc. As pequenas indústrias da zona periférica do centro aí se localizam em razão das economias de escala que ali existem, e que elas, por estarem juntas, ampliam.

(e) Exigem contatos pessoais face a face. Tais atividades agrupam-se, como se exemplifica com as sedes das grandes empresas: neste caso a acessibilidade é fundamental.

A consequência deste processo é a criação de áreas especializadas, tanto na Área Central como em outros setores da cidade. Neste sentido é preciso notar que a coesão é um processo que está presente tanto na centralização como na descentralização, tornando-os de fato mais completos, assim como a organização espacial intra-urbana.

No que se refere ao núcleo central, o processo de coesão aparece através de distritos especializados, tal como in-

dicam Murphy, Vance Jr. e Epstein<sup>9</sup>, e como Duarte evidenciou em relação à cidade do Rio de Janeiro durante a década de 1960:

- (a) distrito varejista que ocupa parcela significativa do núcleo central, sendo caracterizado por ruas com uma seqüência contínua de lojas; as ruas de pedestres estão at localizadas;
- (b) distrito de escritórios em geral, coincidindo geralmente com a área de maior crescimento vertical; o comércio varejista aí é muito especializado, incluindo-se lojas de material de escritório e papelaria, e serviços, como o de alimentação;
- (c) distrito de bancos e sedes sociais de empresa;
- (d) distrito de diversões e hotéis, onde tendem a se concentrar cinemas e teatros.

Na zona periférica do centro verifica-se também a existência de certas atividades que tendem a se apresentar espacialmente coesas, como o comércio atacadista e os depósitos, os serviços ligados à circulação e as pequenas indústrias. Fora da Área Central, o processo de coesão gera distritos e ruas especializados: de consultórios e clínicas médicas, de móveis, autopeças, eixos industriais etc. Cada um destes distritos e ruas apresenta a mesma importância relativa em relação ao outro. Eles não estão organizados hierarquicamente segundo a teoria das localidades centrais, mas coexistem na mesma cidade, tornando-a mais complexa, mais fragmentada, incidindo assim em uma mais variada articulação entre áreas.

Pode-se agora levantar a questão: se as áreas especializadas não tendem a se constituir em uma forma espacial mais expressiva, de maior importância que aquelas hierarquizadas. E isto em parte porque a circulação individual tende a se ampliar mais e mais sobre um espaço cujos entra-

ves são cada vez mais reduzidos. Este argumento, contudo, só faz sentido quando se considera a população de médio e alto *status* sociais. Este é, no entanto, um tema para investigação.

Associado a esta temática, pergunta-se se novas formas descentralizadas de coesão não estão sendo produzidas como os distritos administrativos, tal como ocorre em algumas capitais brasileiras, como Salvador e Curitiba, entre outras. E isto para não falar de Brasília, onde o Plano Piloto é, em termos de espaço de atividades, um agregado de setores especializados.

### Segregação e as áreas sociais

Vejam os agora os processos e formas espaciais vinculados sobretudo à existência e reprodução dos diferentes grupos sociais. Referem-se, portanto, às residências e não às indústrias, comércio e serviços, ainda que estas não estejam desvinculados. Os processos que se seguem definem especificamente a divisão social do espaço, enquanto os considerados anteriormente definem a divisão econômica do espaço. O primeiro destes processos é o de segregação residencial, cujo conceito aparece com a Escola de Chicago, primeiramente com Robert Park e, a seguir com Mckenzie, que o define como sendo uma concentração de tipos de população dentro de um dado território. A expressão espacial da segregação é a "área natural", definida por Zorbaugh como sendo uma área geográfica caracterizada pela individualidade física e cultural. Seria ela resultante do processo de competição pessoal que geraria espaços de dominação dos diferentes grupos sociais, replicando ao nível da cidade processos que ocorrem no mundo vegetal.

Ao conceito de áreas naturais aparece, mais tarde, parcialmente liberado de suas raízes naturalistas, o conceito de "áreas sociais" definido por Shevky e Bell como sendo

<sup>9</sup> MURPHY, R. E., VANCE JR., J. E. & EPSTEIN, B. J. *Internal structure of the CBD*, economic geography, 31 (1), 1955.

áreas marcadas pela tendência à uniformidade da população em termos de três conjuntos de características: *status* sócio-econômico (renda, *status* ocupacional, instrução etc.), urbanização (mulheres na força de trabalho, fase do ciclo de vida, isto é, solteiros, casais jovens com filhos pequenos etc.) e etnia. A uniformidade de tais características origina áreas sociais, isto é, bairros homogêneos, segregados, como por exemplo bairros operários com modestas residências unifamiliares, de empregados do setor terciário residindo em edifícios de apartamentos, de diretores de empresa em suas residências suntuosas etc.<sup>10</sup>

A segregação residencial é, em realidade, um processo que origina a tendência a uma organização espacial em áreas de "forte homogeneidade social interna e de forte disparidade entre elas", conforme aponta Castells (1983). É um produto da existência de classes sociais, sendo a sua espacialização no urbano. Sua origem remonta ao próprio aparecimento das classes sociais e da cidade, que se verificaram de modo simultâneo. McGee<sup>11</sup> nos fornece um bom exemplo ao descrever a segregação nas "cidades sagradas" do sudeste asiático, considerando a cidade Kmer de Angkor Thon, atualmente território cambojano, no século XIII, num contexto pré-capitalista:

O palácio e os principais templos podiam geralmente ser encontrados no centro da cidade, e em torno deles estavam localizadas as residências da elite da cidade e funcionários. Cercando esta área estavam as ruas dos artesãos, marfateiros, joalheiros e armeiros. As comunidades dos comerciantes estrangeiros localizavam-se fora dos muros da cidade, junto com os elementos mais pobres da população. A distribuição do poder e a estrutura social aspehavam a diminuição do prestígio social do centro da cidade para a periferia.

<sup>10</sup> Sobre os trabalhos de Mckenzie, Zorbaugh, Shesky e Bell, consultar a coleção organizada por TITCOBORSON, G. A. McGEE, Theodore, *The southeast Asian city: a social geography of the primary cities of southeast Asia*. London, G. Bell and Sons, 1967, p. 35-36.

Trata-se, portanto, de um processo que caracteriza a cidade, e não apenas a cidade capitalista, ainda que sob a égide do capitalismo a segregação assumisse novas dimensões espaciais.

### Segregação e classes sociais

A segregação residencial é uma expressão espacial das classes sociais. Para se compreender isto melhor, é importante que se conheça como no capitalismo as classes sociais foram estruturadas. De acordo com Marx, Poulantzas e Giddens, Harvey<sup>12</sup> argumenta que no capitalismo há três forças básicas que estruturam as classes sociais:

- Uma força primária, básica, que vem das relações entre capital e trabalho, gerando uma estrutura dicotômica de classes: os detentores dos meios de produção e os que vendem sua força de trabalho.
- Uma força residual, que é originada de formas pretéritas de organização social ou do contato entre um modo de produção dominante e um subordinado. Traduz-se, por exemplo, na existência de uma aristocracia rural e de camponeses mais ou menos incorporados ao capitalismo.
- Forças derivativas, que emergem devido às necessidades de preservar os processos de acumulação do capital através de inovações tecnológicas e controlar as mudanças na organização social. Tais forças geram:
  - fragmentação da classe capitalista e proletária devido à divisão do trabalho e especialização funcional;
  - classes distintas de consumo visando a uma demanda variável e contínua;

<sup>12</sup> HARVEY, David. Class structure in a capitalist society and the theory of residential differentiation. In: PEEL, R., CHISHOLM, M. & HADDETT, P., orgs. *Processes in physical and human geography*. London, Heinemann, 1975.

— aparecimento de uma classe média burocrata, trabalhando na esfera do Estado e grandes empresas, devido à necessidade de organizar produção, circulação, distribuição e consumo;

— desvios de consciência de classe e projeção ideológica, que é a da classe dominante, visando desviar a atenção dos problemas das relações capital-trabalho;

— controle sobre a mobilidade social através da criação de barreiras, visando evitar instabilidade social que mudanças no processo de produção, troca, comunicações e consumo poderiam produzir.

Na medida em que estas forças atuam intensamente e durante um longo período de tempo, geram uma marcante fragmentação da estrutura social, ao mesmo tempo em que se verifica crescente concentração de atividades e população na cidade. Da localização diferenciada no espaço urbano destas classes sociais fragmentadas, emerge a segregação residencial da cidade capitalista.

Mas como se verifica o rebatimento no espaço das classes sociais fragmentadas? Verifica-se basicamente devido ao diferencial da capacidade que cada grupo social tem de pagar pela residência que ocupa, a qual apresenta características diferentes no que se refere ao tipo e à localização. Em outras palavras, as áreas sociais resultam das diversas soluções que as classes sociais e suas frações encontraram para solver os problemas de *como* e *onde* morar. Mas estas soluções não derivam de uma ação autônoma por parte das classes sociais vistas enquanto consumidoras.

Para se entender a questão do como morar é preciso que se compreenda o problema da produção da habitação. Trata-se de uma mercadoria especial, possuindo valor de uso e valor de troca, o que faz dela uma mercadoria sujeita aos mecanismos de mercado. Seu caráter especial aparece na medida em que depende de outra mercadoria especial — a terra urbana —, cuja produção é lenta, artesanal e

cara, excluindo parcela ponderável, senão a maior parte, da população de seu acesso, atendendo apenas a uma pequena demanda solvável.

A intervenção do Estado, quer direta, quer indiretamente, se torna necessária. Indiretamente, através do financiamento aos consumidores e às firmas construtoras, ampliando a demanda solvável e viabilizando o processo de acumulação capitalista. Diretamente, através da construção, pelo próprio Estado, de habitações. A sublocação de residências deterioradas constitui-se em outra alternativa ao como morar por parte daqueles que não conseguem entrar no mercado capitalista de habitação; outras alternativas referem-se à autoconstrução na periferia urbana, e outra, ainda, à construção de barracos em favelas.

Em relação ao onde morar é preciso lembrar que existe um diferencial espacial na localização de residências vistas em termos de conforto e qualidade. Esta diferença reflete em primeiro lugar um diferencial no preço da terra — que é função da renda esperada —, que varia em função da acessibilidade e das amenidades. Os terrenos de maior preço serão utilizados para as melhores residências, atendendo à demanda solvável. Os terrenos com menores preços, pior localizados, serão utilizados na construção de residências inferiores, a serem habitadas pelos que dispõem de menor renda.

O como e o onde se fundem, dando origem a áreas que tendem a ser uniformes internamente em termos de renda, padrões culturais, valores e, sobretudo, em termos dos papéis a serem cumpridos na sociedade pelos seus habitantes. Esta tendência se afirma de modo mais marcante nos extremos da sociedade, isto é, nos grupos mais elevados e mais baixos da sociedade.

### Quem produz a segregação?

Já vimos o papel do Estado na segregação residencial. Subjacente à ação estatal está a classe dominante ou algu-

mas de suas frações. Sua atuação se faz, de um lado, através da auto-segregação na medida em que ela pode efetivamente selecionar para si as melhores áreas, excluindo-as do restante da população: irá habitar onde desejar. A existência desta segregação da classe dominante é a existência de bairros suntuosos e, mais recentemente, dos condomínios exclusivos e com muros e sistema próprio de vigilância, dispondo de áreas de lazer e certos serviços de uso exclusivo, entre eles, em alguns casos, o serviço de escolas públicas eficientes.

A classe dominante ou uma de suas frações, por outro lado, segrega os outros grupos sociais na medida em que controla o mercado de terras, a incorporação imobiliária e a construção, direcionando seletivamente a localização dos demais grupos sociais no espaço urbano. Indiretamente atua através do Estado.

Em realidade pode-se falar em auto-segregação e segregação imposta<sup>13</sup>, a primeira referindo-se à segregação da classe dominante, e a segunda à dos grupos sociais cujas opções de como e onde morar são pequenas ou nulas. A segregação assim redimensionada aparece com um duplo papel, o de ser um meio de manutenção dos privilégios por parte da classe dominante e o de um meio de controle social por esta mesma classe sobre os outros grupos sociais, especialmente a classe operária e o exército industrial de reserva. Este controle está diretamente vinculado à necessidade de se manter grupos sociais desempenhando papéis que lhe são destinados dentro da divisão social do trabalho, papéis que implicam em relações antagonistas de classe. papéis impostos pela classe dominante que precisa controlar um grande segmento da sociedade, não apenas no presente mas também no futuro, pois se torna necessário que se reproduzam as relações sociais de produção.

<sup>13</sup> O'NEILL, M. Mônica, Condomínios exclusivos: um estudo de caso. *Revista Brasileira de Geografia*, 48 (1), 1986.

De fato, de acordo com Lefebvre (1976), a reprodução das relações sociais de produção constituiu o papel mais importante que a organização espacial da cidade está destinada a cumprir; e é via áreas sociais segregadas que isto pode ser viabilizado.

### O significado da segregação

Harvey, no artigo anteriormente indicado (p. 362), argumenta que:

- a diferenciação residencial deve ser interpretada em termos de reprodução das relações sociais dentro da sociedade capitalista;
- as áreas residenciais fornecem meios distintos para a interação social, a partir da qual os indivíduos derivam seus valores, expectativas, hábitos de consumo, capacidade de se fazer valer (*market capacity*) e estado de consciência;
- diferenciação residencial significa acesso diferenciado a recursos necessários para adquirir oportunidades de ascensão social. As oportunidades, como educação, podem estar estruturadas de modo que um bairro de classe operária seja "reproduzido" em outro bairro ou no mesmo bairro na próxima geração. A diferenciação social produz comunidades distintas com valores próprios do grupo, valores estes profundamente ligados aos códigos moral, linguístico, cognitivo, e que fazem parte do equipamento conceitual com o qual o indivíduo "entrena" o mundo. A estabilidade de um bairro e dos seus sistemas de valores leva à reprodução e permanência de grupos sociais dentro de estruturas residenciais;
- segregação significa diferencial de renda real — proximidade às facilidades de vida urbana, como água, esgoto, áreas verdes, melhores serviços educacionais etc.; e ausência de proximidade aos custos da cidade, como crime, serviços educacionais inferiores, ausência de infra-estrutura etc. Se já há diferença de renda monetária, a localização residencial pode implicar diferença ainda maior no que diz respeito à renda real.

Em resumo, a segregação residencial pode ser vista como um meio de reprodução social, e neste sentido o espaço social age como um elemento condicionador sobre a so-

cidade. Neste sentido, enquanto o lugar de trabalho, fábricas e escritórios, constitui-se no local de produção, as residências e os bairros, definidos como unidades territoriais e sociais, constituem-se no local de reprodução.

Assim, a segregação residencial significa não apenas um meio de privilégios para a classe dominante, mas também um meio de controle e de reprodução social para o futuro.

### Os padrões espaciais

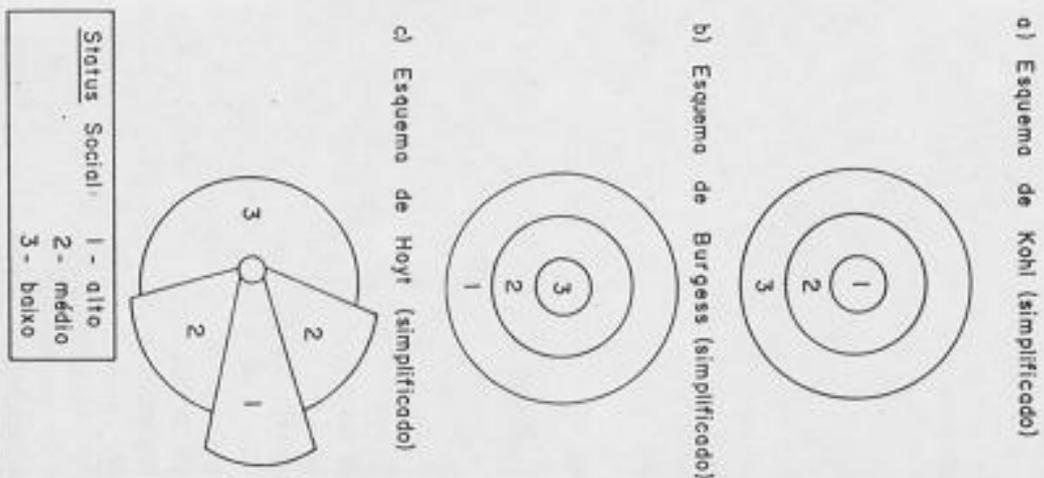
A segregação residencial implica necessariamente em separação espacial das diferentes classes sociais fragmentadas. A separação, por sua vez, origina padrões espaciais, ou seja, as áreas sociais que emergem da segregação estão dispostas espacialmente segundo uma certa lógica, e não de modo aleatório. Quais são os padrões espaciais da segregação?

Existem três padrões de segregação residencial que são conhecidos pelos nomes daqueles que formalizaram evidências empíricas sobre a distribuição espacial das classes sociais e suas frações na cidade: são os denominados modelos de Kohl, de Burgess e de Hoyt<sup>14</sup>. A figura 3 descreve-os de modo muito simplificado. Vejamos cada um deles.

O primeiro modelo de segregação foi, possivelmente, aquele formulado em 1841 pelo geógrafo alemão J. G. Kohl. Generalizou ele a mancha como os grupos sociais estavam distribuídos nas cidades da Europa continental, numa época em que os efeitos do capitalismo sobre a organização espacial não se faziam sentir plenamente: tratava-se, em realidade, da cidade pré-industrial.

Segundo Kohl a cidade era marcada pela segregação da elite junto ao centro, enquanto na periferia viviam os po-

FIG. 3 - ESQUEMAS CLÁSSICOS DE SEGREGAÇÃO RESIDENCIAL



<sup>14</sup> Ver, entre outros, BERRY, B. J. L. *The human consequences of urbanization*. New York, Saint Martin's Press, 1973.

bres. A lógica deste padrão residia no fato de que, na metade do século XIX, assim como anteriormente, a mobilidade intra-urbana era muito limitada e a localização junto ao centro da cidade constituía uma necessidade para a elite porque ali se localizavam as mais importantes instituições urbanas: o governo, através do palácio, a Igreja, as instituições financeiras e o comércio a longa distância. A localização central da elite se devia, pois, a uma questão de acessibilidade às fontes de poder e de prestígio.

Há numerosas evidências empíricas da ocorrência deste padrão de segregação residencial: cidades africanas do período colonial, Moscou no final do século XIX, cidades da América Latina no período do colonial e ainda atualmente, no sul dos Estados Unidos anteriormente à Guerra de Secessão etc.

Com base nas grandes cidades norte-americanas da década de 1920, E. W. Burgess generaliza um padrão de segregação residencial em que os pobres residem no centro e a elite na periferia da cidade, em aprazíveis subúrbios.

A elite, a partir do momento em que se inicia o processo de centralização, começa progressivamente a abandonar suas residências centralmente localizadas, indo residir na periferia. As áreas residenciais localizadas no centro são desvalorizadas e ocupadas por famílias e pessoas solteiras, imigrantes recentemente chegados à cidade, que alugam residências ou quartos em imóveis que, na maioria dos casos, tornam-se fortemente deteriorados.

É conveniente lembrar que na década de 1840 Engels descrevera a mesma situação para a grande cidade inglesa. Retomaremos este ponto em breve.

Trata-se, portanto, de uma evolução na qual a cidade descrita por Kohl passa, com a fase industrial do capitalismo, para uma organização espacial da segregação de acordo com o que foi descrito por Burgess. Ter-se-ia, assim, uma sequência evolutiva da organização espacial da cidade.

de. Esta evolução tem sido um ponto polêmico entre os estudiosos do espaço urbano.

A polémica, contudo, é em parte minimizada pelo aparecimento, em 1939, do modelo de Hoyt, um economista norte-americano. Segundo ele a segregação espacial assumia não um padrão em círculos em torno do centro, mas em setores a partir do centro. As áreas residenciais de alto *status* localizam-se no setor de maiores amenidades, achando-se cercadas pelos setores de população de médio *status*. Diametralmente oposto encontra-se um amplo setor habitado pela população de baixo *status*.

A lógica do modelo de Hoyt está na tendência auto-segregativa da população de alto *status*, que se expande ao longo de um eixo de circulação que corta as melhores áreas da cidade, de onde então pode exercer um efetivo controle de seu território. A partir de sua ação estabelecem-se os demais grupos sociais em outros setores.

### Dinâmica espacial da segregação

O segundo processo relativo à existência e reprodução das classes sociais é o que se refere à mutabilidade da segregação. Vamos chamá-lo de dinâmica espacial da segregação. Seu correspondente no âmbito da Escola de Chicago é o processo de invasão-sucessão.

A segregação é dinâmica, envolvendo espaço e tempo, e este processo de fazer e refazer pode ser mais rápido ou mais lento, de modo que uma fotografia, um padrão espacial, pode permanecer por um longo período de tempo ou mudar rapidamente. A dinâmica da segregação, no entanto, é própria do capitalismo, não sendo típica da cidade pré-capitalista, caracterizada por forte imobilismo sócio-espacial.

A questão do fazer e refazer da segregação foi colocada em 1844 por Engels em relação à cidade inglesa. Mostra

ele que os bairros ricos em torno do centro tradicional, em expansão, são abandonados pela elite que vai residir na periferia, em novas residências, enquanto as mansões do centro são ocupadas por imigrantes pobres, recém-chegados, que vão trabalhar nas novas atividades centralmente localizadas. Verifica-se uma progressiva deterioração destas mansões que se transformam em fétidos cortiços densamente ocupados. Esta mesma questão é considerada por David Ward<sup>15</sup> ao analisar as cidades norte-americanas no período de 1840-1920, quando se dá a formação dos guetos de imigrantes em antigas áreas residenciais nobres junto ao centro: guetos de irlandeses, italianos, alemães, poloneses, judeus e negros. No caso carioca, Abreu e Rocha & Carrvalho mostram também a mesma dinâmica a partir da segunda metade do século XIX.

Em resumo, a segregação tem um dinamismo onde uma determinada área social é habitada durante um período de tempo por um grupo social e, a partir de um dado momento, por outro grupo de *status* inferior ou, em alguns casos, superior, através do processo de renovação urbana.

#### Mobilidade e segregação

A dinâmica espacial da segregação gerou, de um lado, aquilo que a literatura registra como sendo a "zona em transição", área de obsolescência em torno do núcleo central, também denominada de "zona periférica do centro". A expressão "zona em transição", contudo, não é mais justificável. Elaborada no âmbito da Escola de Chicago, estava baseada na expectativa que tinham os proprietários de imóveis de, mais cedo ou mais tarde, sofrerem o impacto da expansão do núcleo central, substituindo-os por prédios comerciais. Enquanto isto não ocorria, os imóveis eram alugados

dos aos imigrantes; não compensava conservá-los, o que gerava uma rápida deterioração<sup>16</sup>.

A expansão horizontal do núcleo central, no entanto, parou, como já se indicou anteriormente. O processo de descentralização implicou que as atividades como que pulassem do núcleo central para áreas mais distantes: a demanda de espaço na zona em transição parou. O uso residencial com base em uma população de baixo *status* social e a deterioração física da área estigmatizaram-na, criando uma imagem de pobreza, vício e crime. Não se trata mais de uma zona em transição, mas sim de uma zona cristalizada. Na cidade do Rio de Janeiro os bairros da Lapa, Gamboa e Saúde são exemplos de áreas que passaram pelo processo acima descrito.

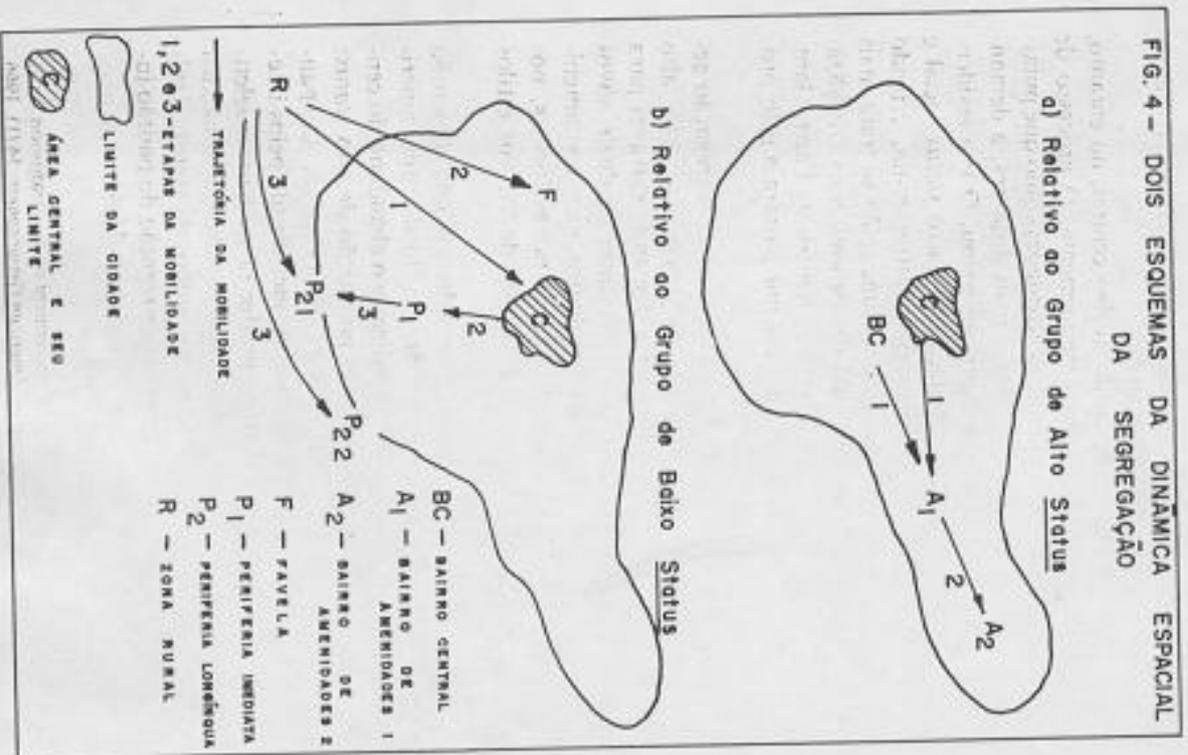
De outro lado, a dinâmica espacial da segregação gerou novos bairros habitados pelos grupos sociais de alto *status*. Estes grupos constituem a demanda solvável para o capital imobiliário, a eles interessando produzir novos bairros dotados de novos valores de uso, de novas amenidades. Reproduz-se assim, através de novas formas, novas áreas sociais, segregadas e dotadas de "novos estilos de vida".

A figura 4 procura dar conta desta dupla dimensão da dinâmica da segregação. Refere-se à cidade latino-americana em geral. Primeiramente indica-se o abandono do centro e de suas proximidades pela população de alto *status*: um setor dotado de amenidades é então ocupado. A expansão espacial do grupo de alto *status*, incentivada pelos interesses fundiários e imobiliários, produz novos bairros selecionados ao longo do mesmo setor. Em realidade a dinâmica da segregação, no que se refere aos grupos de *status*, significa uma mudança da estrutura da segregação do padrão indicado por Kohl para um identificado por Hoyt.

<sup>15</sup> In: BOURKE, L., 1971 e 1982.

<sup>16</sup> GURFIN, D. W. & PRESTON, R. E. A restatement of the "transition zone" concept. *Annals of the Association of American Geographers*, 56 (1), 1966.

FIG. 4 - DOIS ESQUEMAS DA DINÂMICA ESPACIAL DA SEGREGAÇÃO



Em segundo lugar, a figura 4 indica a mobilidade da população de baixo status. Da zona rural ou de pequenas cidades para a Área Central abandonada pela elite. Neste sentido, e em relação a esta área da cidade, passa-se do padrão indicado por Kohl para aquele apontado por Engels e transformado em modelo por Burgess. A zona periférica do centro, contudo, não se constitui para sempre em receptáculo de correntes migratórias de população de baixo status. Medidas de renovação urbana, por exemplo, podem encerrar este papel. No caso das cidades brasileiras, como se exemplifica com o Rio de Janeiro, as favelas transformaram-se, em uma fase posterior, em receptáculo dos imigrantes e em local de relocalização daqueles expulsos das áreas centrais renovadas.

A periferia da cidade, local da população de baixo status social, ratifica, em um momento posterior, este seu papel: é o locus de correntes migratórias da zona rural e de pequenas cidades, bem como de grupos provenientes de antigas periferias da cidade, agora valorizadas e que, por isso mesmo, eliminam parte de seus moradores. E, em parte, através deste processo que se expande o espaço urbano ao longo da periferia popular, sem amenidades.

#### O padrão latino-americano

Os três padrões anteriormente comentados, de Kohl, Burgess e Hoyt, podem ser vistos, em realidade, como possibilidades teóricas, e não como padrões, caracterizados cada um pela exclusividade descritiva da realidade urbana. Nenhum exclui o outro, podendo conviver entre si, configurando o mesmo espaço urbano. Cada um deles, contudo, pode também ocorrer em sua plenitude relativa, como foi o caso sobretudo do padrão identificado por Kohl, que marcou, por muito tempo, numa fase pré-industrial, a organização espacial intra-urbana.

A coexistência dos três padrões aparece claramente na grande cidade latino-americana. A este respeito o trabalho

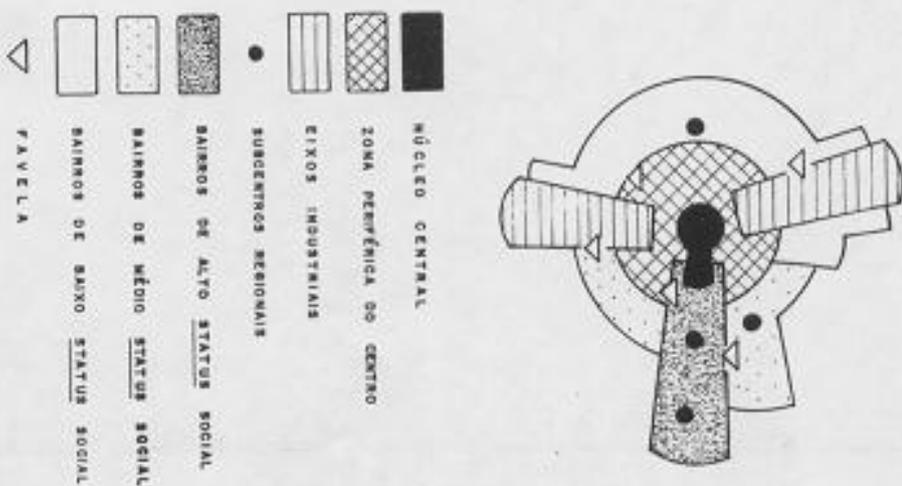
de Yujnovsky é notável. Segundo ele a cidade da América Latina passou por três períodos. O primeiro estende-se do século XVI até por volta de 1850: trata-se, genericamente, do período colonial. A cidade apresentava uma configuração de acordo com o padrão identificado por Kohl, com a elite residindo junto ao centro. A segregação está fundamentada e legitimada pela Lei das Índias, que contém, entre outros aspectos, como deve ser a organização sócio-espacial da cidade.

O segundo período estende-se de mais ou menos 1850 a cerca de 1930. Com a independência e a expansão das atividades de exportação, as principais cidades foram afetadas tanto em termos funcionais como sociais e espaciais. De um lado emerge uma classe média e firma-se uma classe dominante vinculada à propriedade da terra, ao grande comércio e, em muitos casos, à nascente indústria. De outro, verifica-se uma redução da fricção da distância, graças à introdução de bondes e trens, que permitem o desenvolvimento de novas áreas residenciais e a reformulação de outras:

- parte da elite transforma em residência permanente suas chácaras situadas na periferia; criam-se loteamentos "exclusivos" dotados de toda a infra-estrutura necessária e usos relacionados ao *status* da população, como parques, hipódromos, campos de golfe etc;
- as correntes migratórias tendem a convergir para o centro abandonado pela elite, ocupando as velhas mansões agora transformadas em cortiços;
- aos diversos segmentos da classe média resta uma localização em certos setores da periferia ou em áreas não distantes do centro.

O período seguinte inicia-se em 1930 mais ou menos, e vê acentuar os setores preferenciais das populações de *status*. Ao mesmo tempo, o processo migratório se acentua, culminando num poderoso processo de periferização, com loteamentos populares e autoconstrução, ou na difusão de conjuntos habitacionais, também periféricos, construídos pelo Estado. A expansão das favelas é também notável.

FIG. 5 - ESQUEMA DA ORGANIZAÇÃO ESPACIAL DA CIDADE LATINO-AMERICANA (Adaptado de Mertins e Bahr, 1983)



A figura 5, adaptada de Mertins & Bähr<sup>17</sup>, procura retratar o padrão básico da organização espacial da grande cidade latino-americana na segunda metade do século XX. Trata-se de um padrão complexo, que comporta a concretização das várias possibilidades teóricas de organização do espaço. Isto nos remete à questão das relações entre processo e forma espacial, bem como àquela da força de permanência de certas formas, da inércia espacial.

### Inércia e as áreas cristalizadas

O processo de inércia atua na organização espacial intra-urbana através da permanência de certos usos em certos locais, apesar de terem cessado as causas que no passado justificaram a localização deles. O processo em questão vai traduzir-se na preservação simultânea da forma e do conteúdo, e não apenas da forma com mudança do conteúdo, pois isto seria, em realidade, o processo de substituição ou invasão-sucessão.

As razões fundamentais da preservação da forma e do conteúdo são, entre outras, as seguintes:

- (a) uma realocação poderia implicar custos elevados, os ganhos adicionais de nova localização não justificando os riscos do novo investimento;
- (b) a criação de novos fatores de permanência através do aparecimento de economias de aglomeração, pela criação de unidades de produção e serviços situadas à montante ou à jusante da unidade em questão, garantindo vantagens outras que não aquelas existentes quando da implantação original;
- (c) pela inexistência de conflitos com outros possíveis usuários do solo urbano em torno, ou pretendentes àquela por-

ção do espaço, ou pelo fato de que os outros usuários não detêm poder para forçar a remoção daquela unidade;

(d) pela força de sentimentos e simbolismo que se atribui às formas espaciais e ao seu conteúdo.

Vamos considerar apenas esta última razão que nos remete à esfera do bairro, do cotidiano, ao espaço residencial, que envolve a existência e a reprodução dos grupos sociais. Antes, contudo, uma única observação. A inércia, mais do que os outros processos, é marcada por um forte relativismo. A permanência de um dado uso do solo pode nos parecer a cristalização daquele uso quando, em realidade, trata-se de um muito lento processo de mudança, difícil de ser percebido pelo pesquisador em um dado momento do tempo. Vinte anos depois um novo pesquisador constatava que houve uma profunda mudança nos últimos cinco anos: para ele, não se trata de um processo de inércia. É preciso, pois, ter muito cuidado quando o processo em pauta for abordado.

Vejamos a força dos sentimentos e simbolismo como fator de inércia e da existência de áreas cristalizadas. Consideraremos o estudo de Walter Firey<sup>18</sup> sobre a Área Central de Boston, realizado na década de 1940. Firey argumenta que símbolos e sentimentos são variáveis que afetam o uso da terra, e que o espaço não tem apenas atributos econômicos como acessibilidade e amenidades, mas que possui um outro atributo, o de ser, em certas circunstâncias, símbolo de determinados valores culturais que ali se acham associados.

Tês áreas no centro de Boston são então estudadas: o bairro de Beacon Hill, o chamado Boston Common, os cemitérios e o bairro de North End, onde a força de inércia é muito forte.

O bairro de Beacon Hill é habitado por uma população de alto *status*. Distta, no entanto, apenas cinco minutos

<sup>17</sup> MERTINS, G. & BÄHR, J. Un modelo de la diferenciación socio-espacial de las metrópolis de América Latina. *Revista Geográfica*, 98, 1983.

<sup>18</sup> In: THEODORASOVS, G. A., 1974.

a pé do núcleo central de Boston, estando contíguo a áreas deterioradas. É um bairro antigo, do começo do século XIX, situando-se sobre uma colina com ruas tortuosas. Foi área residencial de elite da cidade e ainda conservava esta tradição quando Firey o estudou.

O impacto de sentimentos estéticos, históricos e familiares aparecem na sua preservação através de três modos:

(a) Retenção. É o único bairro próximo do núcleo central que desde o final do século XIX apresentou aumento do número de pessoas de alto *status*; os demais bairros centrais tornaram-se áreas sociais de baixo *status* e deterioradas fisicamente.

(b) Atração. As pessoas do bairro passaram a comprar as casas que eram vendidas, reformando-as, mantendo a aparência exterior, e revendendo-as para famílias de alto *status*.

(c) Resistência. Criação de Associação para evitar e impedir a mudança do uso do solo, como uso comercial e a construção de prédios de apartamentos.

A força dos sentimentos é muito forte e se opõe à racionalidade econômica vigente: assim, a venda das casas e a mudança do uso do solo poderiam ser altamente lucrativas para os proprietários do bairro.

No distrito central de negócios de Boston, existe uma área al enclavada com cerca de 22 hectares, e que no passado foi terreno de uso comum para pastagens e campo de treinamento militar. Na época do estudo de Firey, estava cercado por ruas de comércio varejista, com imóveis de alto preço. O Boston Common, um parque, impede o tráfico e a expansão do distrito varejista. Sua permanência, contudo, é garantida por dispositivos legais.

Em relação aos cemitérios, no centro de Boston há três que datam do período colonial. A localização deles interrompe a continuidade de lojas comerciais. São preservados; ali estão enterrados membros das famílias mais tradicionais da cidade.

O bairro de North End constitui uma área deteriorada, sendo o gueto italiano. Seus habitantes mais antigos, naturais da Itália, não se mudam porque o bairro representa uma série de valores. E muitos deles teriam condições de fazê-lo. Os filhos, no entanto, sob influência cultural diferente mudam-se para outras áreas da cidade.

Um comentário deve ser feito. Admitimos que nos casos de Beacon Hill, do Boston Common e dos cemitérios coloniais, trata-se de valores burgueses, da classe dominante, que impõe a preservação de determinados usos da terra em função de sentimentos e simbolismos seus e que são difíceis e aceitos como de todos. No caso de North End, trata-se de um modelo de preservação que traduz um sentimento de nostalgia do país de origem, enquanto nos dois outros casos, de um sentimento que representa o poder, o *status* de uma classe dominante, de sua tradição, e que se traduz na manutenção de símbolos do passado, de formas espaciais cujo conteúdo não se quer mudar; no caso de North End se quer preservar sobre tudo o conteúdo, pois a forma já está deteriorada, já mudou.

Eis um tema para investigação que parece ser extremamente promissor. Introduz o pesquisador em uma outra dimensão da apreensão da natureza e significado do espaço urbano, rompendo com uma interpretação economicista, que via de regra permeia muitas de nossas análises.

# 5

## Considerações finais

Vamos finalizar este trabalho apresentando algumas questões para pesquisa. Estão organizadas em dois grandes blocos. O primeiro refere-se aos agentes modeladores do espaço urbano, e o segundo aos processos e formas espaciais. Em relação aos proprietários dos meios de produção, proprietários fundiários, promotores imobiliários, Estado e grupos sociais excluídos, há uma única questão geral que é a seguinte:

— Que estratégias e práticas desempenha cada um dos agentes nos diferentes tipos e tamanhos de cidades? Esta questão envolve a ação dos agentes em cidades industriais, portuárias, centros metropolitanos e centros regionais, entre outros tipos, bem como núcleos urbanos de diferentes dimensões tanto demográfica como de renda.

Face ao segundo bloco indica-se o seguinte conjunto de questões:

— Que diferenças na organização do espaço urbano existem em cidades de diversos tamanhos? Estas diferenças devem referir-se à intensidade dos processos espaciais e à natureza das funções e formas espaciais. Questiona-se,

pois, sobre a natureza da Área Central nos diferentes tamanhos de cidade, sobre o processo de descentralização e as formas espaciais derivadas, bem como sobre as áreas sociais. À guisa de exemplo, até que tamanho de cidade e sob que condições a elite permanece residindo junto ao centro?

— Que relações existem entre os diversos tipos funcionais de cidade e a organização espacial? Assim, por exemplo, como está espacialmente organizada uma grande cidade industrial, um centro portuário, uma cidade onde é significativa a drenagem da renda fundiária do campo etc.? Que processos espaciais ocorrem em cada um dos diferentes tipos funcionais da cidade?

— É significativo também considerar as diferenças de organização espacial de cidades com diferentes taxas de crescimento demográfico. Quais são as implicações deste facto? Em relação a esta questão o Brasil tem numerosos exemplos de cidades na "fronteira agrícola" que apresentam taxas de crescimento muito elevadas.

Eis uma longa tarefa cuja realização certamente contribuirá para uma melhor compreensão da cidade e, por conseguinte, da sociedade brasileira. Este é, sem dúvida, um passo importante.

## Vocabulário crítico

*Escola de Chicago*: trata-se de uma corrente da sociologia norte-americana também conhecida como Escola de Ecologia Humana. Nasce na Universidade de Chicago com Robert Ezra Park. O artigo "A cidade: sugestões para a investigação do comportamento humano no meio urbano" — publicado em *O fenômeno urbano* (Rio de Janeiro, Zahar, 1967), organizado por Otávio G. Velho, publicado originalmente em 1916 — é o marco inicial desta corrente.

Constitui uma tentativa de transposição dos princípios básicos da ecologia vegetal para o urbano: competição, em razão da luta pela sobrevivência; dominação, dos mais adaptados ao meio ambiente; e sucessão, substituição de um grupo por outro no espaço. Neste sentido é uma interpretação naturalista da sociedade e de seu espaço. A Escola de Chicago é exemplo de aplicação do darwinismo social de Herbert Spencer, onde a ideia de equilíbrio social e espacial é parte do ideário. Entre seus maiores expoentes estão Ernest Burgess e Roderick Mckenzie. As numerosas críticas à Escola de Chicago são plenamente justificadas. Contudo, a contribuição de-

la é enorme e passível de ser recuperada criticamente: os conceitos de centralização, descentralização e segregação, entre outros, foram desenvolvidos pelos ecologistas humanos, e ainda hoje são considerados pelas diversas correntes que abordam o espaço urbano.

*Externalidades*: efeitos econômicos sobre as empresas e atividades decorrentes da ação de elementos externos a elas. A localização junto a um nó de tráfego confere maior acessibilidade. A co-presença de outras empresas em um mesmo local cria uma escala que uma única empre- sa não teria: fala-se então em economias externas de escala ou economias de aglomeração. A cidade como um todo é um exemplo de economias de aglomeração. Do mesmo modo a Área Central, um *shopping center*, um distrito industrial, ou uma rua especializada na venda de autopeças, móveis ou confecções.

*Organização espacial*: igual a arranjo espacial, configuração espacial, estrutura territorial e espaço socialmente produzido. É o conjunto de objetos ou formas espaciais criados pelo homem ao longo da História — campos, camínhos, milhas, dutos, fábricas, lojas, habitações, tem- plos, cidade, rede urbana etc. — e dispostos sobre a superfície da terra. É a natureza transformada pelo trabalho social, de acordo com as possibilidades concretas que cada sociedade tem de transformá-la e que derivam do desenvolvimento das forças produtivas e das relações sociais de produção. Cada sociedade organiza o seu espaço segundo uma lógica que lhe é inerente. Pode-se assim falar de organização espacial feudal e capitalista, como também daquelas vinculadas à agricultura, indústria, ao comércio varejista etc. Ver, sobre o assunto, *Região e organização espacial* (São Paulo, Ática, 1986, Série Princípios, n. 53), de Roberto Lobato Corrêa.

*Renda da terra*: constitui-se na remuneração que se obtém em razão de: (a) propriedade da terra, que autoriza ao

proprietário extrair uma remuneração, independentemente de qualquer outra coisa: trata-se da renda absoluta; (b) localizações privilegiadas que incidem na diminuição dos custos de produção em razão, por exemplo, da proximidade do porto ou de vias ferroviárias, ou no aumento das vendas pela localização junto ao centro ou subcentros comerciais intra-urbanos; (c) localizações seletivas, que implica superlucro; (c) localizações seletivas, por exemplo, em áreas de amenidades, que possuem e conferem *status* ao seu possuidor: trata-se da renda de monopólio, que implica também em superlucro. Sobre o assunto, que é rico em contradições, ver, entre outros: "Urban ground rent: building a new conceptual framework" (*Antipode*, 6(1), 1974), de Richard Walker e "Notas sobre a renda da terra urbana" (*Chão*, 5, 1979), de Luis César Queiroz Ribeiro.

*Valor de Uso e Valor de Troca*: conceitos clássicos da economia política que foram retrabalhados por Marx enriquecendo-os. Cada mercadoria tem, na sociedade capitalista, um duplo aspecto no que se refere ao valor. Possui um valor de uso e um valor de troca. O primeiro está relacionado à esfera do consumo e o segundo à da circulação. Estes dois conceitos, no entanto, estão dialeticamente relacionados entre si: é somente através da troca no mercado que uma mercadoria realiza plenamente seu valor de uso. Ver sobre o assunto David Harvey, *A justiça social e a cidade*, que discute os conceitos, aplicando-os à terra urbana.

## 7 Bibliografia comentada

A bibliografia está dividida em duas partes. A primeira refere-se às obras gerais, abrangendo tanto contribuições teóricas como estudos de casos fora do Brasil. Inclui obras de um único autor e coletâneas. A segunda parte diz respeito aos estudos sobre o espaço urbano das cidades brasileiras. Em nenhuma das partes a bibliografia é exaustiva.

### Geral

- BEAUJEU-GARNIER, Jacqueline & CHABOT, Georges. *Traité de géographie urbaine*. Paris, Armand Colin, 1963.
- Livro-texto, considera o plano e a extensão do espaço urbano, e a vida na cidade.
- BERRY, Brian J. L. & HORTON, Frank E., orgs. *Geographic perspectives on urban systems*. Englewood Cliffs, Prentice-Hall, 1970.
- Coleânea de artigos no âmbito da "nova" geografia. Contém numerosos estudos sobre a organização espacial da cidade, considerando a distribuição das densidades demográficas intra-urbanas, as áreas sociais, a mobilidade

residencial, a localização das atividades terciárias e industriais, e a circulação.

BOURNE, Larry S., org. *Internal structure of the city*. Toronto, Oxford University, 1971 e 1982/2, ed. muito modificada.

Coletânea de artigos sobre o espaço urbano. A abordagem é na linha da "nova" geografia. Contém numerosos artigos sobre os diversos padrões de uso da terra, os processos determinantes, e os problemas do espaço urbano.

CARTER, Harold. *The study of urban geography*. London, Edward Arnold, 1972.

Livro-texto, possui capítulos onde são abordados o plano urbano, os modelos clássicos de uso da terra — Burgess, Hoyt e Harris-Ullman —, o distrito central de negócios, as áreas residenciais, a periferia rural-urbana e a localização industrial intra-urbana.

CASTELLS, Manuel, org. *Estructura de classes y política urbana en América Latina*. Buenos Aires, SLAP, 1974.

Coletânea de artigos sobre as relações entre classes sociais, conflitos de classes, política pública, habitação popular e o espaço urbano.

CASTELLS, Manuel. *A questão urbana*. Trad. de Arlene Caetano, Rio de Janeiro, Paz e Terra, 1983.

A obra de Castells constitui-se em um marco fundamental da literatura sobre o espaço urbano, referência básica para quem estuda a cidade em uma abordagem crítica. De especial interesse é a terceira parte do livro, "A estrutura urbana", bem como a quarta, sobre a política urbana: em ambas a questão espacial é tratada.

*La ciudad y las masas*; sociologia de los movimientos sociales urbanos. Madrid, Alianza, 1986.

Estudo de avaliação dos movimentos sociais urbanos. Contém um histórico da questão e vários estudos de casos; os grandes conjuntos habitacionais de Paris, os movimentos sociais de San Francisco, os *pobladores* na

América Latina, e o caso de Madri. O autor finaliza com uma discussão teórica sobre o tema.

CLARK, David. *Introdução à geografia urbana*. Trad. de Lúcia Helena de Oliveira Gerardi e Silvana Maria Pintaudi. São Paulo, Difel, 1985.

Livro-texto, contém um excelente capítulo, "A estrutura interna da cidade", onde o autor analisa as diferentes abordagens com que o espaço urbano tem sido analisado.

DEAR, Michael & SCOTT, Allen J., orgs. *Urbanization and urban planning in capitalist society*, Londres, Methuen, 1981. Coletânea de artigos que criticamente abordam, entre outros temas, o espaço urbano: a teoria da acumulação, o Estado capitalista, a terra urbana, estão entre os temas abordados.

DURAND-LASSERVE, Alain, org. *La croissance périphérique des villes du Tiers Monde. Le rôle de la promotion foncière et immobilière. Travaux et Documents de Géographie Tropicale*, 40, Ceged, 1980.

Coletânea de artigos sobre o papel dos agentes modeladores do espaço urbano no crescimento das cidades. Os estudos referem-se à América Latina, Caribe, África, Ásia e Oceania.

ENGELS, Friedrich. *A situação da classe trabalhadora na Inglaterra*. Porto, Aponiamento, 1975.

Obra clássica, descreve as condições de vida do operariado inglês na década de 1840. Contém uma excelente descrição e explicação das mudanças do conteúdo social da área central da cidade inglesa, abordando uma temática que seria, cerca de oitenta anos depois, tratada com outro enfoque por E. Burgess. Leitura fundamental.

FARRET, Ricardo L., org. *O espaço da cidade*. São Paulo, Projeto Editores Associados, 1985.

Coletânea de artigos sobre o espaço urbano. Contém uma análise das abordagens com que cada disciplina tra-

ta o espaço urbano, e outra sobre os paradigmas que norteiam a concepção de espaço; a renda da terra e arquitetura e estruturação social são os outros artigos que compõem o livro em questão.

FOLIN, Marino. *La ciudad del capital y otros escritos*. México, G. Gili, 1977.

O autor, um urbanista, aborda criticamente a cidade, considerando-a como um produto do capitalismo: é capital fixo, respondendo à lógica da exploração capitalista e à luta de classes. A forma da cidade é discutida a partir de proposições anteriores, como a de Burgess.

FORTI, Reginaldo, org. *Marxismo e urbanismo capitalista*. São Paulo, Ciências Humanas, 1979.

Coletânea de artigos sobre temas como o papel do Estado, a renda da terra e o ciclo de reprodução do capital imobiliário.

GEORGE, Pierre. *Geografía urbana*. Trad. coordenada por Liliانا Laganá Fernandes. São Paulo, Difel, 1983.

Livro-texto, apresenta capítulos sobre a forma, desenvolvimento e estrutura das cidades.

HARVEY, David. *Society, the city and the space-economy of urbanism. Resource Paper*, 18, Association of American Geographers, 1972.

Neste estudo, Harvey analisa o espaço urbano como o foco onde o excedente é gerado e apropriado: o lugar da residência é privilegiado.

LEFÈVRE, Henri. *A justiça social e a cidade*. Trad. de Armando Correia da Silva. São Paulo, Hucitec, 1980.

Coletânea de artigos do autor. Trata-se, juntamente com o livro de Castells, de um dos marcos fundamentais da literatura sobre o espaço urbano, dentro de uma visão crítica. De especial importância são os artigos sobre redistribuição da renda na cidade e as relações entre valor de uso, valor de troca e o espaço urbano.

KNOX, Paul. *Urban social geography*; an introduction. Londres, Longman, 1982.

A cidade é abordada a partir de um posicionamento eclético, onde estão presentes uma abordagem quantitativa e descritiva, apoiada na economia neoclássica e na sociologia funcionalista, uma abordagem behaviorista, e uma outra definida como radical. A questão habitacional é enfatizada pelo autor.

LEFÈVRE, Henri. *La production de l'espace*. Paris, Maspéro, 1974.

Outra contribuição importante para se pensar criticamente o espaço urbano.

\_\_\_\_\_. *Espacio y política*. Barcelona, Ediciones Peninsula, 1976.

A visão crítica do espaço urbano tem em Lefèvre o seu maior teórico. No livro em tela sobressaem os capítulos "O espaço, a produção do espaço, a economia política do espaço" e outros, sobre as relações entre burguesia, classe operária e espaço.

LOIKINE, Jean. *O Estado capitalista e a questão urbana*. Trad. de Estela dos Santos Abreu. São Paulo, Martins Fontes, 1981.

O autor analisa as relações entre a política urbana e a segregação social, a luta de classes e os movimentos sociais urbanos.

MAYER, Harold & KOHN, Clyde F., orgs. *Readings in urban geography*. Chicago, University of Chicago, 1959.

Coletânea de artigos, incluindo numerosos sobre o espaço urbano, entre eles os de Hoyt (parcial) e o de Harris e Ullman.

ROCH, Fernando & GUERRA, Felipe. *¿Especulación del suelo?* Madrid, Nuestra Cultura, 1979.

Os autores, urbanistas críticos, analisam o papel dos agentes da produção imobiliária capitalista — proprietários do solo, promotores imobiliários, as empresas de constru-

ção e os usuários —, o problema do solo urbano e a respectiva política.

SANTOS, Milton. *Manual de geografia urbana*. São Paulo, Hucitec, 1981.

Livro-texto, possui uma parte relativa ao espaço interno da cidade. A importância da obra está, em parte, no fato de tratar-se de um estudo focalizado nos países subdesenvolvidos.

SCOTT, Allen J. *The urban land nexus and the State*. Londres, Pion, 1980.

Contribuição na linha marxista sobre o espaço urbano. O autor enfatiza a questão da terra na cidade, a produção e reprodução do espaço urbano e o papel do Estado no planejamento capitalista.

SCHWIRIAN, Kent P., org. *Comparative urban structure. Studies in the ecology of cities*. Lexington, D. C. Heath Company, 1974.

Coletânea de estudos sobre o espaço urbano, envolvendo temas como a franja metropolitana, as densidades urbanas, os fatores da organização espacial e a segregação residencial.

THEODORSON, G. A., org. *Estudios de ecologia humana*. Barcelona, Labor, 1974, 2 v.

Coletânea de artigos no âmbito da Escola de Ecologia Humana. Contém numerosos estudos clássicos a respeito do espaço urbano como uma formulação geral de Robert Park, a clássica e polêmica proposição de E. Burgess, e artigos de R. Mckenzie, H. Zorbaugh e P. Hart. As críticas e novas proposições, internas à ecologia humana, aparecem através das contribuições de A. Hawley, E. Shevky, W. Bell, O. Duncan e W. Firey.

TIMMS, D. W. G. *The urban mosaic; towards a theory of residential differentiation*. Cambridge, Cambridge University, 1971.

O estudo focaliza a questão da diferenciação residencial a partir da teoria das áreas sociais/ecologia fatorial.

TOPALOV, Christian. *La urbanización capitalista; algunos elementos para su análisis*. México, Edicol, 1979.

De acordo com um enfoque marxista o autor considera as relações entre urbanização e reprodução da força de trabalho, as políticas públicas relativas aos equipamentos coletivos, e os sistemas de produção imobiliária.

YUNOVSKY, Oscar. *La estructura interna de la ciudad; el caso latino-americano*. Buenos Aires, Siap, 1971.

Importante contribuição sobre a organização espacial da cidade latino-americana. Particularmente relevante a periodização do espaço urbano onde, em cada período, há um correspondente arranjo espacial. Sua leitura é de fundamental importância.

## Brasil

Não serão indicados artigos, que são numerosos, mas apenas livros.

ABREU, Maurício de Almeida. *Evolução urbana do Rio de Janeiro*, Iphanio, 1987.

Excelente estudo sobre a dinâmica urbana carioca, onde é privilegiada a estratificação social do espaço desde o começo do século passado até meados da década de 1960. É de fundamental importância para quem se interessar pelo tema da dinâmica sócio-espacial do Rio de Janeiro.

ASSOCIAÇÃO DOS GEOGRAFOS BRASILEIROS. *A cidade de São Paulo, estudos de geografia urbana*. São Paulo, Nacional, 1958, 4 v.

Monumental obra sobre a metrópole paulista, redigida por vários geógrafos. Trabalho de consulta obrigatória para quem se interessar em estudar o espaço urbano de São Paulo.

BERNARDES, Lysia M. C. & SOARES, Maria Therezinha S. *Rio de Janeiro. Cidade e região*. Rio de Janeiro, Secretaria Municipal de Cultura, 1987.

Coletânea de artigos publicados durante as décadas de 1950 e 1960. Contém um estudo sobre o sítio original da metrópole, outro sobre a expansão do espaço urbano, e outros que abordam os bairros da cidade e a integração da periferia à cidade. Constitui também leitura básica para os interessados na metrópole carioca.

BLAY, Eva A., org. *A luta pelo espaço: textos de sociologia urbana*. Petrópolis, Vozes, 1978.

Coletânea de artigos que enfatizam a questão habitacional para as camadas populares. Os estudos são referentes às cidades de São Paulo, Rio de Janeiro, Porto Alegre e Brasília.

CORDEIRO, Helena K. *O centro da metrópole paulistana: expansão recente*. São Paulo, Instituto de Geografia da USP, 1980.

Estudo sobre a área central de São Paulo onde a autora mostra o desdobramento do centro em dois núcleos, um antigo e outro novo, tendo como eixo a avenida Paulista. A zona em transição é também analisada. Obra de referência básica.

DUARTE, Aluizio Capdeville, org. *Área Central da cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro, IBGE, 1967.

Coletânea de contribuições sobre o centro da metrópole carioca. Destacam-se os estudos sobre as funções da área central e sua dinâmica, a estrutura e delimitação espacial da mesma. Há ainda um conjunto de análises sobre cada uma das funções do centro da metrópole, e sobre as comunicações e transportes. Obra de referência básica.

LANGENBUCH, Juergen R. *Estruturação da Grande São Paulo*. Rio de Janeiro, IBGE, 1971.

Importante contribuição para a compreensão da estruturação do espaço paulistano, analisada desde o começo do século XIX até a década de 1960.

MACHADO DA SILVA, Luis Antônio, org. *Solo urbano: tópicos sobre o uso da terra*. Rio de Janeiro, Zahar, 1981.

Coletânea de artigos sobre o mercado de terras, a produção da habitação, as políticas públicas e os conflitos vinculados à terra urbana.

MARICATO, Erminia, org. *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo, Alfa-Omega, 1979.

Coletânea de artigos abordando as questões da habitação popular e o preço da terra em São Paulo.

PAVIANI, Aldo, org. *Brasília, ideologia e realidade: espaço urbano em questão*. São Paulo, CNPq/Projeto Editores Associados, 1985.

Coletânea de artigos sobre a organização espacial da capital do país. Trata-se de obra de referência básica sobre Brasília.

\_\_\_\_\_, org. *Urbanização e metropolização*. Brasília, Universidade de Brasília, 1987.

Coletânea de artigos sobre a organização espacial da capital federal. É também obra de referência básica sobre Brasília.

ROCHA, Oswaldo Porto & CARVALHO, Lia de Aquino. *A era das demolições: habitações populares*. Rio de Janeiro, Secretaria Municipal de Cultura, 1986.

Trata-se de dois trabalhos abordando as transformações verificadas na Área Central do Rio de Janeiro entre 1870 a 1920. O primeiro reporta-se à reforma Passos, enquanto o segundo analisa a problemática dos cortiços e vilas operárias.

SANTOS, Milton. *O centro da cidade de Salvador*. Salvador, Universidade da Bahia, 1959.

