

PROGRAMA NACIONAL DE PESQUISA ECONÔMICA - PNPE

Série Fac-Símile nº 13

*Série especial  
res*

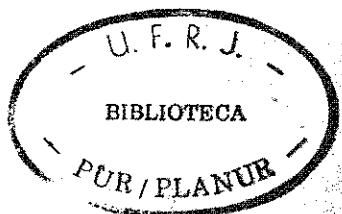
V.1

ESTRUTURAS INTRA-URBANAS E SEGREGAÇÃO  
SOCIAL NO ESPAÇO: ELEMENTOS PARA UMA  
DISCUSSÃO DA CIDADE NA TEORIA ECONÔMICA

Martim Oscar Smolka

(Versão apresentada ao PNPE em agosto/82)

Rio de Janeiro  
Novembro - 1983



SUMÁRIO

Nota do autor

1

Introdução

1. Motivação	3
2. A segregação social no espaço: definição do objeto de análise	5
3. As implicações e as explicações para a segregação social no espaço urbano	7
4. Delimitação do campo de estudo e descrição dos capítulos	13
5. Advertências	17

Capítulo I - Fragmentos Históricos da Segregação Social no Espaço Urbano à Guisa da Construção de um 'Modelo Clássico'

1. Introdução	21
2. A Cidade Mercantil	24
3. Da Cidade Manufatureira à Cidade Industrial	26
4. A Cidade do Capitalismo Monopolista	35

Capítulo II - Antecedentes Históricos da Segregação Social Urbana no Brasil

1. Introdução	45
2. O Legado da Cidade Colonial	49
3. Da Cidade Comercial à Primeira Fase da Industrialização	53
3.1. A consolidação da cidade comercial	53
3.2. O surgimento da indústria no Brasil e a cidade	55

3.3. Características do surto industrial a partir de meados do século XIX e suas implicações urbanas	59
3.4. Alguns contrastes com o "Modelo Clássico"	65
3.5. Outras Dimensões da Estruturação Urbana: A Influência Inglesa	72
3.6. Conclusões	74
<b>4. A Segregação Social Urbana a partir dos Anos 30</b>	<b>77</b>
4.1. Introdução	77
4.2. Uma Especificidade do Modelo Brasileiro de Industrialização: A Articulação entre o Setor Secundário e Terciário.	79
4.3. O Papel da Regulamentação das Leis Trabalhistas na Conformação da Questão da Mídia para a População de Baixa Renda.	84
4.4. Periferização Social versus Periferização Urbana: Algumas qualificações.	88
4.5. O Setor Imobiliário como 'Refúgio' para Poupanças.	93
4.6. Tendências Concentracionistas da Industrialização Brasileira e a Reorganização do Setor Imobiliário.	98

Capítulo III - A Teoria Neoclássica e suas Críticas

1. Introdução	104
2. A Concepção Neoclássica da Renda Fundiária	109
3. Cálculo versus Pagamento efetivo da Renda Fundiária	114
4. A lógica do raciocínio neoclássico sobre a estruturação urbana	116
5. Explicações neoclássicas para a segregação social do espaço urbano	123

6. Aspectos interessantes da análise neoclássica	131
7. Críticas lógico-formais à análise neoclássica	132
7.1. Renda e localidade marginal pré-fixada e suas consequências	132
7.2. O caráter tautológico da análise neoclássica	136
7.3. Soberania do consumidor como primitiva de análise	138
7.4. Substituição de fatores e a densidade urbana	143
7.5. Conclusão às críticas lógico-formais.	149
8. Questões excluídas a priori da análise em vista dos pressupostos adotados.	151
8.1. Padrões de acessibilidade e necessidade de transporte	154
8.2. Mercados Competitivos	158
8.3. Ausência de rigidez no mercado	164
8.4. Racionalidade Econômica	168
8.5. Generalidade e Imutabilidade (histórica) do quadro Institucional	173
8.6. Neutralidade da Participação do Estado	175
8.7. Conclusões e Preambulo aos Capítulos Seguintes.	178
<u>Capítulo IV - A Imposição do Capital Incorporador à Matriz de Estruturação Urbana</u>	
1. Introdução	185
2. O preço do terreno	187
3. O Conceito de Capital Incorporador	192
3.1. Momento I	195

3.2. Momento III	196
3.3. Momento II	197
a) a criação de rendas	197
b) a ampliação da base de incidência das ren- das	198
4. O Capital Incorporador frente aos outros capitais	202
5. O Capital Incorporador e a Segregação Social do Espaço Urbano	213
6. Conclusões	218

Capítulo V - Desenvolvimento Desigual no Espaço e o Circuito  
Imobiliário Urbano: Hipóteses a cerca da Produ-  
ção e Reprodução da Segregação Social Urbana

1. Introdução	219
2. A Perspectiva dualista vulgar	221
3. A Perspectiva dualista estrutural de inspiração Ricardiana	225
4. A articulação entre o Capital e o Estado e a re- produção da segregação social urbana	235
5. A Perspectiva da "Cidade Manipulada"	245
6. A Formação de Sub-mercados Imobiliários	247
7. Conclusões	257

Capítulo VI - A Segregação Social do Espaço e a Acumulação Ca-  
pitalista: Uma Visão mais Integrada do Circuito  
Imobiliário Urbano

1. Introdução	259
2. A Existência de Mercados	263
3. A Disponibilidade de mão de obra	271
4. A Disponibilidade de meios de produção	281

5. A reprodução das Relações Sociais de Produção	289
6. Conclusões	296
<u>Considerações Finais</u>	342
<u>Sugestões para outros trabalhos</u>	343
<u>Bibliografia</u>	345

## NOTA DO AUTOR

Com a maturação dos termos aqui discutidos, e sobretudo após as críticas construtivas recebidas a esta primeira versão do estudo (concluído em agosto de 1982) tornou-se oportuno, e talvez necessário mesmo, efetuar algumas modificações antes de sua liberação ~~para~~ circulação na forma impressa.

Lamentavelmente, a este texto, ainda não foi possível incorporar tais alterações. Estas últimas referem-se à (i)- conveniência por efeitos expositivos de reordenar ~~projetos~~ e seções, (ii)- apresentação de esclarecimentos adicionais e/ou eliminação de segmento do texto ou certas idéias que mais confundem o encadeamento dos raciocínios do que contribuem para a complementação ou ampliação do escopo e dimensões dos argumentos.

Citamos a seguir algumas das alterações que se nos apresentam hoje:

- condensação e eliminação de repetições na Introdução, restringindo-a apenas à discussão do plano de trabalho;
- eliminação da segunda seção do capítulo I e recontextualização da inclusão deste capítulo no estudo;
- reorganização das idéias no capítulo II, ampliando-lhes o peso enquanto referencial para as discussões dos capítulos IV e V;
- sintetização e transferência para um apêndice de todas as colocações iniciais sobre a problemática neoclássica, discutida no capítulo III e, fixando-se apenas na essência do argumento, condensação da seção 7 deste conjunto, tornando-a menos árida;
- possível dissolução do capítulo VI, distribuindo os argumentos ali incluídos nos capítulos IV e V (seção 2 no capítulo V, seção 4 na seção 3 e seção 5 na seção 4, respectivamente, no capítulo V e seção 5 no capítulo III) e, finalmente
- melhor explicitação nas introduções e conclusões de cada capítulo, da inserção dos mesmos no conjunto do trabalho, conferindo-lhe assim maior unidade ou continuidade nos segmentos.

Outra sugestão alternativa que se nos configura é a de recolher as discussões sobre o Estado dispersas nos diferentes capítulos, <sup>compondo</sup> cumprido um novo capítulo.

Apesar da consciência adquirida quanto a certas deficiências ex positivas e de conteúdo do presente estudo, ainda não nos foi possível, como já dito, debruçar, com a devida penetração, na tarefa de preparar uma versão mais completa deste trabalho.

Se por um lado tudo isso prejudica a leitura deste texto, por outro, abre oportunidade única para, dos colegas que demonstraram interesse na obtenção desta monografia, recolher novas sugestões e críticas que nos auxiliem naquela tarefa. Não foi outra a intenção da presente nota, que não a de, dado o estado atual das artes sobre os temas aqui percorridos, apelar para a colaboração daqueles que, cientes das dificuldades existentes, comungam deste esforço de sistematização e aprofundamento do debate sobre a economia urbana no Brasil.

## I N T R O D U Ç Ã O

### I. Motivação

Mesmo ao observador menos atento salta a vista a coexistência e persistência em nossas cidades de distintas formas de ocupação do solo e produção do ambiente construído.

A densidade de ocupação parece variar substancialmente entre as áreas, o mesmo acontecendo com o tipo de habitação e as atividades presentes sem mencionar as outras variações com as de ordem estético-ecológica ou mesmo a variação dos níveis e tipos de poluição percebidas.

Mais concretamente, contempla-se, situações que compreendem desde a autoconstrução nos loteamentos de periferia até a criação de novos bairros de luxo pela indústria imobiliária passando pelas formas mais tradicionais de incorporação e pela urbanização planejada pelo Estado.

São também marcantes as diferenças nas relações sociais predominantes e consequentemente no cotidiano da população que ocupa diferentes áreas urbanas. O acesso ao emprego, aos serviços públicos, ao comércio em geral, etc. varia também enormemente no interior de uma cidade.

Enfim, a cidade apresenta uma grande variedade de situações para a população, situações estas que não parecem emergir do acaso ou aleatoriamente. Admite-se outrossim que forças sistemáticas estruturam por assim dizer a distribuição espacial de diferentes atividades, ou dos grupos sócio-econômicos em áreas específicas.

O ponto de partida de nossa pesquisa teria sido a necessidade de se apresentar e discutir arcabouços teóricos totalizantes capazes de explicar a um só tempo as diferentes formas de ocupação ou estruturação espacial urbana que ora observamos nas grandes cidades brasileiras.

Nossa avaliação sobre o "estado das artes" atual, é que os poucos estudos disponíveis lidam ora com os aspectos ligados ao mercado imobiliário dito de ponta, ora com aspectos específicos acerca das condições e natu-

reza das 'periferias' entendidas tanto no sentido geográfico quanto social sem, necessariamente articular estas vertentes num único processo de compreensão.

Ou seja, lamentavelmente pouco existe de disponível na literatura brasileira sobre esta problemática, limitando-se a mesma, quando muito, a estudos de natureza geral sobre aspectos parciais da estrutura urbana. Assim, apesar do grande interesse pelas periferias urbanas poucos estudos têm tido a preocupação de entender aquelas situações ou fenômenos (a autoconstrução, etc.) no contexto mais amplo da estruturação urbana como um todo. (\*)

Sem desmerecer a importância destes trabalhos que sem dúvida fornecem substantivos elementos de conteúdo sócio-econômico ao entendimento destes fenômenos, (eg. significado de autoconstrução no rebaixamento do custo de reprodução da força de trabalho) pouco ainda tem sido avançado no Brasil no sentido de uma compreensão mais abrangente a cerca da formação da estrutura interna da cidade.

É neste contexto que situamos o estudo que ora submetemos. Se por um lado perdemos na riqueza dos detalhes que uma análise minuciosa das diferentes manifestações de ocupação urbana teria a informar, por outro ganhamos na identificação dos (diferentes) matizes da estruturação urbana.

Assim sendo este texto pretende-se uma contribuição que avance no entendimento sobre a relação entre a estruturação da economia e da cidade tendo como veio de análise a questão da segregação social no espaço.

---

(\*) Veja-se a resenha de Valladares (1980) a cerca de estudos sobre habitação no Brasil.

## 2. Segregação Social no Espaço : definição do objeto de análise

Segundo Castells (1977 p.169) entende-se por segregação social urbana o processo segundo o qual o espaço é organizado em zonas com alto grau de homogeneidade social interna mas com grande disparidade entre uma e outra zona. Esta disparidade pode ser entendida não apenas em termos de diferença como também de hierarquia.

Trata-se portanto do processo através do qual determinadas áreas urbanas são paulatinamente ocupadas por populações de um mesmo segmento sócio - econômico.

Este processo é, também, usualmente associado a uma crescente diferenciação entre áreas cada vez mais homogêneas internamente no que concerne a características como por exemplo o padrão e tipo de habitações, acessibilidade a serviços públicos e/ou meios de consumo coletivo, formas e práticas de interação social e outros aspectos de natureza urbanística.

Embora até o momento tenhamos nos fixado ao que mais propriamente se refere a segregação residencial esta certamente não se constitui na única forma relevante de diferenciação do espaço urbano.

Com efeito, a literatura em geral (eg Lojkine, 1977 p.167) distingue além da

i) Segregação por extratos ou grupos sociais: caracterizada pela separação entre áreas ocupadas pelas camadas mais privilegiadas e, as zonas destinadas a moradia popular, etc.,

as seguintes outras modalidades de segregação social urbana:

ii) Divisão espacial de funções urbanas definida a partir de certa divisão social do espaço urbano em áreas especializadas em atividades comerciais, escritórios, residenciais, industriais, lazer, etc.,  
e ainda a

iii) Ordenação segundo vantagens locacionais associadas a efeitos positivos e negativos da aglomeração (eg áreas mais ou menos densas, poluidas, acessíveis etc.) e que são comandadas em geral pela renda fundiária.

Finalmente, há que se considerar que o termo segregação social no espaço, pode se referir também a cortes espaciais entre grupos de renda, raciais, idade, posição na estrutura ocupacional, etnia, etc.

O importante a reter aqui é que o processo que determinaria uma destas modalidades de segregação social não é necessariamente independente daquele responsável pela outra modalidade; ou seja a explicação de uma pode passar pela de outra. Daí a razão pela qual apesar de reconhecer a existência destas e possivelmente outras modalidades de diferenciação espacial, vamos nos concentrar na segregação residencial em vista de sua óbvia importância no caso brasileiro. Isto não nos impedirá sempre que necessário, de recorrer a outras formas de segregação como elemento que auxiliem o argumento em mãos. Por outro lado, não nos furtaremos também de aprofundar nas explicações sobre estas outras formas de diferenciação espacial quando as mesmas fluirem natural ou oportunamente do argumento em curso.

Enfim, para os propósitos do presente estudo, utilizaremos a noção de segregação social do espaço em seu sentido fraco (\*) ou genérico, isto é como categoria que abrange toda e qualquer diferenciação do espaço que se expõe pela ocupação não aleatória ou calidoscópica do solo. A ideia de exclusão social é compreendida como consequente de mecanismos implicitos (mercado, etc.) na lógica de funcionamento da economia ou da sociedade em geral.

(\*) O sentido forte envolveria considerar como segregação social do espaço apenas aquelas situações em que certo segmento ou grupo social fosse excluído de participação no corpo social por mecanismo específico e deliberadamente desenhado para atingir este fim.

### 3. As Implicações e a Explicação para a Segregação Social no Espaço Urbano

Os efeitos mais visíveis e óbvios da segregação social do espaço urbano manifestam-se primordialmente na acentuação das diferenças da distribuição dos benefícios e custos da urbanização entre diferentes grupos sócio-económicos. Por estes benefícios e custos da urbanização entende-se tanto o acesso diferenciado a meios de consumo coletivo e bem (mal) feitorias públicas em geral, quanto a qualidade de vida expresso nos níveis de densidade de ocupação, paisagem, as oportunidades de interação social, e fundamentalmente a estatuto da alienação com respeito ao controle sobre o meio social urbano.

A importância destes fenômenos deve ser apreciada à luz das questões que suscita. (\*) Em primeiro lugar pode-se mencionar uma questão quantitativa que emerge da necessidade de se avaliar os problemas associados diretamente ao processo de segregação social urbana e que são de considerável relevância para o balanço da condições de acumulação capitalista. Considere-se, neste sentido, os problemas imediatos relativos à elevação do custo de moradia e dos terrenos em geral, ampliação das necessidades de deslocamentos internos à cidade e de eficiência na produção e na utilização do capital fixo que constitui o ambiente construído.

A elevação do custo de moradia e dos terrenos em geral, fruto do diligente e sistemático ajustamento do mercado a extratos ou grupos sociais específicos, (\*\*) afeta diretamente o custo de vida e consequentemente o nível dos salários e os lucros das empresas, além, é claro, de implicar numa redistribuição de renda em favor dos proprietários destes bens imóveis.

Estes efeitos podem ser profundamente agravados pelos impactos dos deslocamentos ou transportes de pessoas ou mercadorias sobre o nível de produtividade da economia como um todo. Neste sentido, os custos se manifestam

(\*) A classificação de questões que apresentamos abaixo é baseada naquela proposta por Murray (1977/78 p.108) no contexto da discussão sobre a formação e apropriação das rendas fundiárias. Na medida em que a compreensão do processo de segregação social do espaço não pode ser dissociada desta última discussão (esta na verdade, está imbricada naquela) validamos o procedimento adotado.

(\*\* ) A explicação mais detalhada para esta relação será fornecida ao longo do texto; por ora, basta-nos sugerir que a diferenciação qualitativa do espaço é repassada aos preços dos imóveis, e a segregação constitui-se tipicamente num processo de diferenciação do espaço urbano.

tanto na qualidade da força de trabalho desgastada nos longos e muitas vezes estafantes percursos entre local de residência e de trabalho (\*) quanto na força de trabalho e meios de produção desviados para a circulação em si de mercadorias e pessoas. (\*\*)

Finalmente o terceiro problema tem a ver com a dinâmica de transformações urbanas envolvendo essencialmente necessidades quanto a destruição remoção ou conversão de uso e instalação de novos ativos fixos já que estes estão intimamente interrelacionados com o uso social do espaço urbano. Assim, na medida em que determinado padrão de segregação social urbana é imposto ao ambiente construído, cristalizado desde períodos passados, aquele frequentemente altera o mapa de custos de oportunidades relativos ao aproveitamento de itens já existentes, provocando desvios consideráveis entre suas

depreciações física, contábil e econômica. Isto ocasiona por vezes uma desvalorização artificial (ou moral) destes itens justificando sua prematura destruição ou conversão de uso nem sempre de forma adequada. A gravidade destes problemas pode ser apreciada à luz das notórias dificuldades apresentadas pelo sistema de preços de mercado em absorver estes efeitos; principalmente se se considera a vulnerabilidade do sistema de crédito ou de financiamento de longo prazo num contexto de significativas externalidades, monopólios naturais, indivisibilidades, etc. Por sua vez, a intermediação do Estado neste processo raramente dispõe dos adequados mecanismos de ajustamento imparcial entre os consequentes custos e benefícios, sociais e privados.

Como pode ser percebido, o argumento ora desenvolvido não se aplica, com exclusividade, a todas as transformações na estrutura espacial do ambiente construído conduzentas a segregação social urbana. O argumento fornece apenas uma condição de suficiência para a provisão e utilização inefficiente do ambiente construído. A condição de necessidade será dada pela vinculação

(\*) Recentemente empresários apontaram este fator como principal responsável pela baixa produtividade da força de trabalho carioca (relativa a São Paulo, no caso).

(\*\*) Sobre o estudo veja-se Harvey (1975).

lagão destas transformações urbanas ao processo de segregação social do espaço.

Assim, para que o problema fosse evitado seria necessário ao menos que as condições que regem a provisão e utilização eficiente do ambiente construído se identificassem com aquelas que regulam a produção da segregação social do espaço. Ora, isto teria que ocorrer ao longo de toda a história de uma dada cidade; sem dúvida uma situação de extrema singularidade.

Portanto, pode-se concluir que, grosso modo, caso ocorra a segregação social do espaço, algo endêmico ao sistema capitalista como veremos mais adiante (\*), esta usualmente acarretará dificuldades no tocante a provisão e aproveitamento do capital fixo imobiliário em ativos de longa durabilidade.

A considerável e crescente importância assumida por este último na acumulação capitalista, bem como dos outros efeitos da segregação social do espaço urbano na distribuição da renda, na qualidade (produtividade) da força de trabalho e na circulação, parecem fornecer ampla justificativa para um estudo sistemático sobre o tema.

A segunda questão refere-se a aspectos de ordem moral na medida em que através do processo de segregação social urbana exacerba-se a capacidade da classe de proprietários auferirem rendas, por assim dizer, gratis sem que para isso tenham que dispender qualquer esforço além da obtenção dos direitos contatuais conferido pela propriedade da terra urbana (\*\*). Vale dizer a segregação social no espaço como resultado, inclusive, da ausência de maior controle social do uso do solo (\*\*\*) expressa na verdade o poder desta classe a rigor improdutiva.

---

(\*) Neste ponto parece haver consenso entre as diferentes escolas embora com substantivas <sup>também</sup> discrepâncias sobre a natureza desta segregação.

(\*\*) Sobre este ponto parece existir acordo entre autores que praticam nas diferentes escolas com paradigmas clássicos, neoclássicos, marxistas, etc., apesar de divergirem quanto a interpretação a ser dada ao fato.

(\*\*\*) A segregação social do espaço pode obviamente ser controlada pelo Estado de modo a mitigar o poder de apropriação de rendas conferido pela propriedade privada do solo urbano.

A questão seguinte é de ordem estratégica<sup>e</sup> refere-se aos conflitos sociais que têm por base a segregação social no espaço. De fato verifica-se que historicamente tem sido variadas as manifestações de movimentos sociais organizados com base em situações criadas pela existência da segregação social no espaço.

Os conflitos que dali emergem dependendo do quadro institucional podem envolver diferentes alianças tanto entre classe gente e da conjuntura, como também entre grupos definidos no interior de cada classe. Assim, por exemplo o capital financeiro ou estritamente imobiliário podem chocar-se com o capital industrial em seus interesses quanto ao padrão e existente de segregação social urbana. O mesmo pode ocorrer entre pequenos e grandes proprietários ou entre o setor competitivo e monopolista do capital ou entre o capital industrial e os proprietários e até mesmo entre trabalhadores diferentemente situados na estratificação social.

Estas e outras possibilidades serão devidamente explicitadas ao longo do presente estudo. Por ora basta-nos reter a idéia de que a segregação social do espaço constitui-se um problema em torno do qual podem surgir importantes conflitos sociais, que amiúde, ameaçam a própria estabilidade da ordem social vigente.

Finalmente, considera-se a questão formal relativa a elaboração de arcabouço mais amplo de análise que permita não só explicar a formação e transformação em si da segregação social no espaço como também explicitar seu estatuto no processo de estruturação interna da cidade. Estas discussões devem permitir um adequado e consistente enquadramento do significado deste processo para a acumulação capitalista em geral, passando por discussões mais específicas de ordem conceitual que auxiliem na compreensão de como integrar por exemplo, a questão de formação da renda fundiária urbana na teoria do valor.

Trata-se portanto, aqui de fornecer os elementos necessários à formalização da problemática relativa à segregação social no espaço nos marcos de teorias mais abrangentes, almejando com isto avançar mais além daquelas consta-

tações de ordem fenomenológica mencionadas no inicio desta seção.

Mais especificamente Castells (1977 p.180) teria identificado os seguintes fatores como responsáveis pela segregação social do espaço urbano:

i. fatores econômicos como o nível de renda, o grau de segurança e estabilidade no emprego, capacidade de obter crédito para a aquisição, etc., fatores estes que são determinados em larga medida pela posição do indivíduo nas relações de produção.

ii. fatores político-institucionais que por assim dizer atuam no sentido de preservar o valor dos imóveis em certas áreas e manter seu status social a exemplo das normas e regulamentos quanto a densidade e o tipo de habitações permitida, (eg. gabarito e outras especificações sobre o imóvel), zoneamento, etc.

iii. fatores de ordem ideológica, associados à maneira como unidades residenciais tornam-se símbolos de modos de consumo e estilos de vida funcionando assim, para fragmentar a consciência de classe, e finalmente;

iv. fatores definidos ao nível da luta de classes que podem conduzir tanto a formação de "guetos" como a certa miscigenação de classes sociais em certas áreas dependendo de como os embates de classes são absorvidos no seio da sociedade.

O presente estudo privilegia o primeiro grupo de fatores sem com isto excluir a intervenção dos outros tipos de fatores que são incluídos por assim dizer de forma paramétrica, definindo, condicionando e delimitando os determinantes econômicos.

No entanto a complexidade do fenômeno não se deve exclusivamente a variedade de fatores ali envolvidos. Dificuldades maiores de análise advêm do fato que ..." apesar de se observar uma diferenciação social no espaço não é possível obter leis gerais em termos de regularidades geográficas"... (Castells op cit. p 177), pois "(não) existe de antemão um espaço privilegiado em termos funcionais, já que o espaço é definido e redefinido intimamente de acordo com a conjuntura da dinâmica social". (ibid p. 179)

Ou seja, Castells sustenta a idéia de que a segregação social do espaço não se constitui uma projeção direta no espaço do sistema de estratificação social, mas sim um efeito da distribuição do produto entre sujeitos e da mercadoria habitação no espaço e da correspondência entre os dois sistemas de distribuição. Assim, o fenômeno da segregação social para o autor tem suas especificidades oriundas do 'fato novo' que se estabelece para as relações de classe e portanto a dinâmica social como um todo a partir da junção ou fusão entre certas situações sociais e a distribuição desigual das habitações no espaço. (ibid p. 175)

Isto sugere que a explicação para a segregação social do espaço deve passar necessariamente por uma análise minuciosa a cerca dos agentes responsáveis pela produção da habitação ou melhor pelas especificidades da lógica que governa a ocupação do solo urbano.

Vale dizer que para entender como aqueles fatores citados mais acima efetivamente influenciam ou determinam a segregação social no espaço é necessário antes de tudo uma avaliação mais ampla da interdependência entre o setor imobiliário e a estruturação urbana e do significado desta interdependência para o funcionamento da economia como um todo.

Vale dizer, além do entendimento acerca da lógica de atuação individual de cada agente do setor imobiliário (eg do corretor, da financeira, do construtor, do incorporador, etc.) a análise deve contemplar também e sobretudo as articulações entre estes agentes e suas interrelações com o próprio e - feito combinado de duas atuações sobre o espaço urbano. Tudo isto deve ser, naturalmente, examinado a luz dos marcos históricos e atuais do sistema social econômico como um todo.

E neste complexo de determinações , entendido como o circuito imobiliário urbano que situamos, para propósitos do presente estudo as especificidades do fenômeno de segregação social urbana referidos mais acima.

Colocada a questão nestes termos passemos a explicitar melhor os contornos das hipóteses encaminhadas ao longo deste trabalho.

## Delimitação do Campo de Estudo e Descrição dos capítulos

Das observações apresentadas na seção precedente podemos extrair as seguintes proposições de caráter geral a cerca da segregação social urbana e que de certa forma nortearam a organização das três partes que compõem nosso trabalho.

i. O padrão atual de segregação social urbana é o resultado da sedimentação e cristalização de mudanças substantivas que vem ocorrendo desde períodos mais remotos.

ii. É possível discernir em diferentes momentos certas interrelações entre o processo de estruturação social econômico e o processo de estruturação espacial muito embora nem sempre seja possível estabelecer uma correspondência direta entre um e outro, vale dizer, ambos processos têm certa autonomia e/ou são caracterizados por certas especificidades no que concerne a seus elementos constitutivos.

Com isto, afirma-se que muito embora as mudanças na estrutura social sejam dominantes enquanto determinantes das modificações na estrutura espacial, estas últimas também condicionam aquelas mudanças. No entanto, nem toda transformação numa afeta a outra com a mesma intensidade.

iii. Para se explicar dado padrão de segregação social urbana não é suficiente se entender como se altera este padrão; é necessário também entender o que garante sua reprodução; vale dizer, dar conta de sua relativa estabilidade ao longo do tempo.

iv. Finalmente, o reconhecimento e descrição dos agentes e mecanismos responsáveis pela modificação e manutenção de dados padrões de segregação social urbana passa forçosamente por uma compreensão mais ampla do significado assumido pela segregação social no espaço para o desenvolvimento capitalista.

Com base nas colocações levantadas a pouco dividimos o presente trabalho em três partes.

Na primeira delas discorremos sobre certos determinantes de ordem histórico-estrutural estabelecendo, por assim dizer, em grandes linhas, algumas relações fundamentais entre a evolução da segregação social urbana e o desenvolvimento capitalista em geral, para em seguida trazer esta discussão para os marcos concretos de nossa formação social.

A segunda parte do estudo, situamos a questão no âmbito das relações definidas mais propriamente ao nível 'micro'. Trata-se de argumentação de tipo lógico-formal a cerca dos processos através dos quais a segregação no espaço é efetivamente produzida e reproduzida.

Finalmente, na terceira e última parte, fecha-se o círculo com uma análise de como a segregação social urbana se expressa ou afeta aquelas condições básicas necessárias à viabilidade e continuidade da acumulação capitalista.

Assim de uma análise geral sobre condicionantes históricos da segregação social no espaço retorna-se a seu significado para o processo de acumulação capitalista nos marcos atuais passando pela análise de mecanismos responsáveis por sua geração e reprodução.

Mais especificamente no primeiro capítulo examinamos as mudanças ocorridas nas relações entre local de trabalho, local de residência e a natureza do processo de produção ao longo das diferentes fases porque terá atravessado o desenvolvimento capitalista.

A seguir (capítulo II) contrasta-se esta análise com as especificidades da evolução histórico-econômica do Brasil no que concerne a suas possíveis influências para a segregação social no espaço em nossas cidades.

No capítulo III apresentamos a contribuição da escola neoclássica a cerca das relações entre formação da renda fundiária e uso do solo urbano de cujo processo a segregação social emerge como sub-produto. Esta teoria é em seguida submetida a severas críticas quanto a sua consistência lógica interna às impostas e quanto restrições aos pressupostos de que se vale. Esta última avaliação dos problemas e situações que são excluídas <sup>a priori</sup> das considerações neoclássica, por que incompatíveis com aquele arcabouço, fornece importantes veios de análise para uma formulação teórica alternativa.

Assim o próximo capítulo (IV) dedica-se a elaboração de um possível arcabouço conceitual alternativo que privilegia as relações ao nível da produção (imobiliária) em oposição ao enfoque neoclássico caudado na relações de consumo. Desenvolvemos ai o conceito de capital incorporador situando-o na matriz de estruturação urbana. Após breves considerações contextuais sobre esta categoria de análise diante os outros capitais examinamos seu papel no processo de segregação social no espaço em geral.

Tomando por referência o arcabouço elaborado acima, esboçamos, no capítulo V algumas hipóteses que permitem dar conta da reprodução de especificidades da segregação social tal como observada concretamente em nossa realidade urbana. Assim examinamos alguns mecanismos através dos quais se articulam a dinâmica do mercado de 'ponta' com aquele de periferia ampliando com isso a abrangência de nossa compreensão a cerca do circuito imobiliário urbano. Ou seja, examinamos aqui certas articulações entre aqueles mercados definidos a partir da organização do sistema financeiro habitacional, em seguida do mercado de trabalho, da distribuição de renda das relações entre o aparelho de Estado e a fração monopolista do capital. A análise posteriormente é expandida de modo a abranger a reprodução de vários outros submercados imobiliários urbanos.

Finalmente no capítulo VI analisamos como a produção da segregação social do espaço estaria embriada no processo de acumulação capitalista na medida em que não só qualifica o caráter de certas tendências deste processo,

como também responde a certos quesitos necessários a sua sustentação.

Assim, consideramos uma a uma aquelas condições tidas como essenciais à viabilização e continuidade da acumulação capitalista examinando como a cidadão social do espaço atende(ou não) a estas condições ao mesmo tempo que constitui-se em locus de importantes contradições inerentes ao processo de acumulação.

Nas conclusões destacamos e sistematizamos os principais resultados obtidos ao longo do texto sugerindo sua relevância e sobretudo apontamos suas deficiências indicando também aquelas áreas que julgamos merecer maior esforço de investigação.

## Advertências

As seguintes observações parecem relevantes para a apreciação do conteúdo da investigação que propomos.

O primeiro ponto diz respeito a maneira como é percebido o problema da segregação social no espaço entre as diferentes correntes de pensamento.

De fato, pode-se dizer que é a partir de visão que se tenha do que seja a cidade, ou melhor do que seja seu traço mais marcante, que se define o objeto de investigação e mesmo o próprio papel ou significado da teoria.

Assim, por exemplo, certos estudiosos podem se sensibilizar mais pelo fato que as diferenças de renda per capita média dos habitantes entre as diversas áreas urbanas seja mais relevante que o fato de certas áreas serem destinadas a trabalhadores, a burguesia, e assim por diante.

Em suma, a característica segregadora ou a variável discriminante para efeito de análise depende diretamente da maneira como se entende o funcionamento da economia ou de maneira mais ampla, a própria sociedade.

Como será facilmente percebido pelo leitor, nem sempre as diferentes hipóteses ou teorias contrapostas visam o mesmo objeto. De fato, sabe-se que a identificação do objeto da análise está intimamente vinculado a teoria que o define como tal.

Esta afirmação sugere, como corolário, que fenômenos aparentemente semelhantes sejam interpretados de maneira bem distinta segundo a teoria em mãos. Daí a razão pela qual o universo de interesse, para os propósitos do presente estudo, envolve contribuições que na literatura aparecem sob denominação das mais variadas, captadas em discussões a cerca de: segregação residencial no espaço, diferenciação urbana, e outros qualificativos como a segmentação, estratificação, distribuição, alocação, divisão, polarização, etc., social no espaço e assim por diante.

Isso porque estamos menos interessados em desenvolver uma (nova) teoria do que apresentar as diferentes hipóteses disponíveis na literatura a cerca do que genericamente referimos como processo de segregação social no espaço urbano, tal como referido mais acima. Desta feita cobrimos neste estudo tanto aquelas hipóteses que se atêm explicitamente à questão da diferenciação urbana

quanto aquelas que, mesmo sem lidar diretamente com o assunto, são passíveis de extensão ou inferência pelo raciocínio analógico.

Por outro lado desconsideraremos aquelas teorias julgadas não pertinentes a realidade da problemática urbana de países subdesenvolvidos, ou seja, aquelas teorias voltadas a aspectos típicos e específicos às condições vigentes na economia de capitalismo avançado.

As hipóteses a serem discutidas ao longo do trabalho foram delineadas tendo em mente o contexto apresentado por nossas grandes metrópoles, e de modo particular a cidade do Rio de Janeiro. Não obstante, isto não deve impedir que as mesmas, guardadas as devidas ressalvas, sejam extensíveis ou aplicáveis, as outras metrópoles brasileiras ou mesmo às outras cidades de menor porte.

Em suma, nossa preocupação repousa aqui mais na sistematização das idéias forçando sintetizando-as em argumento com certa continuidade analítica do que na reprodução de explicações tal como aparecem nos textos de onde foram extraídas ou inspiradas. Mesmo porque, dado os limites de tempo na execução deste trabalho, não seria possível explicitar de forma organizada a totalidade dos argumentos utilizados na obtenção dos resultados que aproveitamos. Portanto, a discussão que submetemos deve ser apreciada como um esforço de depuração daquelas idéias em sua singularidade e essencialidade enquanto contribuições ao entendimento do fenômeno da segregação social do espaço urbano.

Como as hipóteses expostas constituem um aspecto nem sempre central de teorias mais gerais sobre as estruturação urbana, advertimos que a apreciação que será feita delas nem sempre fará justiça a totalidade do estudo de que fazem parte.

Em contrapartida, consideraremos teorias que embora criticáveis em seus aspectos mais gerais incluem hipóteses particulares que se apresentam como razoavelmente interessantes para o problema em mãos. Sempre que possível tentaremos centrar a atenção naqueles aspectos relevantes da crítica mais geral.

Há que se reconhecer ainda que as teorias a ser discutidas nem sempre têm a preocupação de reproduzir no espaço geográfico o mapa das relações sociais tidas como relevantes, mencionadas acima. A excessão talvez da teoria ou modelos de inspiração neoclássica que de fato lidam explicitamente com a combinação entre variáveis por assim dizer físicas (distância, etc.) e sociais como a renda (\*), as demais versões focam interesse apenas no significado da segregação espacial ie suas causas importância e consequências.

Finalmente, devemos mencionar que a análise que apresentamos neste texto pode ser considerada bastante original apesar das advertências feitas acima. Como praticamente nenhuma das ideias dos autores de que nos valemos, foram elaboradas tendo em mente a problemática urbana brasileira, tivemos de executar certos malabarismos analíticos que muitas vezes terminaram por descharacterizar quase que inteiramente o argumento original. Assim, neste estudo não avaliamos explicitamente em que medida aquelas teorias (alienigenas) seriam ou não pertinentes à nossa realidade. Simplesmente delas extraímos aqueles elementos que seriam úteis à compreensão do contexto urbano brasileiro correndo o sério risco de termos talvez criado um 'monstro de laboratório'.

Por conseguinte o presente estudo não se constitui numa <sup>a</sup> copilação reedição de hipóteses e teorias sobre a estruturação urbana e tampouco uma avaliação crítica destas contribuições específicas de cada autor.

Não só não se reproduz os argumentos originais de cada autor mencionado como também não se intentou em momento algum integrar aqueles argumentos de forma a produzir uma nova teoria pertinente ao contexto em que foram desenvolvidas (ie as economias capitalistas avançadas).

Trata-se outrossim de um esforço de elaboração de argumentos relevantes à nossa realidade em cuja construção extraímos ou lançamos mão dos 'insights' daqueles autores.

Nunca é demais lembrar que apesar de concentrar-se na análise da

(\*) Isso se deve mais a próprias exigências epistemológicas deste corpo de teoria.

segregação social no espaço, o estudo, efetivamente, versa sobre a estruturação interna da cidade, já que a explicação para aquele fenômeno deixa transparecer os processos mais amplos por que passa a estruturação urbana. Neste sentido a segregação social urbana constitui-se apenas num meio ou veículo para a análise mais ampla.

## CAPITULO I

### FRAGMENTOS HISTÓRICOS DA SEGREGAÇÃO SOCIAL NO ESPAÇO URBANO À GUIA DE CONSTRUÇÃO DE UM 'MÓDELO CLÁSSICO'

#### 1. Introdução

Neste capítulo tentaremos desenvolver a proposição, arrrolada acima, segundo a qual para se explicar o padrão de segregação social urbana observada hoje é necessário recuar no tempo reconstituindo a cadeia de condicionantes e determinantes históricos cuja resultante teria cristalizado na atual estrutura interna da cidade.

Um primeiro ponto a considerar diz respeito ao método de recuperação de informações de caráter histórico, ou seja de levantamento dos fatos relevantes. O problema em mãos é o de como distinguir e organizar as informações relevantes. Um mero arrrolamento de fatos concretos a cerca de algumas cidades não nos permite avançar no desenvolvimento de teoria mais geral (\*), ao passo que observações históricas de caráter abrangente terminam por ser demasiadamente vagas e incapazes de se sustentarem nos fatos. (\*\*) Estes dois pontos adquirem particular importância em virtude da insuficiência de estudos disponíveis sobre a história de nossas cidades.

Sem nos deter nas suas minúcias e talvez mesmo sem oferecer solução satisfatória a questão levantada, reportamo-nos à seguinte idéia ou instrumento de análise. (\*\*\*)

O elemento explicativo da formação histórica da segregação social urbana será extraído da análise apartir da acumulação mercantil da evolução do capitalismo desde sua fase manufatureira à monopolista passando pela industrial. Como premissa de análise submete-se que cada fase atravessada pelo capitalismo - percebida pelo desenvolvimento de suas relações de produção e forças produtivas - apresenta uma solução urbana distinta; associada a certas necessidades quanto a organização do trabalho e do espaço.

(\*) Embora nossas pretenções não sejam a de desenvolver nova teoria temos preocupação de nos manter no interior das discussões teóricas.

(\*\*) Mesmo que estes fatos sejam relativos à realidade outras que a brasileira.

(\*\*\*) O procedimento adotado refere-se especialmente aos trabalhos de Walker (1978) e Gordon (1978).

Neste sentido, as relações historicamente estabelecidas relevantes a ser consideradas são as relações entre o tipo de (ou melhor processo de) trabalho, o local de trabalho e o local de residência.

Postula-se então que estas interações seriam alteradas fundamentalmente ao longo do desenvolvimento capitalista, permitindo assim uma periodização da história a partir da descrição dos diferentes tipos de cidades associadas a cada fase do sistema capitalista.

Mais especificamente argumenta-se (Gordon, op. cit. p.28) que as transições entre diferentes estágios de desenvolvimento urbano (caracterizadas por diferentes estruturas internas das cidades) seriam influenciadas predominantemente por problemas de controle de classe na produção, problemas estes localizados no cerne do processo de acumulação.

Desta feita o argumento é calçado em sólido arcabouço que permite uma interpretação sistemática dos elementos ou fatos históricos levantados. Não se trata mais de mera descrição factual histórica, já que os elementos relevantes são percebidos através de entendimento mais amplo da estrutura sócio-econômica subjacente. Tampouco, fica a análise circunscrita a lidar com grandes rasgos generalistas na medida em que substanciada em aspectos histórica e geograficamente discriminados em cidades específicas.

Estabelecido o marco metodológico, nas notas seguintes discutiremos algumas das interações possíveis entre forma urbana e a estrutura econômica básica da sociedade engendradas pelas cidades mercantil ou manufatureira, industrial e a do grande capital monopolista/oligopolista típicas do desenvolvimento capitalista nos países avançados como os Estados Unidos e Inglaterra para no capítulo seguinte qualificar esta tipologia, trazendo-a ao contexto do desenvolvimento capitalista brasileiro.

Nunca é demais lembrar que este segundo passo será ainda precário em vista da insuficiência de estudos disponíveis sobre o assunto. (\*)

---

(\*) Foge obviamente aos propósitos deste trabalho conduzir uma investigação de natureza histórica mais profunda sobre nossas cidades. Daí a escolha pela discussão sobre o caso norte americano e inglês que servirá de referência para a contraposição do caso brasileiro cuja análise será obrigatoriamente truncada em vários pontos de onde estudos adicionais deverão ser eventualmente efetuados.

As notas seguintes não pretendem apresentar um 'modelo histórico' geral aplicável a qualquer cidade em qualquer formação social tida hoje como desenvolvida, mas tão somente oferecer uma visão extremamente esquemática da história do desenvolvimento capitalista. Focalizaremos apenas aqueles elementos que servem para estabelecer as características mais marcantes do desenvolvimento das cidades correspondentes; entendendo que os diferentes países na Europa Ocidental bem como os Estados Unidos, Japão, etc. vivenciaram trajetórias históricas de desenvolvimento bem distintas, cada qual com suas especificidades o mesmo ocorrendo com suas cidades.

Desta feita a rigor cada caso é um caso. Destarte as notas seguintes servem para delinear um 'modelo clássico' que isola e incorpora certas relações tidas como essenciais nestas experiências, ie algumas relações que nos pareceriam relevantes para pensar a dialética entre uma industrialização intensa e rigorosa e a estruturação interna das cidades em que esta se efetivaria.

## 2. A Cidade Mercantil

Em princípio, (nesta fase) a dinâmica da acumulação comercial apresenta pouca influência sobre a estruturação interna urbana. Isso se deve em primeiro lugar ao fato de que nesta fase (\*) ainda não são suficientemente afetadas as relações sociais de produção.

De fato neste estágio observa-se apenas o surgimento de uma classe de comerciantes e de uma divisão de trabalho com respeito a atividade artesanal manufatureira, e uma dinamização da produção de mercadorias, i.e. de bens produzidos para a troca. No entanto, a produção em si está entregue a muitos tipos e pequenos estabelecimentos, em geral conduzidos pela conjugação dos meios de produção nas mãos do próprio trabalhador.

Neste sentido o locus da produção e o locus da moradia tendem a confundir-se, superpor-se em espaços simultânea e alternadamente, da produção e da moradia, dispersos de forma mais ou menos aleatória sobre o espaço geográfico. Em outras palavras, a separação entre o local de trabalho e de residência é ainda restrito; dada a pouca concentração dos meios de produção nas mãos de capitalistas. As condições de produção e mesmo de circulação estão ainda bem descentralizadas.

A aceleração da acumulação comercial associada a extensão da atividade de trocas a mercados regionais cada vez mais amplos é paulatinamente reforçada por uma crescente divisão do trabalho. Esta divisão se manifesta tanto na esfera de produção na forma de uma especialização funcional em atividades operando em escala crescente quanto na própria esfera de circulação através de atividades de grande porte como portos, armazéns de estocagem e, concomitantemente a separação entre atacadistas e varejistas.

(\*) Não se trata aqui de uma fase propriamente capitalista, já que o capital não teria ainda adentrado a produção no entanto.

Com isto assiste-se aos primórdios de uma separação funcional de uso do solo urbano - bem verdade ainda pouco desenvolvida - com a distinção entre áreas nitidamente atacadistas das áreas varejistas. Os poucos assalariados emergentes tendo que residir próximo aos locais de trabalho em virtude do tipo de regime de trabalho prevalecente.

Eram ainda poucos os empregadores que operavam em escala suficiente para criar zonas distintas marcadas por suficiente força gravitacional sobre áreas circunvizinhas.

Assim, muito embora alguma divisão funcional urbana já tivesse surgido, esta ainda não atinge, propriamente, a atividade de produção limitando-se apenas a concentração de certas facilidades voltadas à eficiência ou expediência comercial, e também a centralização de certas atividades culturais e administrativas, associadas ao domínio emergente da burguesia sobre a vida urbana.

A segregação social era ainda bem reduzida apesar de que com a crescente desigualdade de renda e riqueza oriunda de vantagens de intermediação entre compradores e vendedores acentuam-se diferenças entre as moradias dos bem sucedidos comerciantes e aquelas da população em geral. A riqueza obtida de ganhos mercantis era ainda vista com certa suspeita, sendo frequentemente alvo da maledicência e indignação.

Dai sugerem os primeiros conflitos entre a necessidade de ostentação, expressa visualmente nas moradias de luxo, e a reação da vizinhança, estabelecendo-se a partir daí a necessidade de certa separação social no espaço.

Isto é facilitado pelo surgimento, já nesta época, de rudimentares planos urbanos destinados a melhor adequar a cidade às necessidades concretas da atividade mercantil bem como ao pensamento racionalista burgues que ora se impunha.

Em suma, a cidade comercial correspondente aos primórdios da formação do sistema capitalista e concomitantemente à própria formação do Estado-nacional ainda não apresentava traços marcantes de segregação social. O local de trabalho e de residência se confundiam num contexto de elevada densidade urbana.

Entretanto, com a dinamização da acumulação mercantil, estabelecem-se certos padrões de diferenciação funcional de áreas urbanas, destacando-se as áreas destinadas às facilidades vinculadas ao comércio atacadista. Ao mesmo tempo que a consolidação de uma burguesia comercial, enquanto classe, é acompanhada de ostentação material como símbolo de sucesso empresarial provocando al-

gumas reações que se expressavam também ao nível da vizinhança. Aos bens sucedidos comerciantes juntavam-se ainda outras parcelas da burguesia vinculadas à atividades, como de administração pública, na busca de locais de residência diferenciados da população em geral.

### 3. Da Cidade Manufatureira à Industrial

Sem nos determos em demasia na história da Revolução Industrial recuperando passo a passo o surgimento e desenvolvimento da fábrica desde as transformações da oficina (estimuladas pela intensificação do comércio) (\*), passemos de imediato a descrever algumas das características relevantes do sistema fabril para efeito de estruturação urbana.

A acumulação industrial através do sistema fabril dependia sobretudo da: i) minimização dos custos é disciplina de trabalho ambas requerendo a contínua homogeneização do processo de trabalho e ii) disponibilidade crescente de um exército de reserva de desempregados de forma a garantir a disciplina interna na fábrica e a redução dos salários. (\*\*)

A primeira destas condições, (que de fato são interdependentes) era satisfeita pela gradual eliminação ou desqualificação do artesão com a organização ou racionalização do processo de trabalho em tarefas especializadas e imposição de uma mesma disciplina de trabalho e a segunda por uma combinação de fatores que vão desde os eventuais aumentos de produtividade do trabalho consequente à reorganização da divisão do trabalho (via especialização/escala, etc.) até a intensificação da utilização de mão-de-obra existente passando pela incorporação no mercado de outros segmentos como o trabalho feminino e de crianças. Além disto ainda se contava em certas regiões com a mão-de-obra migrante oriunda de áreas agrícolas que assistiam uma conversão de usos funcionais para aqueles menos intensivos de trabalho. O exemplo clássico é dado pela substituição de culturas agrícolas pela criação de ovelhas a fim de suprir as necessidades crescentes de matéria prima industrial. (\*\*\*)

---

(\*) O leitor poderá consultar aqui textos clássicos sobre o assunto como por exemplo Dobb (1975)

(\*\*) Veja-se a este respeito Gordon (op.cit., p.36)

(\*\*\*) De fato o sistema fabril mencionado acima favorecia em especial a produção de tecidos, daí o efeito cumulativo das transformações em discussão.

Ainda a cerca da liberação da mão-de-obra do campo para a cidade valeria mencionar a importância crescente (no caso para a Inglaterra) da produção agrícola proveniente das novas colônias (americanas em especial) que garantia alimentos a preços baixos pressionando ainda mais o setor agrícola circunvizinho àquelas cidades. Além disto a própria agricultura de então também, sofreria o impacto da reorganização da produção agora sob controle capitalista.

A tudo isto superpõe-se o fato, já levantado anteriormente, de que a integração de mercados efetivada pelo desenvolvimento do capital mercantil favorecia uma certa divisão espacial/regional do trabalho (sob a lógica da exploração das vantagens relativas e absolutas) que inexoravelmente levava a que certas atividades regionais sucumbissem diante da importação de mercadorias de superior qualidade e/ou preço inferior. Estas atividades obviamente liberavam mão-de-obra para os setores mais dinâmicos.

A contrapartida de todo este processo no que tange a estrutura interna da cidade manufatureira será delineada a seguir.

Em primeiro lugar consideremos os problemas relativos à localização das fábricas. A acumulação capitalista com base na produção industrial apresentava-se em princípio como algo viável a se realizar em qualquer região integrada e dinamizada pelo comércio. Ou seja as vantagens locacionais eram bem difusas, em vista da relativa homogeneização das pré-condições necessárias entre as cidades de então. Mas isto se aplicava apenas a processos de produção caracterizadas por uma baixa dependência à força motriz. Aquelas fábricas mais dependentes de energia ou processos de produção tipicamente "weight losers" eram puntualmente dispersos segundo a fonte de energia em geral quedas d'água; ou fontes de matérias primas o que afastava, obviamente, estas unidades do interior das cidades de então.

Daí que num primeiro momento a acumulação industrial apresentasse um perfil espacial pouco concentrado ou associado aos centros comerciais de então.

A esta tendência no entanto, contrapunham-se fortes argumentos a favor da concentração localizada da produção fabril. Estes referiam-se a dificuldades tanto com o transporte, acesso fácil ao mercado, quanto, pelas razões já apontadas, à (farta) disponibilidade de mão-de-obra. No interior ou nos novos núcleos mo-

no fabris, esta última era obviamente menos disponível e por consequinte a mais cara devido também aos maiores custos de habitação e que eram absorvidos em parte pelo capital.

Dentre as vantagens que se vislumbrava obter através da concentração das atividades em "grandes cidades" destaca-se a necessidade de controle sobre o processo de produção facilitado pela rotatividade da mão-de-obra e o auxílio da classe média na intermediação dos conflitos entre a classe trabalhadora e os patrões. Era portanto qualitativamente mais eficiente(\*) a localização na grande cidade.

A partir daí é fácil perceber a importância atribuída ao advento da máquina a vapor na consolidação do controle capitalista sobre o processo de produção. Estas vantagens eram percebidas notadamente nas possibilidades de mecanização de processos de produção cujas mercadorias apesar de essencialmente orientadas ao mercado eram compelidas a localizar-se junto a fontes naturais de energia. Neste sentido, as novas possibilidades de concentrar fábricas anteriormente dispersas e que atravessavam grandes dificuldades no que tange o ajustamento de trabalhadores ao novo regime de produção, aos custos da mão-de-obra, bem como no acesso a serviços especializados; também se apresentava como bastante vantajoso.

Enfim, a extensão do sistema fabril de produção a virtuamente todo tipo de mercadoria, e em qualquer local, imprimiu novo ímpeto à acumulação industrial. Eram substantivos os efeitos cumulativos que a concentração de atividades exercia sobre a condições mencionadas no início desta seção de que dependia o próprio sistema fabril. A um só tempo amplia-se o mercado de trabalho favorecendo-se a substituição de mão-de-obra, e se simplifica a relação entre capital e trabalho na fábrica transferindo-se para o âmbito do urbano a responsabilidade social (ou impersonal) pelas condições de reprodução da força de trabalho. A cidade passa a absorver muitas das atribuições paternalisadas pelos capitalistas de outrora.

---

(\*) Sobre o assunto veja-se Marglin (1974) que questiona o argumento clássico a cerca da suposta eficiência técnica superior do sistema fabril vis a vis o sistema de oficinas artesanais dispersas espacialmente.

Neste contexto, e para os propósitos em mãos, destaca-se a formação de um mercado habitacional livre em estreita associação com a generalização e ampliação do mercado livre de trabalho. Entre o trabalhador e o empregado interpunha-se agora um mercado habitacional injetando alguma ilusão de independência ao trabalhador ao menos naquela esfera de sua vida. (Walker, op.cit.)

A cidade industrial complexifica-se, respondendo não apenas às necessidades de aproximação física de trabalhadores e empregadores mas também à certas condições para a reprodução das relações sociais de produção dominantes inclusive e principalmente, na esfera ideológica.

Estes processos apresentavam forte expressão ao nível da estruturação interna urbana, em especial quando se atenta às relações que se estabeleciam a partir da localização física das indústrias e residências de trabalhadores.

Assim, as fábricas tendiam a localizar-se nas áreas mais centrais, mormente aquelas originalmente adequadas ao comércio atacadista, em vista não apenas de sua proximidade a terminais de transporte (portos, ferrovias, etc.)(\*) como também a sua centralidade em relação às residências da população operária.(\*\*)

Este padrão atendia às necessidades dos trabalhadores pois minimizava a distância entre os diferentes empregadores potenciais para todos membros da família operária satisfazendo com isto os quesitos da alta mobilidade da força de trabalho.

A dinâmica deste padrão locacional era intensificada pela atração que estes locais preexistentes de emprego exercia sobre os migrantes já que os baixos salários, as longas e irregulares jornadas de trabalho e a necessidade de estar próximo às oportunidades de emprego casual, tornava inviável arcar com os ônus de longos percursos residência-trabalho. Por outro lado, as indústrias dirigiam-se a estes centros precisamente porque lá encontravam far-

---

(\*) Era comum o aproveitamento de edifícios de grande porte destinado ao armazenamento atacadista para fins industriais. E mais, as fábricas de então eram também tipicamente verticais já que esta estrutura melhor se adequava à transmissão de energia por correias circulares, como veremos mais adiante.

(\*\*) Recordemos que da cidade comercial à cidade industrial herdou um padrão mais ou menos homogêneo de uso do solo residencial em torno do centro.

ta disponibilidade de mão-de-obra. A rigor, portanto, este padrão concentrado de uso do solo urbano residencial-industrial desenvolveu-se simbióticamente. (Walker op.cit.).

A crescente densificação da ocupação nas áreas centrais se faz acompanhar de paulatina degradação urbanística da qualidade de vida (higiene, poluição, estética, etc.) estimulando o decisivo afastamento dos segmentos sociais mais favorecidos em busca de áreas residenciais mais aprazíveis. (\*) A abertura e viabilização destas novas áreas, auxiliado pelos instrumentos burgueses de controle do uso do solo ali aplicados, (controle de densidade, códigos de obra, etc.) tornavam-nas zonas caras impermeáveis à penetração das classes de baixa renda. Desta forma criou-se dramático movimento de aumento de diferenciação econômica e social intra urbana com a classe trabalhadora sendo literalmente confinada nas áreas centrais.

Este processo ao mesmo tempo dinamizava o mercado fundiário e imobiliário na medida em que tornava bastante atraente a expansão da atividade capitalista à produção de habitações à apropriação de aluguéis e mesmo à especulação em terras urbanas. (\*\*)

A possibilidade concreta e econômica de aumentar a distância entre local de trabalho e de residência para parcelas maiores da população variava inversamente com a necessidade de supervisão direta sobre o processo de trabalho. Vale dizer, na medida em que a organização do processo de trabalho adquiria complexidade com a verticalização crescente da hierarquia de comando, automatizava-se o sistema de controle, permitindo assim que outros segmentos de trabalhadores especialmente da administração superior, também deslocassem suas residências para áreas mais condizentes aos seus maiores salários e ascenção social.

---

(\*) Walker(op.cit.) identifica neste processo as origens da suburbanização norte americana, demonstrando assim que longe de constituir-se em fenômeno novo (produto do pós guerra) mesmo teve suas bases firmemente estabelecidas partir da segunda metade do século passado. Este ponto senão invalida ao menos desqualifica em certa medida as hipóteses formalistas mais recentes que tentam explicar a suburbanização via rebaixamento dos custos de transporte (pela generalização do mercado de automóveis), elevação da renda da classe média e preferências pelas amenidades suburbanas viabilizada pelos programas de acesso à casa própria do pós guerra. Esta hipótese será discutida e detalhe no capítulo III.

(\*\*) Com respeito ao último ítem, interessa observar que a especulação era muitas vezes orquestrada e internalizada pelas companhias de bondes através da estratégia que consistia em extender suas linhas mais além da demanda existente, mantendo o sistema de tarifa única.

A divisão da classe trabalhadora através da especialização de empregos e do acesso seletivo a níveis superiores da hierarquia de comando da empresa e os simultâneos aumentos de escala de produção, criava assim novos extratos sociais diferenciados ao nível da renda, das qualificações, da identificação com autoridade, da consciência operária e da estabilidade e local de emprego. Seria lógico portanto admitir que estas diferenciações fossem rebatidas sobre a estrutura de localização residencial.

É fácil perceber também que muitas destas diferenças eram convenientemente exploradas pelas imobiliárias sensíveis a necessidade de se oferecer artefatos de consumo (residências e vizinhanças) que melhor deixassem transparecer ou expressassem a ascenção destes segmentos da população. Isto, obviamente, manifestava-se objetivamente na forma de lucros imobiliários. (\*)

Para melhor compreender o processo ora em marcha há que se mencionar que a necessidade de aprofundar e sofisticar o sistema de controle sobre a força de trabalho representa um forma de fazer frente a certas deseconomias de aglomeração advindas dos crescentes movimentos de revolta dos trabalhadores. Se inicialmente a concentração de fábricas se apresentava como instrumento de controle da força de trabalho já num segundo momento provocava ou agia no sentido inverso.

A concentração de trabalhadores produzia efeitos opostos com a eclosão de movimentos de resistência às condições de trabalho, (greves, etc.) que facilmente contaminavam toda classe operária em vista da dependência que as comunicações tinham então da proximidade física.

A hierarquização do processo de trabalho atendia, apenas de forma parcial às necessidades de controle social frente a crescente organização do movimento sindical. Tampouco a repressão policial representava mais que solução paliativa em vista do desgaste que causava à estabilidade das relações sociais.

---

(\*) Este ponto será retomado mais adiante, quando será melhor detalhado alguns dos mecanismos através dos quais a indústria imobiliária aproveita-se e ao mesmo tempo que se acentua a diferenciação social. Veja-se os capítulos V e VI.

A descentralização da indústria em direção às periferias urbanas e mesmo para outras cidades em resposta a estes problemas tornava-se agora não só socialmente imperativa como economicamente viável. Uma combinação de fatores favorecia esta solução.

Em primeiro lugar a acumulação industrial processava-se então em unidades maiores de capital mais consolidados financeiramente e administrativamente com a introdução do sistema corporativo. Esta que se constituía como uma segunda fase da industrialização capitalista assistia também uma crescente concentração de capital e diversificação de produtos e mercados.

Dado os vultosos custos envolvidos nos investimentos na relocalização uma condição necessária para realizar este movimento era evidentemente que a empresa atingisse considerável porte. A condição de suficiência era dada por sua vez pelas vantagens que a nova localização oferecia tanto técnica quanto administrativamente.

Os custos de circulação em virtude da congestão que já se percebia no sistema de transporte, favorecia a criação de novos terminais fora do centro que melhor atendiam às necessidades de distribuição da produção para, e matérias primas de, áreas de mercado cada vez mais extensas.

Ainda sob o ponto de vista técnico, o vapor era gradualmente suplantado pela energia elétrica, viabilizando radicais modificações no processo de produção. "Originalmente as fábricas eram desenhadas de forma a minimizar perdas de transmissão de energia no seu interior. A força motriz era em geral gerada por uma só máquina a vapor ou rodo-d'água e transmitida através de um complicado sistema de eixos e correias. Isto se traduzia em construções verticais em torno da fonte de energia. Com o advento do motor elétrico, a produção através da linha de montagem , tornava-se a forma mais eficiente de organização da fábrica, e a arquitetura da fábrica adequava-se mais ao fluxo de materiais do que do fluxo de energia". (Sawyers, 1975 p.53). Esta arquitetura exigia muito mais espaço horizontal, o que favorecia sua localização em áreas onde o preço da terra fosse baixo, ou onde a terra fosse mais fartamente disponível.

Ademais, a maior viscosidade no mercado de trabalho, fruto das conquistas sindicais (regulamentação das condições de tra

balho, contratos coletivos, etc.) e da divisão da classe trabalhadora em diferentes categorias de especialização funcional reduziam a importância da localização central. De fato, a própria diferenciação residencial urbana contribuia para a proliferação de novos pontos com semelhantes ou igualmente adequadas características de centralidade. Neste sentido o desenvolvimento do sistema de transportes coletivos urbanos (bondes, trens, etc.) reforçava este movimento descentralizante da indústria na medida em que homogeneizava o espaço quanto ao custo tempo/distância de deslocamentos. (\*)

Como pode ser inferido destas considerações a estrutura interna da cidade sofreu consideráveis mudanças ao longo deste período, sempre em estreita vinculação com o que ocorria na organização do processo de trabalho industrial.

Por um lado a desqualificação e homogeneização do processo de trabalho era favorecida pela formação de bairros operários em torno do centro onde localizavam-se as grandes fábricas (e vice-versa). Este processo que se fez acompanhar também da formação de um mercado habitacional livre, provocou substantiva deterioração nas condições de residência, consolidando um primeiro tipo de segregação social entre a classe dominante e as classes trabalhadoras. A separação residencial no espaço provocada pelo afastamento de membros do primeiro extrato para a periferia concomitante a redução das possibilidades de escolha locacional abertas ao proletariado bem refletia as dramáticas transformações sociais ora em curso.

Ao mesmo tempo todo este processo não estava imune de contradições no interior do próprio processo de produção, que por sua vez eram reforçadas pelas condições de sobrevivência vigentes no local de residência. Muito embora as relações sociais que então se estabeleciam fossem convenientemente intermediados ou melhor despersonalizadas pelo mercado (livre) de trabalho e de habitação, era crescente a insatisfação que vazava de um para outro

---

(\*) É interessante observar o relativo retardamento na adoção destes sistemas de transporte a despeito de suas óbvias vantagens técnicas. Ou seja apesar de já conhecida a tecnologia, sua implantação aguardou a criação de condições sociais propícias, no caso a complexificação da estrutura funcional e residencial urbana.

ambiente (trabalho-residência). Daí o caráter explosivo e a gravidade da ameaça que se configurava à estabilidade do sistema como um todo.

A hierarquização do processo de trabalho em grupos com interesses, motivações e condições materiais distintos permitia minar a unidade operária ("dividir para conquistar") criando poderoso instrumento de cooptação à ideologia dominante: o sistema de ascenção social seletiva.

Por outro lado, a relocalização industrial polinucleava geograficamente a divisão do trabalho no interior da cidade facilitando a fragmentação da classe trabalhadora a partir de seu local de residência.

A segregação social do espaço urbano resultante era portanto, produto a um só tempo das conquistas da classe trabalhadora com a redução da jornada de trabalho, maior estabilidade dos empregos, etc. (relações de produção), e dos mecanismos de preservação da dinâmica da acumulação industrial como as inovações técnicas e organizacionais no processo de trabalho - (forças de produção).

## A Cidade do Capitalismo Monopolista (\*)

O estabelecimento desta nova fase do capitalismo e correspondente estruturação interna urbana é marcado em primeiro lugar pela consolidação das tendências que vinham se delineando já a partir da segunda fase da industrialização, mormente a segmentação do processo de trabalho e a relocalização industrial para áreas menos centrais. Estes dois movimentos tornam-se agora definitivos e extensivos a generalidade da produção industrial.

No entanto, algo mais confere especificidade ao estágio em consideração. Dentre os fatores de maior importância destaca-se:

i) um menor número de unidades econômicas responsáveis por um volume crescente de produção (\*\*). O grande porte destas unidades teria resultado tanto das periódicas crises das quais sobreviviam e saíram fortalecidas as unidades mais produtivas e melhor organizadas técnica ou administrativamente, como das sucessivas fusões e incorporações provocadas nestes momentos de crise ou simplesmente resultantes das estratégias de dominação de mercados;

---

(\*) Esta seção será coberta de forma propositalmente sucinta derivando apenas alguns dos parâmetros relevantes à colocação dos problemas relativos a segregação social do espaço a partir do argumento histórico em mãos. Muitos dos pontos aqui levantados serão retomados com maior rigor e profundidade nos capítulos subsequentes onde são discutidos explicitamente os agentes e processos diretamente responsáveis por aqueles problemas, nesta atual fase do capitalismo.

(\*\*) Não deve se entender com isto que a totalidade da produção esteja agora nas mãos das grandes empresas, mas apenas que estas últimas paulatinamente dominam o sistema econômico. Na verdade o estágio do capitalismo monopolista caracteriza-se pela sobrevivência e articulação lado a lado de um setor monopolista, com substantivo controle sobre seus mercados de compra (meios de produção) e de venda, e um setor competitivo com pequeno controle sobre estes mercados.

- ii) Grandes comprometimentos financeiros associados às imobilizações vultosas que a incorporação crescente e necessária de tecnologia (coerção pela competição) implicando em novo tipo de racionalização da produção e distribuição de mercadorias. Esta é agora pautada essencialmente a partir de preocupações quanto a estabilidade, predictabilidade e segurança com respeito ao meio em que operam;
- iii) um crescimento do excedente que incapaz de ser absorvido pelo consumo de capitalistas, ou por novos investimentos ou ainda pelos aumentos da renda dos trabalhadores; decorrente de maior expansão endêmica da capacidade de produzir do que da demanda efetiva por estes bens. Daí que este excedente transparece não apenas na forma de desemprego como também de subutilização de capacidade produtiva. Diz-se então que o problema central não se localiza mais na produção da mais valia, como nos estágios anteriores do capitalismo competitivo, mas na sua realização na forma de lucros;
- iv) combinação das forças monopolistas com o Estado num único mecanismo destinado a resolver as crises decorrentes do fato de que as condições de geração não serem reguladas pelos mesmos fatores que regulam a realização da mais valia. Assim, a intervenção do Estado através da provisão de capital desvalorizado na forma de meios de consumo e produção coletivos e outras despesas ou encorujadas para atividades que não aumentam diretamente a capacidade produtiva da economia (eg. militares) constitui-se uma das formas de sustar a tendência declinante da taxa de lucros decorrentes de problemas de acumulação ou de subconsumismo.

Os efeitos ou reflexos de tudo isto sobre a estruturação urbana e o papel assumido pela segregação social do espaço na conformação do capitalismo monopolista são profundas.

Com a consolidação, pelas grandes empresas, do controle sobre suas indústrias torna-se possível agora organizar este controle.

As empresas adquirem suficiente porte para separar geo graficamente suas funções administrativas do processo de produção. Enquanto gerentes de planta supervisionam suas fábricas dispersas pelas periferias de várias cidades, a sede administrativa destes verdadeiros impérios empresariais retornam as áreas centrais das cidades. Esta última localização apresenta-se mais 'eficiente' em vista dos serviços especializados (jurídicos, financeiros, consultorias técnicas, promoção e propaganda, treinamento, etc.) e que requerem, em geral, comunicações ou contactos diretos do tipo 'face to face'. (\*)

Mais do que isto a divisão de trabalho ensejada por estas unidades de comando, se expressa pela viabilização e proliferação de uma variedade de atividades tipicamente terciárias e até mesmo quaternárias (pesquisa, informática, treinamento, etc.) que dependem por sua vez da expansão de mercado para cada um destes serviços.

Assim a concentração geográfica das sedes (quateis gerais) dos grandes grupos empresariais nas áreas centrais das cidades proporciona de certo modo, um novo tipo de economia de localização advindas do barateamento daqueles serviços especializados (na medida em que não mais necessitavam de ser providos no interior de cada empresa) e das vantagens qualitativas que tal desvinculação acarreta.

As chamadas economias de urbanização na forma de infraestrutura disponível e variedade de serviços providos no chamado 'distrito central de negócios' (Central Business District - CBD) foram também decisivas na definição deste padrão. (\*\*)

O aprimoramento do sistema administrativo de controle facultado por esta concentração espacial, representa outrossim o

---

(\*) Com a introdução dos modernos sistemas de comunicações e a informática , vem sendo possível deslocar também estes quartéis gerais para certos subúrbios privilegiados a exemplo de Westchester County no Estado de Nova York.

(\*\*) Como se percebe pelo argumento estas economias não emergem de nenhum 'passe de mágica' como se pode depreender de certas análises usuais. Elas são antes de tudo um produto ou consequência da divisão do trabalho possível apenas quando as forças produtivas atingem níveis elevados de complexificação. Ademais, elas não representam gratuidades extensíveis a todos indiscriminadamente mas tão somente a certos interesses bem definidos da sociedade, no caso o grande capital e os proprietários fundiários destas áreas. Estes últimos como veremos adiante são paulatinamente substituídos ou amalgamados aos primeiros.

reflexo, na estrutura urbana, da centralização de poder econômico (e mesmo político) que acompanha a consolidação da acumulação monopolista.

Este poder econômico tinha (tem?) por base, tanto seu relativo sucesso na segmentação do processo de trabalho (\*) como instrumento de controle da força de trabalho, quanto a oligopoliização crescente da estrutura de mercado pela inovação e diversificação de produtos (gastos em promoção, etc.) e sobretudo pela conglomeração das unidades de produção subordinando-as aos ditames da acumulação financeira de capital.

Quanto ao primeiro fator vale mencionar que, se por um lado o sistema implantado redundou na alienação crescente do trabalhador dos diferentes segmentos do organograma hierárquico da produção, e um crescimento considerável da produtividade industrial, por outro, permitiu também a concessão, pelas conquistas sindicais de substantivas vantagens salariais. (\*\*) Isto provou um relativo achatamento da distribuição de renda na sociedade para o qual muito teria contribuído a expansão do setor terciário associado a este processo.

Argumenta-se então que os efeitos negativos da desqualificação e homogeneização do processo de trabalho na produção capitalista moderna (\*\*\*) seriam parcialmente compensados pela proliferação de diferenças na esfera de consumo.

Por outro lado a tendência a segmentação do mercado de trabalho e suas correspondentes distinções na renda, status, segurança de emprego, privilégios e tipos de sanções, etc. cria também significativo fracionamento no mercado de consumo.

(\*) Auxiliada em grande medida pela sofisticação tecnológica do processo de produção.

(\*\*) A rigor, como já sugerido, a direção da causalidade seria inversa, já que teria sido em grande medida o aumento do poder de barganha da classe trabalhadora o principal responsável por estas transformações na indústria. No entanto, pode-se argumentar que a estas transformações de fato redundaram em formidável e sofisticado aparato de controle social.

(\*\*\*) Veja-se Braverman (1974) para uma discussão detalhada de como estas características evoluíram desde o início da industrialização às diferentes categorias funcionais contempladas pela moderna empresa capitalista inclusive a de serviços.

Visto de outro ângulo, diz-se que o mercado de consumo é afetado tanto pelo fato de que parcela cada vez maior dos itens oferecidos atinge discretoriamente parcela maior da população (isto é irrespectivamente a posição na hierarquia social) quanto pelo fato que diferentes extratos sociais expressam-se através (ou para sua reprodução passam a necessitar) de distintas combinações de bens em sua cesta de consumo.

Para os propósitos destas notas interessa salientar a importância destes fenômenos na qualificação de padrões existentes e na produção de novas modalidades de segregação social espacial; além é claro do papel que estes últimos poderiam ter sobre os primeiros.

A lógica destas possíveis interrelações é facilmente depreendida a partir da constatação de que parcela considerável da demanda efetiva passa por necessidades associadas diretamente ao modo e/ou estilo de vida urbana. Grande parte destas necessidades ou desejos consumistas são literalmente criados a partir do próprio sistema econômico, cuja dinâmica, já explicitada, depende do sistemático deslocamento da demanda efetiva. (\*)

Assim, a segregação residencial não mais se restringe àquelas condições, mencionadas na - seção anterior onde se vinculava diretamente o local de residência ao tipo de inserção do trabalhador no processo de produção. Se por um lado a experiência de trabalho ainda gera muito dos condicionantes objetivos que atuam na determinação do local de residência tal conexão ou mapeamento é agora difícil de ser obtido a partir do local de residência ao de trabalho e mesmo ao interior do processo de trabalho. Isso é devido, em parte, à complexificação da estrutura social, e sobretudo ao esforço capitalista de adequar o consumo aos propósitos da acumulação.

Ao mesmo tempo que se vale da estratificação social gerada no processo de produção ao dimensionar a diversificação de seus produtos, a competição oligopolística ou monopolística, utili-

---

(\*) Harvey (1974), por exemplo submete que o grande ímpeto da suburbanização nas cidades norte americanas ocorrida no pós guerra deve ser atribuído, em parte, à seus atributos enquanto artefato capaz de exarcerbar o consumo pela variedade de itens que associados a este processo a exemplo do automóvel, móveis, aparelhos domésticos individuais, etc.

za-se também e principalmente, para estimular o consumo, de outros artifícios mercadológicos que, explorando as fraquezas psicológicas, e irracionalidade do comportamento, hábitos e outras características individuais geram novas formas de divisão social muitas delas, com marcante expressão espacial.

O meio social constituido por diferentes comunidades e vizinhanças sedimentadas desde períodos mais distantes no passado e que pouca relevância tinham na reprodução da ordem social, agora adquirem maior significação na reestruturação do consumo levada a efeito nesta fase do desenvolvimento capitalista. (\*) Destes distintos meios de interação social, indivíduos extraem diferentes valores, expectativas, atitudes, e estados de consciência de classe que são facilmente incorporados nas estratégias de marketing da grande empresa. Isto se dá não apenas para as mercadorias em geral destinadas a estas faixas da população mas também e de maneira particularmente decisiva, no ajustamento de extractos sociais a locais específicos pelos promotores e produtores imobiliários. (\*\*)

Finalmente, a segregação social no espaço é, também, nesta fase do capitalismo, bastante afetada pelas profundas modificações sofridas no sistema de distribuição (circulação, em geral, e comercialização). Isso se expressa visivelmente nas alterações do cotidiano consequentes à introdução de novas formas de consumir que substituindo o comércio de "esquina" pelos "shopping centers" e outros artefatos de "facilitação" do consumo (drive-ins, encomenda postal, etc.) criam verdadeira hierarquia de centros comerciais e de serviços no interior das áreas residenciais modificando substantivamente a segregação com base nos mapas de acessibilidade anteriores.

Tudo isto qualifica a importância e o significado que a segregação social no espaço assume na reprodução da ordem social. De seu papel mais restrito, associado ao controle direto da força de trabalho nas unidades de produção, portanto as condições de geração da mais valia; desloca-se agora para identificar-se mais com a questão da realização da mais valia. A unidade entre estas

---

(\*) Veja-se Harvey (1974 e 1975) a cerca destas questões.

(\*\*) Estas relações serão objeto de análise mais rigorosa nos capítulos IV e VI.

duas instâncias da acumulação capitalista é dada ao nível do processo de socialização geral da produção que especifica o urbano. Fenômenos urbanos adquirem com isto uma certa autonomia, já que correspondem mais a questões relativas a divisão do trabalho na sociedade e não tanto a divisão do trabalho na unidade de produção. (Lojkine, 1977, p.121, o grifo é nosso).

Neste contexto há que se considerar ainda aqueles que talvez seja o traço mais marcante deste estágio: as relações entre o Estado e o capital monopolista cujas interrelações apresentam forte expressão na estruturação urbana e em especial na segregação social no espaço.

Para se entender este processo, é necessário reinterpretar algumas das idéias levantadas até o momento. Em primeiro lugar a concentração da produção em grandes grupos empresariais comitantemente à complexificação da organização da produção sugere de imediato que a cidade mais do que simplesmente um espaço geográfico onde se localizam diferentes unidades econômicas, representa também o locus da crescente socialização da produção que acompanha aquele processo. Substanciam esta socialização a crescente interdependência entre diferentes unidades produtoras (de mercadorias e serviços) (\*) e sobretudo da crescente dependência da produção e reprodução da força de trabalho a meios que são consumidos coletivamente.

A provisão destes meios, que por sinal é também usualmente coletiva, faz-se cada vez mais necessária como mecanismo de superação das periódicas crises de realização a que está sujeita a acumulação capitalista e que afloram com mais frequência a rigor em sua fase monopolista. (\*\*)

---

(\*) Recordemos as considerações acima a cerca da concentração das sedes das grandes empresas nas áreas centrais, ou ainda a diversificação das relações interindustriais embutida na sofisticação tecnológica do processo de produção, ambas características típicas desta fase do capitalismo.

(\*\*) A existência e necessidade de meios de consumo e produção coletivos não é evidentemente nova. Estágios anteriores de desenvolvimento capitalista já se valiam de um substancial estoque destes meios. No entanto, o que é novo ou específico é a crescente predominância da simbiótica relação estabelecida entre a expansão do Estado como responsável pela organização e administração destes meios e o crescimento do setor monopolista na produção em geral.

Trata-se de investimentos em capital social destinado a elevar indiretamente a lucratividade da acumulação privada. Isto é conseguido essencialmente através da provisão de meios que contribuem para a elevação da produtividade ou a redução do custo de reprodução da força de trabalho a exemplo de escolas, hospitais, etc.; ou através da redução de outros custos incorridos pelas firmas a exemplo de sistemas de transporte, comunicações, etc. (\*) Entre tanto, a produção mesma destes meios de consumo e produção coletivos pode provocar ponderável acréscimo na demanda efetiva, sugerindo que sua provisão se apresente como particularmente oportuna em períodos de crise de realização.

A necessidade da legitimação social, ou de manutenção da ordem social, desafiada em geral, através de movimentos ou revindicações populares, pode eventualmente provocar também a provisão destes meios tais como o policiamento, a previdência social, etc. que não favorecem necessariamente a produtividade ou a rentabilidade da acumulação privada.

Cabe, normalmente, ao Estado a responsabilidade pela organização e administração destes meios, isso porque no dizer de Harvey (1977 p.60) "o que é coletivamente racional desde o ponto de vista da classe capitalista é impossível através da competição individual - portanto os capitalistas necessitam da intervenção Estatal para expressar seus interesses de classe".

Novamente, não cabe aqui aprofundar na análise do Estado e suas diferentes justificativas e modalidades de intervenção na sociedade; mas tão somente apontar a lógica do binômio Estado-capital monopolista com respeito à estruturação urbana e em particular a segregação social no espaço.

Os principais processos, além é claro daqueles já dicitidos, de produção da segregação social no espaço postos em movimento por esta conjugação de forças neste estágio do desenvolvimento histórico do capitalismo, enquadram-se ainda na temática mais ampla do controle da força de trabalho (\*\*), somente que ago-

---

(\*) Veja-se neste respeito O'Connor (1975)

(\*\*) Recordemos, ser este o meio analítico que norteia a reconstituição histórica da formação dos padrões de segregação social do espaço ora observados.

ra de maneira extendida e geral. Ou seja, a ênfase está na forma do controle social que, portanto, os quesitos identificados ao nível imediato da unidade de produção e de maneira ampla nas condições de reprodução da força de trabalho como um todo.

Recuperando os pontos levantados mais acima, vimos: i) que o desenvolvimento capitalista conduz a crescente socialização da produção que se expressa na dependência crescente da reprodução social como um todo a meios que são consumidos coletivamente; ii) que cabe ao Estado, organizar e administrar estes meios; iii) que a provisão destes meios se por um lado se torna cada vez mais necessária à continuidade do processo de acumulação de caráter monopolista, (\*) por outro conduz ao fortalecimento da participação do Estado na sociedade, e finalmente iv) que a centralização de poder associada à expansão do capital monopolista facilita a captura do aparelho de Estado por esta fração do capital.

A tudo isto acrescente-se agora que os supracitados equipamentos e serviços de consumo "coletivo", têm suas condições de acesso determinadas e definidas por sua localização no interior da cidade. E mais, considere-se também que as distintas modalidades destes meios atendem com intensidade variada às necessidades dos diferentes grupos de interesse e/ou segmentos sócio-econômicos que se distinguem na área urbana

O impacto que a provisão destes meios de consumo coletivo exercem sobre a produção e transformação de padrões de segregação social ou funcional no espaço, varia não apenas de acordo a sua efetiva alocação espacial mas também segundo o encadeamento de sua provisão ao longo do tempo e sobretudo da articulação das interrelações entre estes meios com as interrelações que se definem no bojo do aparelho produtivo.

Neste sentido, os conhecidos mecanismos de seleção de usuários urbanos através do mercado fundiário e imobiliário(\*\*) devem ser devidamente qualificados em função dos equipamentos e serviços pré-existentes e também, é claro, em função das características intrínsecas do item em questão assim como do contexto e maneira como é produzido e posto em disponibilidade.

---

(\*) Caucada que é em intensa absorção de tecnologia e complexificação das condições de circulação para a realização da mais valia.

(\*\*) O explicitamento destes processos será feito nos capítulos posteriores.

Isso porque uma adequada reprodução da força de trabalho para os propósitos da acumulação monopolista do capital deve atender não apenas a quesitos demográficos ou fisiológicos desta força de trabalho (reprodução simples) mas sobretudo a quesitos relacionados a capacidade de trabalho necessária à perpetuação do sistema produtivo (reprodução extendida) algo que envolve a aceitação das relações sociais de produção dominante e que requer a existência de habitação, alimentação, educação, saúde, etc. apropriados (Pickvance, 1976, p.19).

Disto se infere que o padrão de segregação social urbana deve ser entendida agora em larga medida como resultante da diligente distribuição no espaço dos equipamentos e serviços coletivos correspondentes a estas necessidades. A segregação social representa, portanto, um mecanismo através do qual meios de consumo coletivos tornam-se acessíveis aos diferentes segmentos da sociedade segundo sua importância relativa na reprodução da ordem social. (\*) Ao mesmo tempo a provisão e distribuição urbana destes meios serve como instrumento para a cooptação daqueles segmentos sociais em novas comunidades espacialmente segregadas. (\*\*)

Estes pontos serão melhor detalhados em capítulos subsequentes; para o argumento em pauta basta-nos reter a ideia de que é através da organização e administração de meios de consumo coletivos que na fase do capitalismo monopolista, em larga medida se reestrutura a segregação social no espaço urbano.

É a partir do enfrentamento de contradições inerentes à acumulação de moldes monopolista, que se efetiva a adequação dessa estruturação urbana à reprodução extendida da força de trabalho adequada à socialização da produção em geral. Não se trata, portanto, e por assim dizer, de uma conspiração de um suposto capital monopolista - Estado, já que os critérios de produção e distribuição dos meios de consumo coletivos são definidos a partir das condições, objetivas apresentada pelas crises muitas vezes localizadas (social e espacialmente) que refletem dificuldades mais estruturais no processo de acumulação como um todo.

(\*) Como ilustração, tomemos o caso de melhoramento na infraestrutura que atende comunidades específicas eg. serviços de água e esgotos, transportes coletivos, etc.

(\*\*) A exemplo de programas habitacionais que reagrupam certos segmentos sociais(eg. funcionários públicos, minorias étnicas)antes dispersos em áreas bem delimitadas.

## CAPITULO II

### ANTECEDENTES HISTÓRICOS DA SEGREGAÇÃO SOCIAL URBANA NO BRASIL

#### 1. Introdução

A análise conduzida à pouco apresenta de forma caricatural aquele que seria o modelo clássico de estruturação urbana ressaltando alguns antecedentes históricos da segregação social de certas economias avançadas. Ela não retrata, como dissemos, nem o padrão seguido por qualquer cidade destas economias como tampouco e obviamente, a experiência das cidades brasileiras. Isso se deve não só porque, como veremos abaixo, às condições existentes não eram idênticas, como também, e principalmente, porque o capitalismo aqui desenvolveu-se com base em circunstâncias marcadamente distintas aquelas dos países hoje tidos como desenvolvidos. Não se trata propriamente de um retardamento em relação à sequência de estágios percorridos pela industrialização daquele as economias e sim da concomitante estruturação destas economias periféricas sob forte influência e por vezes dependência do que ocorria então naquelas economias dominantes.

Estes condicionantes imprimiriam uma conformação própria ao desenvolvimento das forças produtivas e relações de produção que aqui se estruturariam.

Assim, é importante frisar que por um lado a análise de qualquer situação histórica concreta deixa transparecer singularidades que desafiam qualquer esforço de generalização teórica. Isto se aplica tanto ao desenvolvimento de uma formação social quanto e sobretudo à evolução da estruturação interna das cidades.

No entanto a identificação de uma 'estruturação' envolve já certa categorização de processos que facilita a delimitação de certas communalidades entre os contextos históricos específicos.

É nestes termos que podemos falar em confrontação ou contraposição entre padrões diferenciados seja de desenvolvimento industrial ou de urbanização e assim por diante.

Assim quando se considera a evolução econômica brasileira percebe-se que a mesma não teria seguido aquele padrão clássico mencionado acima. Como postulamos que a conformação da estrutura interna da cidade estaria intimamente associada ao desenvolvimento capitalista poderíamos dai inferir que as nossas cidades exibiram características distintas daquelas existentes noutras formações sociais. Decorre desta proposição a ~~de que se venha atribuir~~ qualquer automia a estruturação intra urbana tão a gosto da escola ecológica ou sócio-física.

Por outro lado rejeita-se a ideia de que "(Dada) a constância da ação destas forças sociais e econômicas nas cidades que atravessam a fase do capitalismo industrial, todas apresentam características semelhantes: certa especialização de áreas e certa distribuição de população que assume profundas diferenças de nível e padrão de vida; zonas de especialização industrial e comercial; zonas de residência de classe alta e classe média; zonas proletárias e de desintegração". (Rios, 1962, p.217)

Não se trata propriamente de afirmar que estas tais categorias não se aplicam a qualquer cidade capitalista mas sim de que o padrão de ocupação ali inferido não é generalizável. Ou seja, o 'capitalismo industrial' não segue um estilo único.

Embora o desenvolvimento do modo de produção capitalista apresente certas tendências inevitáveis como por exemplo a desigualdade de renda, desemprego, falta de soberania popular, etc., suas manifestações não são idênticas. Assim, diz-se que a dependência agrava estas tendências ao retardar a acumulação capitalista doméstica. Isto porque alianças entre os capitalistas da metrópole e as elites dos países ditos subdesenvolvidos provoca certas fragmentações de mercado ou dificuldades na integração entre os setores, etc.

Enfim como sugere Kowarick (1975, p.68) a dependência faria com que ..."as modalidades produtivas que se tornam hegemônicas no processo de acumulação não (resultassem) de um desenvolvimento orgânico, previamente maturado nas formações sociais latino-americanas, pois (seriam decorrente) de enxertos advindos da dinâmica econômica predominante nos países centrais. Respondendo à lógica destes países, tais enxertos não penetravam nas sociedades do continente de forma coordenada e integral, o que originaria mudanças no processo de acumulação, sem que seus efeitos se generalizassem para o conjunto da economia".

Neste sentido, importa observar para os propósitos deste capítulo que a trajetória da acumulação capitalista periférica teria sido marcado por certas especificidades estruturais em relação àquela dos países avançados. Estas especificidades decorreriam tanto do fato que setores desenvolver-se-iam aqui muitas vezes nas brechas em complementariedade ou em atendimento a necessidades ao sistema produtivo 'central'; quanto, mais tarde, como afirma Oliveira (1975, p.39), das brechas do policentrismo com a emergência dos países do Mercado Comum Europeu e a do Japão que teria viabilizado a estratégia nacional de uma acelerada industrialização.

Tudo isto prejudica uma transposição mecânica de certas relações, historicamente identificadas, entre o desenvolvimento capitalista e a estrutura urbana.

Enfim, neste capítulo pretendemos levantar alguns elementos específicos do desenvolvimento capitalista brasileiro que teriam de certo modo exercido influência marcante na estruturação interna urbana.

Não se trata portanto de nem de reconstituir de forma integrada e sistemática a história econômica do Brasil nos últimos séculos, e tampouco de um levantamento exaustivo sobre a evolução da estrutura interna de nossas cidades ao longo deste período.

Finalmente, advertimos que dada a insuficiência de informação do

cumental especifica sobre este último ponto (\*) substituimos as lacunas do argumento por hipóteses que obviamente deverão eventualmente ser checadas com o devido rigor. Nossa preocupação aqui, repetimos, é a de tão somente estabelecer algumas relações relevantes entre o desenvolvimento capitalista no Brasil e a estruturação interna de nossas cidades e de modo particular a segregação social urbana.

Sempre que necessário referirmos a situações mais concretas, seja para ilustrar o argumento ou mesmo para estimular a reflexão, utilizaremos como o caso do Rio de Janeiro, entendendo que como toda cidade brasileira, esta tem também suas singularidades.

Neste capítulo procedemos de acordo com as observações acima, do seguinte modo: em primeiro lugar levantaremos aquelas condições apresentadas pelas cidades brasileiras herdadas no inicio do século XIX quando as mesmas passam a sofrer transformações mais significativas em sua estrutura interna.

A partir daí passaremos a introduzir um a um aqueles elementos que, específicos à acumulação capitalista então em marcha, teriam afetado a estruturação de nossas cidades em especial no que concerne a segregação social no espaço. Sempre que possível nos referenciaremos àquelas relações identificadas no capítulo anterior.

---

(\*) Isto requereria uma pesquisa à parte.

## 2. O Legado da Cidade Colonial

Segundo o fascinante trabalho do Profº Nestor Goulart Filho(1968) é, já, desde 1650 que vai se configurando o surgimento de uma camada social tipicamente urbana no Brasil. A Guerra dos Mascates (1720) constituiria um marco neste sentido, "por ter-se constituído no primeiro conflito social no Brasil no qual uma camada social urbana tomou parte ativa"... (p.26) É nesta época, também que segundo o autor teria sido completada a implantação de uma política de centralização da colônia.

Até meados do século XVIII a rede urbana que se instala "tem em vista exclusivamente o amparo às atividades da agricultura de exportação. Constitui parte daqueles serviços que devam ser fornecidos, para permitir o funcionamento do sistema". (op. cit. p.184)

"O mercado urbano não se comporta, portanto, como o das cidades europeias. O aumento da demanda e a acumulação não implicam em qualquer transformação qualitativa, ou em qualquer mudança de caráter estrutural. Ocupavam-se novas terras, importavam-se mais escravos, aumentando o número de proprietários". (ibid)

Todos os efeitos dinâmicos da produção eram por assim dizer transferidos para os mercados urbanos do exterior.

Quanto a política urbanizadora da Metrópole, esta "consistia em controlar mais diretamente a fundação e desenvolvimento das cidades e estimular, indiretamente, a ação urbanizadora dos seus donatários. Assim nos centros da primeira categorias (\*) como Salvador e São Luiz empregava-se recursos de nível especial. Fundados 'de um jato' (sic), em alguns casos com assistência

---

(\*) Segundo o mesmo autor, constituídos por aqueles centros regionais construídos em condições privilegiadas, em territórios da Coroa, e sob sua responsabilidade.

de arquitetos, podiam apresentar características de regularidade de traçado que os distinguiam dos demais". (op. cit. p.185)

Estes núcleos maiores eram habitados por administradores civis e militares, comerciantes, religiosos e artesãos. "Tinham portanto, alguns elementos de vida permanente, mas suas fases de maior atividade ocorriam somente com a presença dos grandes proprietários rurais nas datas e estações de costume" (op. cit.).

De acordo com Reis Filho os núcleos urbanos coloniais eram vistos como elo de ligação com a estrutura urbana europeia da qual os colonos se pretendiam agentes nos trópicos.

"Em meados do século XVII, com a queda nos preços do açúcar, os interesses dos proprietários rurais e os da Metrópole passaram a divergir, transformando-se as bases do processo de colonização e o sistema social da Colônia. Daí por diante torna-se necessário, por parte da Coroa, um controle mais direto da vida colonial e, como consequência, do processo de urbanização correspondente". (op. cit. p. 186)

Com isto inicia-se a política de centralização comercial e administrativa que por sua vez exigia a transferência para o Brasil de agentes metropolitanos (administradores civil e militares, e comerciantes) para exercer funções retiradas aos proprietários rurais.

Esta alienação estimulou a dispersão da população e com o deslocamento do interesse dos colonos para novas atividades econômicas, assentando dai as bases do desenvolvimento de setor de subsistência desvinculado dos interesses de exportação. Isso dificultaria o desenvolvimento de atividades urbanas, comerciais e manufatureiras.

A reação por parte da Coroa surgiu na forma de imposição de maiores restrições visando o enquadramento da população rural que se dispersava ; algo que incluía a proibição de instalação de atividades manufatureiras e a

reserva do comércio exterior a grupos privilegiados e comerciantes portugueses.

A política de controle levada a efeito expressava-se também ao nível das transformações espaciais urbanas (legislação sobre questões urbanísticas) e na própria monumentalidade das construções civis facilitada por certa ociosidade da mão de obra (escrava em geral) transferida da lavoura. (\*)

Quanto à forma destas cidades interessa notar em primeiro lugar seu aspecto concentrado, caracterizado pela localização dos edifícios públicos (da administração e da igreja) em áreas privilegiadas em torno dos quais alinhavam-se habitações combinadas ao local de trabalho.

"Os esquemas medievo-renascentistas de subdivisão do espaço urbano, forçando o alinhamento cerimonioso das casas sobre a rua e a contiguidade lateral, foi certamente uma necessidade, enquanto existiram os muros primitivos. Depois, porém, o normal seria a expansão e o aproveitamento das facilidades de espaço. Mas não foi isso que ocorreu. A concentração das áreas mais antigas subsistiu, enquanto as camadas abastadas fugiam para as chácaras, instalando-se na periferia" (op. cit. p. 150).

Nas periferias ou em áreas destacadas(\*\*) localizavam-se chácaras dos grandes proprietários rurais que, por sua vez sofriam parcelamentos (conduzidos em geral pelos próprios proprietários) na medida do crescimento dos núcleos urbanos. (Reis Filho, op. cit. p. 149)

(\*) Interessa observar que paradoxalmente doi justamente na época da queda do preço do açúcar e portanto de dificuldades financeiras, que teria ocorrido o maior surto de construções inclusive de residências capazes de afirmar o poder e a grandeza de seus proprietários. Reis Filho (op. cit. p. 161) sugere que o excesso de disponibilidade de mão de obra na lavoura que ocorria justamente nestas oportunidades teria sido utilizada nestas construções. Essa mesma abundância de mão de obra iria condicionar também o tipo e forma de uso destas residências.

(\*\*) Como a cidade alta em Salvador, que acomodava também as repartições públicas, ou Olinda em relação a Recife.

Ainda sobre a cidade colonial é digno de destaque a influência do trabalho escravo na organização da vida urbana. Estes "substituíam toda uma série de serviços públicos desde o abastecimento de água (\*), transporte de pessoas e cargas, iluminação, abastecimento em geral, serviços de esgoto , etc. (\*\*), e não será dizer demais que enquanto durou no Brasil o sistema ser vil, praticamente não se desenvolveram estes aspectos, que conservaram por longo período seu caráter primitivo." (Reis Filho, op. cit. p. 158)

Concluindo este rápido esboço a cerca da cidade do período colonial, valeria recuperar aquelas características que de algum modo condicionaram a estruturação urbana subsequente. Dentre as mais notáveis, especialmente se se considera sua atualidade, salienta-se:

i - A importância da cidade como expressão e local a partir do qual se exercia o controle sobre a economia cujas bases situavam-se fora dela. Desde seus primórdios teriam sido as atividades públicas que de certa forma conferiam identidade às cidades;

ii - A reduzida (relativamente às cidades europeias) participação de atividades voltadas para o próprio mercado urbano(e mesmo rural). O dinamismo destas cidades provinha ou de gastos públicos diretos realizados de maneira esparsa em certos momentos bem definidos ou de transferências do setor rural na forma de residências ocupadas esporadicamente por seus proprietários;

iii - Certo viés concentracionista que reproduzia de certa maneira formas urbanísticas(medievais) importadas e que teria resultado, aparentemente, da dificuldade de acesso à terra num contexto em que os títulos de propriedade já haviam sido pré-estabelecidos, ie, antes mesmo de sua ocupação. A expansão urbana era assim parcimoniosa dependendo desde aquela época do parcelamento de chácaras localizadas na periferia. (\*\*\*)

(\*) Das fontes públicas para as residências.

(\*\*) Coleta dos esgotos e o seu transporte até os locais destinados ao seu despejo.

(\*\*\*)Algo que sugere que os atuais padrões de periferização extensiva urbana têm suas raízes estabelecidas já de longa data!

### 3. Da Cidade Comercial à Primeira Fase da Industrialização

#### 3.1. A Consolidação da Cidade Comercial

Com a assinatura do Tratado de Methuen (1703) e o consequente privilégio inglês sobre o comércio brasileiro, dinamiza-se a atividade importadora especialmente de manufaturados ingleses, além de estimular certa diversificação na exploração primária exportadora que aqui se praticava. Com isto diversifica-se também a estrutura social das cidades, com o surgimento de comerciantes, financistas, transportadores, etc., associados às novas funções adquiridas pelos núcleos urbanos pré-existentes. Estes agora "(em) lugar de construirão apenas pontos obrigatórios de passagem das mercadorias exportadas e importadas... passam a ser centros importantes de redistribuição de mercadorias entre diferentes regiões da mesma colônia" (Singer, 1973, p.103). Vale dizer, elas adquirem um caráter mais comercial; que "entrava em contradição com o seu caráter de cidade de conquista, ie de prolongamento instrumental de um poder metropolitano que se tornava cada vez mais externo até ficar estrangeiro".

Para Singer "(esta) contradição era inevitável e estava fadada a eclodir mais cedo ou mais tarde: à cidade da conquista cabia exportar sem contrapartida o máximo possível do excedente colonial, ao passo que à cidade comercial convinha vendê-lo pelo melhor preço maximizando o retorno. Desta maneira a cidade comercial se fez porta-voz de todos os interesses que almejavam transformar o excedente comercializável em excedente comercial e em aliança com eles enfrentou e venceu a cidade da conquista". (ibid, p. 105)

Do ponto de vista da estrutura interna da cidade estas transformações pouco afetaram o padrão de uso de solo pré-existente; apenas intensificavam as tendências já exibidas pela cidade colonial. Entretanto, o relativo enriquecimento proporcionado pela dinamização das funções comerciais destas cidades, vai permitir a realização de uns poucos melhoramentos físico-urbanísticos (calçamento, etc.), o que vai se acentuar na medida em que os grandes pro-

prietários fundiários passam a dispendar maior parte do tempo nelas. Esta última, talvez seja a característica mais marcante desta nova fase comercial. A cidade passa a adquirir melhores condições para a sustentação de vida permanente na medida em que atraia maior parcela da renda gerada no campo na forma de gastos em serviços urbanos.

### 3.2. O Surgimento da Indústria no Brasil e a Cidade

As atividades "industriais" no Brasil-colônia reduziam-se praticamente à fabricação do açúcar no engenho e à mineração. As poucas manufaturas existentes nos primeiros três séculos de nossa história, tinham caráter meramente acessório limitando-se às atividades metalúrgica, fundição de ferro para implementos agrícolas e de mineração embora em quantidades pouco expressiva , têxtil - importante ao nível artesanal e doméstico, visando sobretudo o consumo de escravos - e a construção naval que juntamente aos engenhos constituiam a atividade industrial que reune maior número de trabalhadores por unidade de produção. Esta última atividade chegou a assumir alguma importância pelo grande porte das embarcações que chegaram a ser construídas aqui pela acentuada divisão de trabalho que contemplava, e também pelos estímulos a várias outras manufaturas a ela associada como confecção de velas, cabos, etc. (\*)

Foot e Leonardi (loc. cit.) mencionam ainda "a produção de charques e de gêneros alimentícios, a preparação de fumo de corda, a fabricação de anil, a extração do sal, a produção de azeite de baleia usado na iluminação pública, a confecção de móveis, construção civil (casas, pontes, aquedutos), como manifestações de atividades industriais e manufatureiras no Brasil-colônia".

No entanto a maioria destas atividades, sofreram grandes restrições por parte da Metrópole culminando com o alvará de 1785 promulgado por D. Maria I que mandava fechar as manufaturas existentes no Brasil, a excessão da fabricação do ferro (ibid, p. 26).

Ao mesmo tempo, o avanço da revolução industrial no ocidente europeu e nos Estados Unidos, "cria condições para uma vasta ofensiva comercial e financeira das novas potências industriais, em cuja vanguarda se encontra a Grã Bretanha e que vai atingir de modo intenso o continente".(Singer,op.cit. , p. 106)

---

(\*) Estas observações foram extraídas de Foot e Leonardi(1982) p. 23-25.

Intensifica-se a diversificação das atividades do setor voltado para o mercado externo incluindo agora novas culturas como café, cacau, extração de borracha que tinham forte expressão regional.

O consequente aumento na capacidade de importar vai provocar uma "substituição de importações às avessas: bens industriais importados substituem nos mercados locais os produtos do artesanato que tendem a se arruinar".

(\*) Prossegue Singer "A cidade comercial revela então o seu caráter fundamentalmente colonial. Ela utiliza sua hegemonia política sobre o campo para impor a liberdade de trocas, que favorece seus ganhos de intermediação às custas da manufatura nativa". (*ibid.*, p. 107)

Dai talvez a razão pela qual as poucas manufaturas sobreviventes, terem sido localizadas nas áreas de mais difícil acesso às mercadorias importadas, ie no interior. (\*\*)

Segundo Castro (1970, p.38) o atendimento ao mercado interno dá ensejo a constituição não apenas de uma agricultura comercial de alimentos, como de despretenciosas industriais que de inicio não produzem senão artigos cujo baixo custo por unidade de volume impede o comércio internacional. Trata-se de indústrias de caráter domiciliar adequadas às condições locais de comercialização (feiras, etc.); e protegidas pela distância. (\*\*\*)

Com a transferência da Coroa Portuguesa para o Brasil ensaiam-se algumas medidas liberalizantes em benefício da indústria, estas contudo su-

(\*) Especialmente aquele surgido no período do bloqueio marítimo napoleônico, estimulado em certa medida pela própria Coroa Portuguesa quando aqui se instalou.

(\*\*) Para Singer (*loc.cit.*) "o artesanato urbano existente era, muito fraco para poder enfrentar sozinho, a coligação latifundiário-comercial, a não ser apoiado em forças rebeldes rurais. Mesmo quando isso se deu, no entanto, acabou vencida". (*op.cit.* nota de rodapé 14).

(\*\*\*) Estas dificuldades de trânsito interno de mercadorias seriam mais tarde parcialmente removidas pela penetração de ferrovias ainda na fase primário-exportadora. (Castro, *ibid.*)

cumbiram ante o regime de livre-câmbio instaurado em 1810 e que vigorou até 1844.

No entanto, os entraves à industrialização não se limitavam à falta de proteção alfandegária ou de falta de uma política orientada no sentido da produção interna mesmo após a independência (\*). A escravidão e a divisão do mercado mundial em que foi submetido o Brasil representavam também grandes obstáculos. "A população no inicio do século XIX, era de pouco mais de três milhões de habitantes dos quais um milhão de escravos. Numa sociedade deste tipo os consumidores ativos eram poucos. Além disso é preciso ressaltar que sem o surgimento de um mercado de trabalho, e sem a existência de um grande número de trabalhadores livres e assalariados à disposição dos empresários, não era possível o pleno desenvolvimento das relações capitalistas de produção (Foot e Leonardi, op.cit., p.30-31).

Quanto ao segundo obstáculo, há que se destacar que apesar de que naquele período se exportasse um valor bem maior que a Inglaterra, o Brasil permanecia pobre; pois pouco destes recursos aqui permaneciam;(\*\*) isso representava grande impedimento ao desenvolvimento das forças produtivas senão das classe proprietária enquanto força social.

Em suma, as poucas fábricas que surgiram na primeira metade do século XIX, muitas utilizando ainda mão de obra escrava, tiveram efêmera existência. Foi somente a partir de 1840 que iriam se estabelecer verdadeiras fábricas, mais robustas e modernas; sob os benefícios de recuperação das exportações brasileiras e dos efeitos protencionistas da Lei Alves Branco. (1844)

(\*) Veja Lobo (1975, p. 105).

(\*\*) Taunay referindo-se ao numerário existente no Brasil como meio circulante para as transações e negócios (estimado em algo como 9 a 10 mil contos) observara que no Rio de Janeiro de 1782 não havia quem dispusesse de cem contos de reis! (citado em Foot e Leonardi, op. cit. p. 32).

Tais fábricas surgiriam nas diferentes regiões brasileiras, tanto nas capitais (grandes centros comerciais e administrativos) quanto em pequenas cidades que desta feita teriam sua dinâmica urbana determinada diretamente por dita atividade industrial. (\*)

Além destas fábricas registrava-se também no século passado inúmeras pequenas fábricas de quintal, oficinas nas quais patrão e empregado trabalhavam lado a lado, utilizando umas poucas máquinas. (*ibid*, p. 39)

Tudo isto permite concluir que pelo menos até meados do século passado era diminuta a importância da indústria para a vida das cidades

---

(\*) Farta documentação sobre esta dispersão espacial pode ser encontrada Foot e Leonardi (*op. cit.* p. 32-39).

3.3. Características do surto industrial a partir de meados do século XIX e suas implicações urbanas.

Antes de avaliarmos os possíveis efeitos do surto industrial iniciado a partir daquela data, sobre a estruturação interna urbana, seria conveniente tecer algumas considerações sobre as características da industrialização que aqui de processava.

Em primeiro lugar há que se comentar o caráter "tardio" deste desenvolvimento. Enquanto nos países centrais notadamente a Inglaterra e os Estados Unidos a Revolução Industrial já avançava na constituição de um setor onde bens de produção eram construídos a partir de processos também mecanizados, aqui mal se insinuava a introdução do vapor como força motriz. (\*) Ou seja, o capitalismo industrial no Brasil, não só não evoluiu de uma ampla e complexa base artesanal passando a manufatureira e depois fabril, com o desenvolvimento técnico (maquinismo, etc.) emergindo por assim dizer de necessidades oriundas do interior do processo de produção (inclusive do controle do trabalho), como também não percorreu o curso de expansão da fase livre comercial à monopolista com todas suas implicações concernentes à formação e concentração do capital financeiro. Posto de outra forma, diríamos que a acumulação industrial brasileira era financiada menos pelas taxas de retorno interna às unidades de produção do que aquela ocorrida nos países centrais. (\*\*)

---

(\*) Em São Paulo, somente em 1869 foi empregada pela primeira vez o vapor no ramo textil e no Rio de Janeiro eram bem poucos os motores a vapor existentes em torno de 1850. (Lobo, op.cit.p. 173)

(\*\*) A excessão talvez da incipiente industrialização dos estados sulinos com forte influência de imigrantes.

A expansão industrial desde sua origem fazia-se acompanhar da penetração do capital estrangeiro: nas firmas exportadoras e importadoras, no sistema bancário, nas transportadoras, serviços de infraestrutura urbana e geral e, obviamente, no próprio setor industrial.

Portanto, a dependência ao capital financeiro internacional, manifestava-se tanto ao nível privado (dos empréstimos e inversões diretas) quanto ao Estado que a ele recorria cada vez mais frequentemente e por maiores quantias. Isto redundaria numa conjuntura econômica marcada por frequentes crises de solvência financeira de crescente intensidade, e que se manifestou com particular dramaticidade no início do período Republicano. (\*)

Quanto à força de trabalho mencionamos a pouco o emprego de mão de obra escrava nas primeiras fábricas brasileiras. Isto de certa forma chocava-se com os processos racionais de organização do trabalho, já que envolvia uma maior imobilização inicial de capital, algo que assume particular importância neste contexto de dependência industrial ao capital financeiro. (\*\*)

Para se entender este ponto seria oportuno lembrar que no início havia certa dificuldade de mão de obra urbana para emprego nas manufaturas que exigiam, por definição, de trabalhadores não desqualificados ou condecorados de certos ofícios. (Lo-

---

(\*) Estas crises eram criadas à sombra da instabilidade e flutuações da receita de exportação, que até então ainda representava o principal fator de dinamização econômica.

(\*\*) Mesmo quando se utilizava expedientes como o aluguel de escravos, este era frequentemente, superior ao salário pago a um operário. (Foote Leonard, op. cit., p.112).

bo, op. cit., p.106) Foi somente com a introdução de processos de produção desqualificadores de trabalho e com a abolição da escravatura e migração européia (\*) que se delinearia um adequado "exército industrial de reserva". No entanto, este mercado era bastante concentrado em poucas cidades.

Dai, talvez, outro fator explicativo para o fato de que as unidades fabris aqui instaladas tenham já desde seu início "queimado" algumas etapas anteriores e apresentado relativo grande porte - elas simplesmente não eram viáveis de outra forma.

Finalmente, há que se notar a tendência à fragmentação, local e regional do mercado, consequência direta do caráter subordinado da burguesia industrial no Brasil, incapaz de conquistar de maneira integrada e ampla o mercado nacional. A atividade fabril restringia-se em geral, a suprir os mercados locais. Ou seja, havia pouca concentração espacial de atividades do mesmo ramo ao mesmo tempo que a escala de operação era relativamente grande, sugerindo uma situação de monopólio espacial sobre áreas relativamente pequenas.

No tocante a sua localização intra-urbana, referimos mais acima ao relativo retardamento técnico destas primeiras fábricas, o que fazia com que de início se orientassem a fontes de energia natural, seja ela hidráulica ou mesmo para suprimento de água para produzir vapor dada a precariedade destes serviços públicos urbanos. (\*\*)

---

(\*) Inicialmente proveniente do campo europeu que então sofria as consequências da penetração capitalista e concomitante dissolução das relações de produção e liberação de força de trabalho. (Singer, op.cit.)

(\*\*) Até 1.900 havia sérias dificuldades com o suprimento de água nas cidades.

Assim, no Rio de Janeiro em especial, bom número de estabelecimentos fabris de grande porte podiam ser encontrados em torno de suas montanhas, notadamente Laranjeiras (Cosme Velho), Catumbi, Santa Teresa, Gávea, etc. (\*) o mesmo se aplicava a dispersão destas unidades pelas cidades do interior paulista. Estas observações são válidas também para as outras regiões.

Não se poderia, contudo, compreender a trajetória incipiente da industrialização nas economias primário-exportadoras sem levar em consideração a característica instabilidade desse modelo de crescimento. As crises que, frequentemente, assolaram o mercado internacional constituem poderoso mecanismo de estímulo aos primeiros passos da industrialização (Castro, op.cit.)

Esta era favorecida indiretamente pelas pressões dos proprietários rurais no sentido de terem compensadas suas perdas de receita, no que eram atendidos, excepcionalmente, com a compra direta pelo Estado dos excedentes e, em geral, através da desvalorização cambial que elevava os preços relativos dos produtos importados.

Com isto a indústria nascente consegue ampliar seu mercado mais além das faixas populares atingindo também agora camadas da classe média urbana.

Não cabe aqui desenvolver estas já bem sedimentadas teses a cerca da importância da "socialização das perdas" nas origens da industrialização brasileira (\*\*), bastando para nossos propósitos imediatos apontar que a estas oscilações no merca-

---

(\*) Veja Lobo (1975).

(\*\*) Consulte-se a este respeito o clássico estudo de Furtado (1964).

do externo e consequentes mecanismos de defesa eram associados conflitos de intensidade crescente entre os interesses ruralistas (pró-importação em vista de sua melhor qualidade e mais baixo custo) e os industriais-urbanos (anti-livre cambistas e pró participação do Estado na proteção das posições conquistadas pela indústria nascente)(\*). Estes conflitos vão se manifestar com maior ou menor intensidade segundo as estruturas econômicas regionais (ie, pelo tipo de atividade e/ou condições predominantes para a industrialização).

A instabilidade nos negócios percebida tanto pelo setor rural quanto no industrial juntamente à relativa insegurança ou indefinição da política Estatal trará como consequência certa o desestímulo ao reinvestimento ou ampliação da capacidade produtiva interna a cada setor bem como a transferência de excedentes entre estes setores em favor de aplicações mais resistentes aos ciclos. (\*\*)

Aplicações em imóveis urbanos e em terras eram particularmente interessantes neste contexto. Grosso modo diríamos que saldos de origem rural seriam mais propensos a se orientar para a especulação fundiária-rural e urbana e mesmo a financiar imóveis para as classes médias urbanas, funcionários públicos, etc. (\*\*\*) e os de origem industrial à construção de moradias que eram alugadas aos próprios trabalhadores e que servia de mecanismo de transferência aos últimos de parcela dos prejuizos.

Esta hipótese em especial no que tange à vertente industrial carece ainda de maior substancialização empírica, no entanto algumas indicações esporádicas parecem sugerir a existência de algum mecanismo deste tipo. Assim, em 1892 introduziu-se uma lei que oferecia insenções de impostos de importação e outros benefícios a firmas que construissem casas populares higiênicas ( com

(\*) O trabalho de Luz (1975) apresenta extensa documentação sobre estes embates.

(\*\*) O leitor deve ter presente que à época ainda não havia um mercado de capitais suficientemente desenvolvido.

(\*\*\*) Este viés seria devido a questões relativas à administração patrimonial como a segurança e o controle em condições de absenteísmo.

fossas, aeragão, instalações sanitárias, etc.) e que tinha a finalidade de melhorar as precárias condições de saúde pública especialmente no Rio de Janeiro. (\*)

Este padrão, de construção de vilas operárias que se consolida no inicio deste século, era justificado também pela necessidade de garantir a mão de obra num contexto de relativo esparsamento geográfico das unidades fabris.

Se aceita, a hipótese acima permite estabelecer uma relação importante entre alguns mecanismos responsáveis pela reestruturação interna urbana e as instabilidades associadas à transição do modelo primário-exportador ao industrial.

(\*) Lobo (op.cit., p.470) documenta que muitas fábricas beneficiaram-se desta lei, construindo vilas operárias de grande porte. A autora registra que apenas uma companhia teria construído cerca de 3 mil destas casas, com base nestes benefícios. Os empreendimentos realizados pelas grandes fábricas localizadas no Corcovado, (Cosme Velho) Centro, Bangu, Caju, Andaraí, São Cristovão etc., constituem definitivo fator de reestruturação urbana principalmente no que concerne ao processo segregador social daí desencadeado. Voltaremos a este ponto mais adiante.

### 3.4. Alguns contrastes com o 'modelo clássico'

A partir dos pontos que levantamos à pouco é possível estabelecer alguns contrastes significativos, para efeito de análise de segregação social no espaço, entre as características da industrialização que aqui se processava viz a viz aquele já tão clássico dos países avançados.

Notemos em primeiro lugar que a industrialização que aqui se insinuava não se fazia via extensão do sistema fabril a todos tipos de produtos e de forma mais ou menos integrada.

Isso porque o mercado interno desde início não era atendido por bens provenientes de atividades do tipo artesanal produzidas localmente e sim por importações - ou seja a industrialização que aqui se efetivaria não criava seu espaço de expansão a partir da substituição ou transformação de atividades pré-existentes com a concomitante liberação de mão de obra tal como descrito na seção (3) do capítulo anterior. A introdução de novos processos de produção dependia menos de sua superioridade com respeito a outras atividades produtivas domésticas pré existente que supostamente seriam dissolvidas do que de sua competição com os interesses comerciais. Era em geral mais interessante aplicar recursos na atividade comercial (importação) do que de elaboração destes mesmos bens. Vale dizer, as condições para a acumulação de capital comercial/mercantil eram bem mais vantajosas do que para o capital industrial.

Na medida em que a mão de obra achava-se mais ou menos comprometida seja como escravos ou com outras atividades (\*) artesanais e comerciais as primeiras fábricas enfrentariam como já mencionado

---

(\*) A desvalorização cambial que protegia os interesses rurais exportadores a um só tempo favorecia a industrialização pela substituição de importação e a dificultava na medida em que retinha a mão de obra no campo.

nado sérias dificuldades de mão de obra.

Desta feita a localização industrial intra urbana das fábricas teria pequena influência como mecanismo de adequação do mercado de trabalho às necessidades industriais de então.

Aquela íntima associação entre mercado de trabalho e de habitação observada no capítulo anterior (seção 3) também teria que ser requalificada para o caso em mãos.

Tanto, as fábricas não se orientavam para áreas mais abundante em mão de obra disponível como esta igualmente não se dirigia para aquelas áreas onde localizava-se a indústria.

Ao menos nesta primeira fase da industrialização não só era pequeno o contingente de mão de obra deslocado de outras atividades como também a "força de trabalho liberada não tem, praticamente, nenhuma virtude técnica a transferir para o capital. Sua anterior condição de escravo lhe embotara a capacidade técnica, o domínio de instrumento de trabalho e portanto ela não tem nada a transferir para o capital senão sua força muscular..." (Oliveira, 1980, p.25-26). Daí a necessidade da indústria brasileira socorrer se no imigrante estrangeiro cuja predominância no total da classe operária era ainda absoluta em 1920. (\*)

Ou seja, aquela simbiose observada no capítulo anterior entre localização industrial e residencial não se verificaría aqui a menos no Rio de Janeiro. (\*\*)

---

(\*) Em 1906 no Rio de Janeiro de um total de 115.779 operários 51.249 eram estrangeiros.

(\*\*) O caso de São Paulo se aproximaria mais deste modelo embora com modificações significativas.

Assim, observa-se no Rio de Janeiro grande dispersão de certas atividades, notadamente a indústria textil em plantas localizadas tanto na zona rural como Paracambi; Pau Grande, Santo Aleixo como na periferia urbana (Gávea, Usina, etc.) (\*)

Outras atividades com as fundições e indústria de bebidas localizavam-se nas áreas mais centrais. A primeira talvez, porque produzissem sob encomenda para certas oficinas artesanais ou para outras atividades localizadas também no centro. A segunda por se caracterizar por processo de produção notoriamente "ganhador de peso". Outras menores mais dependentes de infraestrutura urbana orientar-se-iam para áreas como São Cristovão, etc. (\*\*)

Talvez o ponto de maior interesse para nossos propósitos é que os tipos de atividades artesanal e manufatureira concentradas nas áreas centrais urbanas não seriam as mesmas a surgir mais tarde na forma de grandes fábricas com o surto industrial de 1890 a 1920. Estas últimas, voltadas em geral, para a produção de tecidos e bebidas localizar-se-iam, desde o inicio nas áreas mais periféricas. Ou seja, a transição da manufatura para a indústria não se fazia a partir do desenvolvimento do processo de produção dos tipos de mercadorias então manufaturados, mas sim da introdução da produção de mercadorias até então importadas.

Portanto, se por um lado a expansão industrial ocorrida no período gerou um movimento de periferização das residências da população trabalhadora (\*\*\*) por outro lado não eliminou ou substituiu as outras atividades e domicílios que ocupavam as áreas centrais.

(\*) Uma justificativa possível para este padrão seria, além da referida necessidade de água em abundância, o fato de que como estas empresas teriam que arcar com certo ônus com a provisão de moradia para seus operários, o preço do terreno assumiria grande importância. A valorização dos terrenos nas áreas mais centrais era assim um empecilho para sua localização.

(\*\*) Experiência Barão de Mauá com ind. S. Cristovão.

(\*\*\*) As condições de trabalho impediam maior distanciamento ou outra solução que não a de ocupar as vilas operárias constituidas pelas próprias fábricas.

Isso só veio a ocorrer mais tarde com a remodelação do centro do Rio de Janeiro em 1903-1910, quando cerca de 2222 estabelecimentos se transferiram para os distritos rurais (Lobo, op.cit. p.551).(\*) A grande remodelação urbana levada a cabo inclusive por razões sanitárias contemplou a derrubada de inúmeros cortiços do centro bem como remoções para abrir passagem a avenida Central (atual Rio Branco), Beira Mar, etc.

Este deslocamento populacional e de atividades foi também amplamente sustentado pelos sistemas de transporte coletivo notadamente de trens suburbanos.

Como pode ser notado no Rio de Janeiro a localização da indústria propriamente dita teve pequena influência no padrão de estruturação urbana desta cidade. Esta influência como veremos a seguir parece ter-se exercido através das obras públicas nas áreas centrais e concomitante abertura das áreas periféricas estabelecendo-se desde então as bases do padrão de ocupação ora ainda observado: áreas centrais de grande densidade bem providas de infraestrutura em contraste com as áreas de periferia.

Já foi sugerido que as fábricas industriais que aqui se instalaram teriam nascido por assim dizer já operando em larga escala devido ao fato de não só terem que competir desde o inicio em semelhantes condições em que eram produzidos os importados como também pela origem do capital financeiro ai empregado, em geral grandes comerciantes, financistas, etc. Um terceiro fator responsável pela relativa menor escala inicial seria dado pelas necessidades de então de se internalizar uma série de custos como o suprimento de energia elétrica e uma série de outros itens complementares de infraestrutura e de serviços de manutenção e similares ausentes. Era incipiente a base de capitali

---

(\*) Uma comparação entre os censos de 1906 e 1920 revela que as áreas centrais perderam não só população mas também prédios e domicílios enquanto a periferia apresentou notável acréscimo populacional. A população de Irajá teria crescido 26% neste período e a de Inhauma 92% (ibid, p. 828).

zação tanto em trabalho morto disponível na forma de ambiente construído adequado ao assentamento destas unidades, ou seja eram relativamente pequenas as 'economias de urbanização' de que poderiam valer-se.

A conjugação destes fatores trará implicações importantes a estruturação intra urbana. Assim a grande escala de operação e a inexistência de um dinâmico mercado de trabalho livre, fará com que a empresa também venha a assumir a responsabilidade pela provisão de residência à sua força de trabalho. (\*)

Com base neste quadro de referência é possível agora perceber a importância adquirida por aquelas obras de urbanização no centro do Rio de Janeiro para os interesses industriais.

Na medida em que provocava grandes remoções de residências mais centrais deslocava não só a mão de obra como também retirava delas as condições de sustentação para certas atividades artesanais. (\*\*)

Ou seja o Estado com isto faria o que a indústria não conseguia: proletarizar a mão de obra inviabilizando atividades artesanais e outros serviços pessoais que dependiam exatamente da ineficiência da planta urbana que justificavam a realização daquelas transformações no ambiente construído.

Estariamos então levantando aqui duas hipóteses:

Em primeiro lugar sugerimos que o deslocamento da população de áreas residenciais centrais para os subúrbios teria desestruturado ou inviabilizado muitas atividades artesanais, liberando assim mão de obra tecnicamente mais capacitada a atender as necessidades apresentadas pelas fábricas.

A outra tese é a de que as reformas ou modernizações efetivadas pelo Estado no ambiente construído teriam de certa forma substituído mão de obra por equipamentos urbanos na medida em que estes últimos suprimiam ipso-

---

(\*) É fácil entender agora a conveniência daquela lei referida mais acima que conferia certos benefícios fiscais às empresas que se encarregassem de prover habitações condignas a seus operários.

(\*\*) Esta hipótese merece obviamente ser devidamente balizada por informação histórica concreta.

facto certas necessidades de serviços ou simplesmente viabilizavam novos serviços cuja a produção absorvia mais intensamente a mão de obra - eg. novas modalidades de serviços de transporte e comunicações.

No entanto é preciso notar que este era um expediente relativamente caro e limitado, tendo sido oportuno apenas numa conjuntura específica. Caro, porque desvia recursos que de outra feita poderiam subsidiar mais diretamente a acumulação industrial (\*) e limitado porque o volume de mão de obra deslocada e liberada era relativamente pequeno, já que a realização em si das próprias reformas consumia significativo contingente de trabalhadores o que, quanto menos, afetava o nível de salários competitivos. (\*\*)

Trata-se antes de tudo de período marcado por razoável efervescência entre interesses conflituosos, (agrário exportador, urbano-comercial-importador e urbano industrial). Assim na medida em que o Estado vacilava entre estes interesses é possível entender que as tais reformas urbanas apresentavam-se de certa forma como solução menos comprometida pois que atendia a um só tempo também aos interesses não industriais. (\*\*\*)

Finalmente caberia observar que ao menos na primeira fase da industrialização não se observaria aquele descolamento entre o custo da força de trabalho industrial ao custo da habitação.

A formação de um mercado habitacional fluido concomitantemente ao mercado de trabalho livre somente iria conformar-se mais tarde, mas assim

(\*) Mais adiante, quando o Estado assume mais claramente sua opção industrialista, surgiriam expedientes mais eficientes para auxiliar a acumulação

(\*\*) Não se pode perder de vista que questões de ordem sanitária a que usualmente são atribuídas estas obras decorriam em larga medida de pressões de países de origem dos imigrantes com os quais se pretendia suprir as necessidades de operários.

(\*\*\*) Lobo (op.cit. p.551) sugere que de fato o processo de urbanização no período entre 1906-1920 é mais rápido que o crescimento populacional propriamente dito, como indica a taxa de 36.2% e 38.6% de crescimento de prédios e domicílios respectivamente, comparados com a população que aumentou 27,5%.

mesmo as relações entre estes interesses imobiliários e industriais apresentava certas características específicas.

Estes pontos serão retomados mais adiante.

O importante a salientar acerca desta primeira fase da industrialização brasileira é que ela apresenta contornos próprios bem distintos daquele modelo clássico. A estruturação interna de cidade por conseguinte também exibiria suas especificidades.

A localização concentrada intra urbana desempenharia aqui menor papel na formação do exército industrial de reserva do que nos países avançados.

O quadro geral apresentado para este período imediatamente precedente à revolução de 30 será útil para entender o contexto em que se definiria a nova política econômica a ser discutida na seção seguinte.

### 3.5 Outras dimensões da estruturação urbana: a influência inglesa

Antes de concluirmos esta seção valeria notar ainda sobre este período, os efeitos que a liberalização comercial, principalmente de importados ingleses, - a partir de meados do século XIX até praticamente a primeira Grande Guerra - tiveram sobre a vida urbana.

Importava-se de tudo necessário a reproduzir aqui o modelo europeu, desde alimentos, remédios, mobiliário, artefatos sanitários, vestuários, formas de recreação e até mesmo como veremos a diante o gosto pelo subúrbio a-jardinado!

Neste sentido não pode ser desprezado o papel que os importados desempenhavam na criação e modificação de hábitos urbanos que por sua vez condicionavam tanto na definição da composição do tipo de indústria que aqui se instalaria como nas próprias decisões públicas quanto a estruturação urbana.

Com respeito ao último ponto não tardaram a se manifestar 'necessidades' de aprimoramento na infraestrutura urbana, o que era feito - através de encomendas aos próprios ingleses, já desde a metade do século passado.

Assim, uma firma organizada em Londres em 1862 - a City Improvements Company, Ltd - instalou e operou o primeiro sistema de esgotos e posteriormente de água no Rio de Janeiro. Neste período até início do século XX foram instalados serviços e água e esgotos, ainda em Santos, São Paulo, Recife, Manaus, Salvador, etc. Todos em geral, construídos, financiados e mesmo operados por capitais ingleses.

O mesmo teria ocorrido com o sistema de bondes e iluminação a gás. Em torno de 1876 a maioria dos grandes centros brasileiros eram servidos por companhias de gás e por volta de 1912 por empresas de transporte urbano pertencentes em geral a interesses ingleses e norte americanos. (\*)

(\*) Considerando todos tipos de companhias ditas de utilidade pública, que segundo Graham(1968,p.118) estavam associados os ingleses, em 1927 já haveria em torno de 33 delas envolvendo um capital de 94.7 milhões.

Há que se considerar ainda os investimentos em construções de ferrovias que provocaram também substanciais modificações urbanas. Estas desempenhavam papel de grande relevância não só na viabilização de São Paulo a partir de suas funções de lugar central, como fator de concentração e expansão , (\*) como também na orientação fabril intra-urbana, que em particular na cidade de São Paulo localizava-se predominantemente nas proximidades das estações ferroviárias.

Também a popularização aqui das idéias sobre as cidades-jardins eram influenciadas pelos urbanistas ingleses. Eram típicas de nossas cidades até então, as ruas estreitas e atravancadas com suas calçadas margeadas pelas próprias paredes das residências. O bairro de Higienópolis, em São Paulo neste sentido representou uma ruptura em relação a este padrão.

Em 1911 forma-se em Londres, a City of San (sic) Paulo Improvements & Freshold Land Company, Ltd, que passa a desenvolver áreas adquiridas de 3000 acres, construindo ruas, instalando serviço de água, esgotos, gás e mesmo uma linha de bondes; além é claro de parcelá-la. A iniciativa resultou em retornos consideráveis.

Estabelecia-se com isto, marco importante na história da segregação social urbana brasileira: o desenvolvimento por interesses privados de grandes e novas áreas bem dotadas de infraestrutura e reservadas a extratos sociais bem definidos. (\*\*)

---

(\*) Veja-se Katzman (1975) e Cano (1977).

(\*\*) A importância das concessionárias de serviços públicos e posteriormente sua extensão em empresas de urbanização, sobre a segregação social urbana não parece ter sido desprezível ao menos quando se trata do Rio de Janeiro e São Paulo.

### 3.6. Conclusões

À guisa de conclusão apresentamos a seguir uma síntese dos fatores mais relevantes que teriam afetado a estruturação urbana neste período. (\*)

i - Absoluta confiança no sistema de mercado capitalista como mechanismo alocativo. A participação governamental restringia-se via de regra a controles e apropriação fiscal sobre o comércio exterior, para a Coroa Portuguesa e num segundo momento a brasileira.

Isso conferia total liberdade sobre as transações lendiárias rurais e urbanas inclusive aquelas com finalidades especulativas.

Os loteamentos de periferia, praticados em períodos mais remotos intensificam-se com a expulsão de populações das áreas centrais, com já no final do século passado, ao desenvolvimento de grandes áreas por concessões de serviços públicos e mesmo firmas especializadas na urbanização, realizadas em geral por interesses privados estrangeiros. Neste particular destacam-se as empresas responsáveis pela implantação de sistema de transporte coletivo, bondes, ferrovias, etc.

ii - Relativa diversificação na estrutura econômica e fortalecimento do setor voltado para o mercado interno, estimulando o surgimento de novas atividades com diferentes quesitos locacionais. Em especial a orientação locacional manufatureira respondia antes de tudo a questões associadas a proteção natural a importados pela distância e num segundo momento ao agravamento dos efeitos das oscilações do mercado externo (dos preços relativos em geral). Ambos fatores teriam prejudicado bastante o dinamismo do setor manufatureiro e sido responsável pelo padrão locacional algo disperso apresentado na virada do

---

(\*) As observações seguintes são baseadas, em parte, na análise de Yujnovsky (1975) sobre a estruturação espacial das cidades latino americanas.

século. O caráter circunstancial da industrialização que se insinuava era associada ao urbano menos por razões econômicas ou vantagens no processo de produção do que por razões de mercado. Este último dependia antes de tudo da renda gerada no setor comercial e público e por vezes, no interior da renda de assalariados rurais.

Dai que a localização industrial intra-urbana já desde seus primórdios podia apresentar-se também razoavelmente dispersa; o que era facilitado pela já no final do período relativa abundância de mão de obra a baixo custo, proporcionada por migrantes estrangeiros e pelo êxodo rural ocasionado pela crise de certas culturas de exportação ou simplesmente exaustão de terras como no caso do café no Rio de Janeiro.

iii - A riqueza acumulada por proprietários rurais absenteistas, administradores públicos e comerciantes traduzia-se em demanda por habitações de alta classe. Esta demanda era afetada pela importação de valores alienígenos que incluiam desde a necessidade de dispor de certos equipamentos como sistema de água e esgotos, jardins, etc. até mesmo a localização e qualidade da vizinhança. O impacto disto sobre a diferenciação urbana não se fez tardar como já mencionado no item (i) acima.

iv - O crescimento do orçamento público em parte devido ao tipo de intervenção que o governo era chamado a realizar nos períodos de crise vai criar condições para que o mesmo assuma maiores compromissos com a provisão de serviços e utilidades urbanas; necessárias muitas vezes em complementariedade às atividades de concessionárias de capital privado.

No entanto a escassez e irregularidade dos recursos disponíveis para estes fins (\*) impedia que os mesmos fossem despendidos de forma extensiva

---

(\*) Usualmente empréstimos estrangeiros.

va sobre a área urbana. Isso provocaria, obviamente, grandes desequilibrios intra-urbanos na provisão e acesso a estas facilidades.

Portanto o caráter desbalanceado da provisão de equipamentos e serviços urbanos, desde seu inicio, pode ser atribuido, por um lado, à grande participação de capitais privados cujos esquemas de recuperação financeira dependia muitas vezes de internalização das externalidades através do mercado fundiário e por outro à precariedade do sistema de financiamento que restringia as aplicações públicas a uns poucos projetos cuja alocação espacial era comandada por aqueles investimentos privados. O resultado desta combinação diabólica transparecia num excessivo viés verticalista (concentração em poucas áreas de uma variedade de equipamentos e serviços) em oposição a uma distribuição espacialmente mais extensiva, embora menos variada destes meios. O impacto deste padrão sobre a segregação social no espaço urbano não poderia deixar de ser expressivo.

#### 4. A Segregação Social Urbana a partir dos anos 30

##### 4.1. Introdução

A revolução de 1930 representa um marco na história econômica brasileira. Com ela finda-se o ciclo agrário-exportador e se inicia o predomínio urbano-industrial na estrutura produtiva.

Listamos a seguir algumas das características notáveis da acumulação capitalista do pós 30 que iria marcar decisivamente a estruturação interna de nossas cidades e de modo particular o Rio de Janeiro.

i - Em primeiro lugar destacaríamos a constituição de um mercado de trabalho mais adequado às necessidades e propostas da acumulação industrial.

ii - Em segundo lugar o tipo de industrialização que aqui se faria, sem destruir outras relações de produção pré-existentes, se orientaria para atender quase que exclusivamente o mercado interno urbano, substituindo importações;

iii - Em terceiro lugar, caberia ressaltar o papel do Estado que passaria agora a promover abertamente a industrialização a partir tanto da sua ação regulatória quanto na intensificação de sua intervenção na provisão de um ambiente construído propício além de sua atuação direta na produção.

Neste ponto valeria a pena colocar em perspectiva as observações realizadas nas seções precedentes. Embora tenhamos focado o papel da indústria na estruturação interna da cidade, há que lembrar que a indústria ainda tinha pouco significado tanto para cada cidade, quanto para a economia como um todo. Era ainda grande a dispersão industrial e relativamente baixo a taxa de urbanização.

É somente após os anos 30 que as taxas de crescimento industrial passam a superar a da agricultura, embora somente em 1956 a participação da indústria na renda interna seriam maior do que a da agricultura.

A intensificação do processo de industrialização trará profundas implicações à estruturação urbana ao mesmo tempo que esta última desempenhará importante papel na conformação deste processo.

Novamente não cabe aqui reconstituir a história da economia recente (\*) mas tão somente apresentar na seção abaixo algumas das suas especificidades destacando aqueles aspectos que dizem respeito em particular à estruturação intra urbana.

Como já afirmamos na introdução ao capítulo ainda não se dispõe de suficiente informação documental sobre a história da estruturação intra das cidades (\*\*). Destarte as notas seguintes apenas levantam algumas hipóteses sobre possíveis relações entre esta variável e o funcionamento da economia como um todo.

---

(\*) Para uma referência sobre o assunto veja-se por exemplo Oliveira (1975 e 1980), Tavares e Serra (1976), Villela e Suzigan (1973), Suzigan(1975) , Furtado (1968).

(\*\*) Esta é uma imensa lacuna a ser preenchida por estudos mais sistemáticos que apresentem algo mais do que meras descrições ecológicas/geográficas sobre "que atividades ocupava, que lugar e quando". O tipo de informação que nos interessaria dizem respeito mais à lógica desta ocupação urbana devidamente inserida no contexto mais amplo do funcionamento da economia.

#### 4.2 Uma Especificidade do Modelo Brasileiro de Industrialização: A Articulação entre o setor Secundário e o Terciário

Quanto a especificidade desta acumulação viz a viz ao padrão descrito no capítulo anterior, Oliveira (op.cit. p.32-53) salienta que ao contrário daquele modelo clássico a acumulação industrial no Brasil não requereu para a sua continuidade a destruição completa do antigo modo de produção.

Enquanto o modelo clássico necessitava absorver sua 'periferia' de relações de produção, a "especificidade particular" aqui "consistiria em reproduzir e criar uma larga 'periferia' onde predominam padrões não capitalistas de relações de produção, como forma e meio de sustentação e alimentação do crescimento dos setores estratégicos nitidamente capitalistas, que são ao longo prazo garantia das estruturas de dominação e reprodução do sistema".  
(ibid. p.35)

Um segundo ponto não independente ao anterior, mencionado pelo autor refere-se as características da estruturação urbano-industrial em particular no que tange as relações entre o setor secundário e terciário.

Este último setor adquiria particular importância não como mero depósito da mão de obra incapaz de ser absorvida no setor secundário, mas como provedor de outros serviços necessários e complementares à indústria. Vale dizer, o crescimento do setor terciário articulado ao secundário desempenharia importante papel na viabilização da industrialização. Para se entender o argumento é mister que se entenda que embora tardia a industrialização aqui valia-se de processos de produção atuais, ou seja ou seja queimava etapas. Significa isto, que as tecnologias incorporadas nas indústrias que então se implantavam, eram resultado de toda uma trajetória de relações dialéticas, ocorridas nos países de origem, entre pres-

sões exercidas pela classe trabalhadora no que concerne a elevação do salário e melhoria das condições de trabalho e novos métodos de controle do processo de trabalho que daí emergiam como resposta do capital a estas pressões. Em consequência os métodos de produção importados tendiam a relativamente absorver pouca mão de obra.

Sem nos deter em maiores explicações sobre a natureza dos instrumentos de fomento industrial acionados deliberadamente ou não (\*) interessa observar ainda que esta importação de métodos de produção avançados significaria que a escala de operação das unidades implantadas era também relativamente elevada. Isto implicaria numa certa concentração 'prematura' dos mercados. (\*\*)

Por outro lado, a viabilização destas mudanças nos métodos de produção extrapolava também os limites das unidades individuais de capital. Ou seja, seu desenvolvimento intimamente relacionado a socialização da produção (divisão do trabalho, etc.) apoiava-se naquelas condições gerais de produção fornecidas pelo 'trabalho morto' incorporado no ambiente construído, sob a forma de equipamentos de infraestrutura urbana e outros serviços públicos.

---

(\*) Segundo Suzigan(1975,p.464) de princípios dos anos 30 até meados dos anos 50 o processo de industrialização não chegou a ser promovido, mas beneficiou-se, em primeiro lugar dos efeitos 'protecionistas' de medidas tomadas com o fim de controlar o déficit do balanço de pagamentos e o endividamento externo; em segundo lugar, de uma maior conscientização da política governamental quanto à necessidade de organizar o sistema financeiro e suprir créditos a longo prazo... em terceiro lugar, dos primeiros empreendimentos estatais no campo da indústria.

(\*\*) Não se pretende afirmar, com isto, que as indústrias já nasceram grandes mas simplesmente sugerir que a política industrial as facilitava um rápido crescimento das unidades de capital.

Ora, como já sugerimos nas seções precedentes, era notório o despreparo de nossas cidades neste respeito. Como então se viabilizaria aquela 'queima de etapas' na industrialização brasileira? Uma solução possível seria óbviamente a absorção ao menos parcial destas economias de urbanização, pelas próprias indústrias na forma de internalização privada de custos. A outra seria a atuação maciça do Estado na provisão daquelas condições gerais de produção. (\*) Ambas alternativas seriam claramente incompatíveis com altas taxas de crescimento industrial nos moldes definidos, já que envolveram enorme também 'queima' do fundo de acumulação em aplicações não diretamente geradoras de mais valia particularmente em capital fixo.

Uma solução bem mais engenhosa para aquela contradição seria encontrada, com

→ "... os serviços (crescendo) horizontalmente sem quase nenhuma capitalização à base do concurso quase único da força de trabalho e do talento organizatório de milhares de pseudo pequenos proprietários, que na verdade não estão mais que vendendo sua força de trabalho às unidades principais do sistema, mediadas por uma falsa propriedade que consiste numa operação de por fora dos custos internos de produção fabris aquela parcela correspondente aos serviços". (ibid, p. 34)

O importante a ressaltar é que a dinâmica deste modelo ou solução conduzia interessante articulação entre o setor terciário e secundário: quanto mais intensa a queima de etapas ao nível dos métodos de produção utilizados maior o crescimento do setor complementar de serviços. Ou seja, os movimentos de um

---

(\*) Interessa observar que estas duas situações teriam sido já experimentadas no período pré- 1930.

apojava-se no outro: o crescimento não capitalístico do setor terciário alimentava-se da baixa absorção de mão de obra no setor secundário ao mesmo tempo que viabilizava a manutenção de elevada taxa de acumulação industrial pelo valor que transferia para estas atividades em virtude dos baixíssimos níveis de remuneração da força de trabalho engajada na prestação destes serviços complementares.

A tese levantada por Oliveira (op.cit.) resumiria-se então em que a parcela de capital desvalorizado que de outra feita (ie, nos países capitalistas avançados) proviriam dos meios de produção e consumo coletivos providos pelo Estado, era aqui fornecida em larga medida pelos serviços pessoais.

Esta tese deve ser obviamente qualificada na medida em que em vista da própria especificação dos métodos de produção importados haveria certa rigidez para com certos itens como por exemplo a energia elétrica que dificilmente poderia ser suprida pelos tipos de serviços contemplados pelo autor. No atacado, entretanto, o argumento procede já que de fato haveria elevado grau de liberdade preenchíveis por aqueles serviços.

Isto não se aplicaria exclusivamente às 'economias externas' já que significativas 'economias internas' seriam também assim realizáveis. Oliveira (op.cit. p.44) sugere que ..."as indústrias dinâmicas não podendo, até certo ponto quebrar a função técnica de produção, para tanto necessitando de pessoal técnico qualificado, utilizam imediatamente após satisfazer aqueles requisitos, abundantemente mão de obra semi e não qualificada..."

Embora a mão de obra referida neste último caso não se encaixe propriamente no setor terciário, na medida em que gran-

partes destas atividades sejam realizadas através de firmas prestadoras de serviços.

A classificação desta mão de obra no setor secundário ou terciário dependerá obviamente da maneira como se estabelece o contrato de prestação daqueles serviços. Considere-se os problemas estatísticos envolvidos na classificação de: i) um 'boy' que supre deficiência no sistema de comunicações, contratado diretamente para o escritório de uma indústria, ii) de uma firma subcontratada para prestar serviços de limpeza ou manutenção e finalmente, iii) trabalhadores contratados por tarefas, para realizar por exemplo serviços de estiva.

Ademais, há que se considerar também o volume considerável de produção que é distribuída através de vendedores ambulantes (\*) algo que senão afeta de alguma maneira a própria organização interna da indústria, ao menos confere certa especificidade à relação entre o setor terciário e secundário.

---

(\*) Mesmo em países avançados algumas indústrias tem se aproveitado da mão de obra, em geral feminina, para a distribuição de seus produtos a exemplo de comésticos, artefatos para o lar, etc. Ressalte-se também neste sentido a equivalência entre por ex. a distribuição por reembolso postal e o vendedor ambulante.

4.3. O Papel da Regulamentação das Leis Trabalhistas na conformação da questão da moradia para a população de baixa renda.

Retomemos o ponto levantado na seção anterior, referente às dificuldades enfrentadas pela acumulação industrial no que tange à disponibilidade de mão de obra adequada, i.e. a baixo custo e substituível.

Observamos ali que as primeiras décadas deste século teria ocorrido sensível melhoria salarial para o operariado, (\*) e que a evolução dos salários entre os diversos tipos de trabalhadores evoluíram de modo bem distinto. (\*\*)

Dentre as instituições criadas a partir da Revolução de 30 e que segundo Oliveira teria papel decisivo na transformação dos migrantes rurais em 'exército de reserva industrial' destaca-se a regulamentação das leis trabalhistas e em especial o estabelecimento do salário mínimo.

Para este autor a regulamentação das leis trabalhistas "operou a reconversão a um denominador comum de todas categorias (de operários especializados) com o que antes de prejudicar a acumulação beneficiou-a". (Oliveira, op. cit. p.12) O Salário mínimo em particular evitava ..." o aparecimento no mercado de trabalho da escassez específica que tenderia a elevar o salário de algumas categorias pela adoção da regra do excesso global. (ibid, p.43 o grifo é do autor).

Ou seja, a "fixação dos demais salários acima do mínimo, se faz sempre tomando a este como o ponto de referência e nunca tomado a profundidade de cada ramo industrial ou de cada setor como o parâmetro que contraposto à escassez específica servisse para determinar o preço da força de trabalho"....

---

(\*) Pela documentação apresentada por Lobo (op.cit. p.548) teria ocorrido no período de 1918 a 1930 certa tendência ascendente nos salários ao menos em relação aos custos dos alimentos..

(\*\*) Veja-se neste respeito a farta documentação apresentada por Lobo (op.cit., p.764-766 e 781.)

"nenhuma empresa necessita determinar o preço de oferta da força de trabalho específica de seu ramo, pois tal preço é determinado para o conjunto do sistema". (loc. cit.) (\*)

(\*) O leitor interessado poderá constatar que de fato significativa parcela dos salários industriais evoluem de acordo com o salário mínimo (Ref. Considera (1978), veja-se também Vieira da Cunha e Bonelli (1979) Ao mesmo tempo as séries históricas do salário mínimo demonstram que o mesmo, a exceção de alguns períodos tem-se mantido abaixo do custo de vida.

A importância deste ponto para os nossos propósitos é que este mecanismo tem por corolário um certo deslocamento do custo de reprodução da força de trabalho de seu preço de mercado. Isto se efetivaría a partir da homogeneização do mercado de trabalho aí contemplado; bem como do papel ideológico desempenhado pela a regulamentação das leis trabalhistas na redefinição das relações entre empregado e empregador. O capital, aparentemente, se desincumbiria de certas responsabilidades para com o trabalhador em troca de um salário supostamente mais elevado com o qual o trabalhador administraria diretamente sua sobrevivência.

Destaque-se entre estes itens a moradia na reprodução da força de trabalho.

Enfim, formava-se assim o seguinte quadro: poi um lado, um relativo acúmulo de mão-de-obra em certas áreas urbanas constituída de desprovidos do campo (\*) ou de migrantes estrangeiros e uma pequena absorção de trabalhadores em empregos de maior remuneração e por outro necessidade de moradia para esta população, cuja provisão não contava com qualquer estímulo ou subsídio para a indústria imobiliária. (\*\*)

Dante este quadro caberia indagar como se resolveia a questão habitacional que aí se esboçava// Para o segmento in

---

(\*) Destaque-se ai os fatores de expulsão rural como por exemplo a introdução de relações assalariadas e maior tecnologia no campo, as mudanças de cultura, etc. e outros fatores decorrentes das próprias modificações na política externa. Veja-se sobre o assunto Balan(1974) Singer(1973), etc.

(\*\*) É de fato digno de nota que até 1965 a indústria da construção civil em particular de produção de habitações não havia merecido qualquer atenção nas decisões de política econômica.

inferior uma das soluções encontradas era a super ocupação dos imóveis existentes na forma de cabeças de porco, etc e a outra a formação de favelas.

A ocupação de casarões abandonados pela população de alta renda satisfazia apenas em parte estas necessidades não só pela quantidade limitada(\*), algo que gerava aluguel de escassez substantivo, como também por razões de ordem sanitária.

Já as favelas que floresciam no Rio de Janeiro em especial, se caracterizariam pela ocupação clandestina ou não de terrenos, inadequados para outros aproveitamentos nas áreas mais centrais.

Uma terceira estratégia a ser utilizada seria a expansão da autoconstrução nas periferias urbanas. Mas estes movimentos somente tornaram-se possíveis com a conjugação da extensão de certas linhas de transporte coletivo algo que deve ser devidamente contextualizado.

Antes de explicitar melhor o significado destas soluções para a estruturação urbana, algo que exigirá a introdução ainda de outros elementos na análise, caberia observar apenas, que, grosso modo através destas soluções parcela considerável do custo de reprodução da força de trabalho, na forma de trabalho dispendido na autoconstrução e mesmo na extensificação do período de aproveitamento de imóveis existentes (econômica e moralmente já depreciados) não são transferidos para os salários. Trata-se assim de mecanismo através do qual a força de trabalho seria super-explorada, algo que viabiliza a apropriação de mais valia para a acumulação industrial referida mais acima.

---

(\*) Em certas áreas como a de São Cristovão no Rio de Janeiro verificava-se inclusive certa competição de uso destes casarões na medida em que por vezes neles se instalariam indústrias.

#### 4.4. "Periferização Social versus Periferização Espacial: algumas qualificações

A qualificação do processo descrito acima não depende exclusivamente do fato que parcelas significativas da população auferia rendimento excessivamente baixo. Ou seja a explicação para a formação de favelas, formação de cortiços e ocupação de periferias; pela autoconstrução não se resume exclusivamente ao fato de que a população em questão seria mal remunerada.

Assim, o rebatimento entre a periferização na estratificação social referida a pouco e a periferização urbana propriamente dita envolve mais do que o baixo preço da força de trabalho como explicação. (\*) Mesmo porque este preço é obviamente entendido como medida relativa.

Trata-se assim de condição de necessidade porém não de suficiência. Há que se considerar as condições históricas concretas em que se inseria o setor imobiliário neste processo de industrialização para daí entender a razão pela qual a população de baixa renda teria de recorrer aqueles expedientes quanto a moradia.

Nos próximos capítulos discutiremos com algum rigor os mecanismos em que concretamente se estruturava o espaço urbano (\*\*), por ora caberia apenas levantar alguns condicionantes históricos da situação atual.

Antes de discorremos sobre o setor imobiliário vale-ria tecer umas rápidas considerações sobre a localização do emprego urbano e a lógica da extensão de serviços de transporte coletivo para a periferia urbana, de modo a contextualizar melhor aquela discussão.

---

(\*) Recordemos as observações apresentadas na introdução a este trabalho. É comum explicar-se a formação da periferia como mero reflexo da existência de baixa renda.

(\*\*) Muitos mecanismos relevantes para a situação atual e que são discutidos nos próximos capítulos, aplicam-se também para períodos passados.

Notemos em primeiro lugar, para o caso do Rio de Janeiro, que o movimento de ocupação extensiva da franja urbana não é novo, e que tampouco constitui-se em processo natural já que a sua intensidade depende dentre outros fatores do ritmo de densificação nas áreas mais centrais, ou seja de acordo com este último, acelera-se ou retardase a expansão do raio da cidade.

Mencionamos mais acima que as remodelações realizadas nas áreas mais centrais no início do século teriam sido responsáveis por significativa remoção de domicílios.

Ao mesmo tempo a dinamização de atividades tipicamente urbanas (\*) iria desencadear processo de valorização fundiária e imobiliária nas áreas mais centrais (\*\*), ao qual se associaria a expulsão pela via do mercado de certos usuários inferiores do solo urbano. (\*\*\*)

Por outro lado certos autores insistem em atribuir à extensão dos serviços de transporte para a periferia como fator de atração na ocupação do espaço.

Não se pode negar o papel indutor que a extensão destes serviços exerciam sobre a ocupação urbana. No entanto é bom qualificar esta afirmação, já que ao mesmo tempo que em certas áreas estes serviços aparentemente antecipavam ou criavam a demanda (\*\*\*\*), em outros estes serviços viriam a atender a de-

---

(\*) Como por exemplo aquelas associadas à expansão da burocracia do Estado particularmente no Rio de Janeiro. A instalação deste funcionários exigiria obviamente a construção de novos prédios de escritórios.

(\*\*) Tenha-se em mente aqui que estas repartições públicas atraem em geral, uma variedade enorme de serviços complementares além de obviamente dos escritórios de outros interesses empresariais.

(\*\*\*) Este processo será explicitado nos próximos capítulos.

(\*\*\*\*) Neste caso é possível encontrar exemplos em que a extensão de linhas de bondes e mais tarde dos micro-ônibus estaria amalgamado a interesses especulativos fundiários. É interessante notar ainda neste respeito que (continua página seguinte)

manda pré-existente. (\*)

Em suma, a análise do crescimento das áreas tidas como de periferia não pode ser dissociada de considerações sobre os fatores de expulsão de áreas mais centrais e de atração nestas áreas mais distantes. Não se pode ignorar também a existência de certa interdependência entre estes fatores na medida em que a dinâmica deste processo pode resultar em consideráveis alterações no padrão de segregação residencial e funcional urbana.

Algumas alterações sofridas na estrutura interna da cidade do Rio de Janeiro ao longo deste último século ilustram bem este último ponto.

---

(\*\*\*\* - continuação rodapé pág. precedente) embora, como já afirmado, desde 1861 havia serviço regular de trens suburbanos somente a partir de 1890 é que ali se verificaria significativo crescimento da população.

(\*) Para Barat (1975, p.110) a implantação da rede elétrica de trens suburbanos da Estrada de Ferro Central do Brasil no ano de 1935 teria dado novo ímpeto a ocupação da zona suburbana sob influência daquela ferrovia. O crescimento de 3.948.817 passageiros apenas nos seis meses após a inauguração deste serviço em julho de 1937,, (Rios, 1962, p.220) bem acima da capacidade instalada parece sugerir no entanto a pré-existência de considerável demanda reprimida.

Enquanto certas áreas como São Cristovão evoluíram de zona predominantemente residencial-aristocrática para industrial e residencial proletária noutras, como Gávea, Laranjeiras a transformação foi inversa.

Mais importante ainda, é notar que no primeiro caso teriam sido as industriais por assim dizer o fator 'exógeno' responsável pela expulsão da classe alta e no segundo caso a alteração das preferências quanto a localização residencial da população de alta renda.

Isto sugere de imediato que a associação entre preços fundiários e uso do solo (\*) é por assim dizer determinada por fatores de ordem superior. Ou seja, algo mais fundamental parece estar em pauta.

(relações de poder)  
Seria interessante indagar porque certas áreas não se cristalizaram como áreas predominantemente residenciais e outras industriais? Afinal de contas é este o raciocínio seguido usualmente para se explicar, a posteriori, os padrões atuais de segregação urbana: certas áreas se cristalizam como de classe alta porque nelas os preços fundiários são elevados e isto as exclui de consideração pelos extratos inferiores.

---

(\*) Como será visto no próximo capítulo, segundo a concepção ortodoxa (neoclássica) seriam os preços fundiários os determinantes de uso do solo embora estes preços sejam formados a partir da competição pelo uso do solo entre atividades com características dadas. É fácil perceber que um exercício de estática comparada em que as atividades ou competidores pelo uso do solo no período inicial e no período final, que dificilmente se obteria estas mudanças na estrutura de ocupação urbana a partir da estrutura do período inicial não se introduz no modelo considerável volume de informação 'extra'.

Como visto nos parágrafos anteriores esta última afirmação é insustentável pelos fatos. Transformações na estrutura urbana parecem não depender apenas das modificações ocorridas entre usuários que competem pelo uso do solo.

Estas breves considerações sugerem que a renda baixa em si não é suficiente para explicar a localização desta camada da população na periferia física já que a própria noção relevante de periferia urbana depõe do processo de estruturação urbana que é por sua vez intermediado por vários outros fatores. (\*)

Retomemos então ao ponto deixado mais acima relativo à constituição do setor imobiliário urbano.

---

(\*) Estes pontos serão retomados nos capítulos seguintes.

#### 4.5. O Setor Imobiliário como 'refúgio' para poupanças

Como afirmamos mais acima o setor imobiliário teria sido particularmente negligenciado nas políticas econômicas de fomento industrial. (\*) Com muito mais razão ainda não havia também uma política de ordenamento urbano (\*\*) ou sequer de promação de habitação. (\*\*\*)

Embora não dispomos de suficiente informação documental sobre a organização deste setor no passado e tampouco sobre a evolução do uso do solo, arriscaremos algumas hipóteses que mesmo de forma fragmentada permitam-nos inferir algumas relações úteis sobre a relação entre estas variáveis e o desenvolvimento econômico em geral.

Uma primeira delas concerne ao papel do setor imobiliário como 'refúgio para poupanças'.

Segundo Padis (1978, p.4) a importação de capital técnico e financeiro para o processo de industrialização iniciado a partir dos anos 30 ..."paradoxalmente passou a dispensar parcelas importantes de recursos acumulados através da poupança local.

← A ausência de um mercado interno de capitais apenas reforçou esta "tendência"..., "Uma das consequências deste fenômeno foi a eleição do setor imobiliário como uma espécie de "refúgio" destas poupanças".

(\*) Como sugere Suzigen ao longo do período 30-52, não havia propriamente uma política deliberada de industrialização mas sim política cambial, aduaneira, fiscais, etc. que desencadearam um processo de industrialização desordenado. O autor sugere mesmo que até então prevalecia ainda a lógica do mercado na orientação dos investimentos. (op.cit. p.464)

(\*\*) As intervenções do Estado na estruturação do ambiente construído teriam se limitado via algumas obras de remodelação urbana, provisão de certos serviços de utilidade pública (em geral por concessões) eg. energia elétrica, e a extensão de serviços de transporte coletivo em especial trens elétricos para o subúrbio e concessão de linhas de bondes, ônibus, etc.

(\*\*\*) Está ainda por ser realizado uma análise histórica mais sistemática da promação e produção imobiliária.

Estas poupanças seriam constituídas por aquelas trazidas por migrantes estrangeiros, pelas geradas pelos pequenos comerciantes e nas unidades familiares semi-industriais, e ainda aquelas formadas por profissionais liberais.

Consideremos em primeiro lugar, migrantes estrangeiros. Estes de modo geral dispunham de certa reserva financeira utilizadas ora para se estabelecer como comerciante ou <sup>"</sup>pequenas oficinas, etc., ora para a aquisição ou construção da moradia.

O destino dado a estes recursos dependerá obviamente do tipo de migrantes tanto quanto às condições de seu local de origem quanto de destino e da conjuntura em que é acolhido ao longo da história.

Assim não deixa de ser notável que migrantes de diferentes origens predomina em atividades distintas. Japoneses como assalariados rurais, italianos como operários, sírio-libaneses comerciantes de frutas e armário, portugueses em bares e outros serviços pessoais, judeus - joias, etc., eslavos e alemães em atividades semi-industriais urbanas e serviços técnicos especializados, etc., e assim por diante. Quanto à inserção urbana destes migrantes interessa observar em primeiro lugar certa tendência a se agruparem por origem étnica em certas áreas (\*). Este comportamento compreensível pelas dificuldades de adaptação (dificuldades com a língua, costumes, locais, etc.)

Interessa observar aqui além do óbvio efeito que a inserção do migrante teria sobre a segregação funcional urbana (\*\*) o fato que grande parte dos cortiços das áreas mais centrais do Rio de Janeiro seriam explorados por migrantes, especialmente por portugueses. (\*\*\*)

---

(\*) Portugueses na Gamboa, Judeus na Praça XV, Sírios e Libaneses na Rua da Alfândega, Italianos em Paula Matos, etc.

(\*\*) A região do SAARA no Centro do Rio de Janeiro ilustra bem o ponto.

(\*\*\*) Lobo (op.cit. p.509) menciona o movimento dos Jacobinos no final do século XIX que combatia comerciantes e senhorios portugueses, por abusarem do povo e que propunha a anulação do direito de cidadania concedido aos portugueses.

Não obstante, segundo Padis (op.cit. p.8) a importância dos migrantes enquanto grupo advinha sobretudo de sua responsabilidade pela primeira expansão da oferta de residências.

Argumenta o autor que os ganhos obtidos no pequeno comércio , atividades semi-industriais, etc. encontrava certo limite para a inversão na expansão de seus negócios. Não só não ocorria a concentração horizontal como também a vertical pois, que, o caráter concentrador do modelo de industrialização brasileiro exigia que nesta expansão se efetuasse um grande salto de qualidades para o qual aqueles ganhos não eram suficientes.

Por outro lado, a inexistência de um mercado de capital torna - ria impraticável esta capitalização destes recursos. Daí a alternativa de diversificação em aplicações na atividade imobiliária. Alternativa esta que se reforçada pela crise de 29 (\*) e a instabilidade em geral dos negócios que acaparhou o período do pós 30.

Finalmente há que se incluir ainda as poupanças de profissionais liberais que até a crise de 29 eram comumente investidos na cafeicultura. Com a crise de 29 e posteriormente a proibição de plantação de novos cafezais segundo Padis (op.cit.p.10) desorganizou-se esta associação favorecendo sua aplicação alternativa na atividade imobiliária.

Neste ponto interessaria observar que as poupanças referidas nos parágrafos precedentes eram em geral aplicadas nas áreas menos centrais . Mais importante ainda é que não se destinariam, em geral, a atender as necessidades da habitação pela massa crescente de assalariados.

Embora não dispomos de informação específica sobre o assunto , valeria levantar a hipótese que parte destas poupanças seriam canalizadas para

---

(\*) A atividade industrial antes dos anos 20 como já salientado era pouco atrativa para o comércio e na década de 20 assistiu-se a uma relativa estagnação da industrialização.

a construção de imóveis nas áreas abertas para a classe média alta associando-se e viabilizando aquela extensão antecipatória de serviços de bondes e micro-ônibus para a Zona Sul (notadamente Copacabana e Ipanema) e outra parte aos subúrbios residenciais da classe média baixa, também em processo de valorização pela provisão de transporte ferroviário. (\*)

Neste sentido o congelamento dos alugueis contrário ao que se pensa usualmente teriam pequeno efeito sobre o nível de atividade da produção da habitação já que estas aplicações nem sempre se destinavam a aumentar o patrimônio do investidor, constituindo-se outrossim um prolongamento de uma atividade comercial. Ou seja os imóveis produzidos eram negociados e não alugados. (\*\*)

Assim o congelamento dos aluguéis pode até ter beneficiado este processo na medida em que atrelaria o acesso à moradia à sua aquisição; ao menos para as faixas de renda média.

Por outro lado para os investidores não comerciantes a situação crônica de inflação aliada à ausência de um mercado de capitais consistentemente estável para se constituir em refúgio tranquilo e seguro para suas poupanças e principalmente a ausência de impostos significativos sobre a propriedade imobiliária transformariam segundo Belaffi(1979,p.58-59) as aplicações em terra talvez no único meio para a constituição e preservação de patrimônio.

---

(\*) Seria interessante pesquisar melhor aqui sobre a vinculação entre a origem da poupança e seu destino tanto por localização quanto por tipo de imóvel, embora sobre este último ponto pode-se inferir que já se impunha certo padrão de segregação social urbana, que numa situação de grande otimismo de mercado tenderia a se consolidar.

(\*\*) Este argumento é de autoria de Padis(op.cit. p.11) o autor lembra que a evolução média do preço dos terrenos no período de 1939-1959, em São Paulo igualava a taxa de juros prevalecentes(12% a.a.) para uma inflação média da ordem de 16%. Portanto o retorno de uma transação em que além do terreno se vendia também o imóvel resultava mais interessante do que a aplicação em juros (negativos) e obviamente em alugueis.

Para este autor estas afirmações desencadeavam o seguinte "processo progressivo e auto alimentado de crescimento periférico":

- "a) a aquisição de solo urbano para fins econômicos alheios às necessidades de utilização cria uma demanda adicional puramente especulativa;
- b) a demanda especulativa retira porções consideráveis do solo urbanizado do mercado, elevando artificialmente o seu valor. A elevação dos valores imobiliários encarece a utilização do solo e contribui para alimentar a espiral inflacionária;
- c) mas, como existe uma demanda real em crescimento geométrico, acompanhado por investimentos econômicos que elevam a renda da terra, o valor do solo urbano sempre se eleva a taxas maiores do que aquelas da inflação. O efeito final reforça a demanda especulativa, que ganha novos estímulos e realimenta o processo, aumentando a sua velocidade;
- d) uma parte da demanda real é expulsa para áreas cada vez mais distantes, enquanto a retenção especulativa manteém lotes ociosos ou inefficientemente ocupados nas áreas urbanizadas, a marcha urbana se expande a níveis bem maiores do que os requeridos pelo incremento demográfico.

A resultante do processo, do ponto de vista urbanístico, é o padrão periférico do crescimento da metrópole com todas as suas características: baixa densidade de ocupação do solo urbano, aumento das distâncias, ineficiência dos transportes, elevação dos custos sociais e privados da urbanização e comprometimento irreversível da eficiência da administração pública."

Enfim, o processo de periferização da massa de assalariados decorreria não apenas da baixa renda mas também seu alijamento de áreas mais internas onde prevaleceria por um lado um sub-mercado imobiliário caracterizado pela pequena produção capitalista da habitação comercializada provavelmente através de esquemas de financiamento não atingíveis por esta massa e por outro pelo encarecimento de terrenos em vista daquele processo especulativo referido acima.

#### 4.6. Tendências Concentracionistas da Industrialização Brasileira e a Reorganização do Setor Imobiliário

Se por um lado o primeiro período da industrialização do pós 30 caracterizou-se por certa concentração de capital que alijava deste processo significativa parcela de pequenos empresários, no segundo (a partir de meados dos anos 50 e notadamente a partir de 1965) seria o capital nacional agora deslocado pela penetração mais direta e intensiva de grande capital transnacional nos setores de 'ponta'.

É bastante conhecida a tese de que o avanço do processo de substituição de importações ou mais especificamente a acumulação capitalista teria sido realizado <sup>com</sup> as custas de crescente concentração tanto ao nível da organização do capital propriamente dita quanto da renda.

Como já bem discutido (\*), estes dois processos corresponderiam na realidade à duas faces da mesma moeda.

A concentração de renda viabilizaria a introdução de novas linhas de produção criando espaço para a implantação de novos ramos 'dinâmicos' que por sua vez realimentariam este processo de concentração.

Contudo o estilo da acumulação industrial que aqui se processava deve ser entendido como enfatiza Oliveira (op.cit.) a partir da formação do exército industrial de reserva e a redução sistemática e manutenção de baixo custo da reprodução da força de trabalho.

Muito embora o mercado interno assumisse agora grande importância para sua dinâmica, o fato da industrialização ter atendido inicialmente a produção de bens de consumo não durável e por assim dizer populares, ilustra bem o ponto, ie a relevância desta produção na redução daqueles custos.

---

(\*) Veja-se por exemplo Tavares (1975).

Neste sentido é possível reconstituir toda a trajetória ou sequência de importações substituídas a partir do papel assumido pelos bens-salários e a seguir os bens de consumo durável intermediários e de capital no atendimento precípua às necessidades da produção, ie geração e apropriação da mais valia. Ou seja o deslocamento da acumulação industrial para estes outros setores decorreria do caráter marcadamente concentracionista do próprio processo de acumulação, que na medida em que avançava concentrava renda e viabilizava a introdução de novas produções onde realizaria as elevadas taxas de lucros.

Assim como sintetiza Oliveira (op.cit. p.22) o fato de que o processo de substituição de importações tenha desembocado num modelo concentracionista ..." não deve-se a nenhum fetiche ou natureza dos bens, a nenhum efeito demonstração mas à redefinição das relações trabalho-capital, à enorme ampliação do exército industrial de reserva, ao aumento da taxa de exploração as valorizações diferenciais de crescimento de salários e produtividade que reforçaram a acumulação. Assim foram as necessidades da acumulação e não as do consumo que orientaram o processo de industrialização: a 'substituição de importações' é apenas a forma dada pela crise cambial, a condição necessária porém não suficiente."

Em suma, a orientação gradativa da acumulação industrial para os bens de consumo durável fazia-se acompanhar de considerável concentração de renda que por sua vez era produto da introdução de técnicas cada vez mais avançadas tanto pelo lado da correspondência no tempo quanto pela própria característica do mercado criado para estas indústrias.

Deste processo três seriam os elementos relevantes a ser considerado para efeito ou condicionamento da estruturação urbana: i) o agravamento da concentração de renda e o concomitante aumento da demanda efetiva por bens duráveis incluindo-se ai a habitação;

ii) a reorganização do setor imobiliário associado por um lado ao papel atribuído pelo Estado a esta indústria tanto na recuperação econômica após as crises de '63-67', que se valeria do suposto elevado multiplicador de renda e emprego da indústria da construção civil, quanto da redução da crise habitacional e por outro lado ao papel de refúgio não mais de poupanças privadas mas do capital nacional deslocado de outros setores cuja modernização (\*) ~~esta~~ desnacionalização dificultava seu acesso; e finalmente

iii) a crescente imposição das leis do mercado ao processo de urbanização fazendo com que no custo de reprodução da força de trabalho estejam envolvidos gradativamente maior participação de componentes industriais ou tipicamente urbanos.

Claro está pela discussão precedente que estes elementos não podem ser tomados isoladamente, eles expressam um mesmo processo e como tal são interdependentes.

Estes elementos deverão ser tomados como parâmetro para a análise que apresentamos nos próximos capítulos, de formas que por ora caberia apenas fornecer algumas qualificações sobre sua natureza.

---

(\*) Leia-se aí expansão das empresas monopolistas em áreas e setores da economia ainda não sujeitas às práticas da monopolização, através da formação do conglomerado financeiro como unidade típica para a reestruturação das condições para realização de altas taxas de lucro. (Veja-se Oliveira, op.cit. p.57)

Importa observar para os propósitos deste estudo que a reorganização do setor imobiliário se faria também à imagem da reestruturação do sistema econômico como um todo. Vale dizer, embora ao capital nacional caberia papel complementar à política global dos poderes públicos neste setor imobiliário (\*), a dinâmica desta indústria seria marcada também por um processo crescente de concentração e oligopolização dos mercados associado a sua conglomeração com interesses financeiros. Não se trata portanto de uma periferia industrial no sentido explicitado mais acima, mas de setor, cuja dinâmica se ajustaria a elitização do mercado de bens duráveis, contando com aparato financeiro, sofisticado para o estímulo da demanda efetiva além do expressivo apoio direto e indireto do Estado na provisão de certas condições gerais de produção notadamente através das intervenções urbanizadoras deste último.

Neste sentido a constituição do setor imobiliário não deixaria nada a dever <sup>do</sup> setor de ponta, (\*\*) embora no seu bojo se estruturaria também uma periferia definida tanto a partir das relações de produção dominantes na

---

(\*) Daí não deve ser inferido que o capital nacional somente disporia deste setor para sua atuação; mas tão somente que ao último se manteria controlado predominantemente por ele. A explicação para este fenômeno mereceria maior investigação no entanto espacula-se que o mesmo deve ser atribuído tanto a certas práticas discriminatórias embutidas nas instituições e políticas da valorização imobiliária que envolve por exemplo certo artesanato na geração de informações sobre o mercado fundiário. Por outro lado, as dificuldades com a incorporação de tecnologia dificulta a penetração de capital estrangeiro cuja lógica de expansão estaria calcada exatamente em certas vantagens tecnológicas.

(\*\* ) De fato, este setor é tido como dos mais 'selvagens' no que tange a:

- i) as restrições que lhe são feitas quanto a decisão sobre o que, como, quando e onde produzir cada item do ambiente construído. As normas e regulamentos em vigor (zoneamento, gabaritos, etc.) pouco representam de impedimento atuando mesmo, por vezes, em favor desta indústria na medida em que são barganhadas com prêmios compensatórios;
- ii) praticamente inexistem limitações às operações envolvidas nos negócios ou transações imobiliárias. São relativamente baixos ou inexpressivos os impostos predial e territorial e mesmo os tributos sobre ganhos imobiliários, especulativos ou não. Na verdade, as transações imobiliárias são até subsidiadas através de incentivos ou abatimentos no imposto de renda;

(continua página seguinte)

atividade de edificação propriamente dita, quanto a partir da reprodução de seu espaço de expansão. (\*)

O papel desta organização do setor imobiliário na estruturação urbana e na segregação social do espaço em particular será devidamente discutido nos capítulos seguintes de modo que por ora basta-nos situá-lo neste quadro mais geral do desenvolvimento capitalista brasileiro.

Neste sentido interessa observar, acerca desta reestruturação recente do setor, que no mesmo reproduz-se ou internaliza-se também agora certas características essenciais do modelo de desenvolvimento brasileiro. Vale dizer se antes a segregação social no espaço emergia de um processo relativamente anárquico de ocupação do solo/promoção e produção imobiliária mais diretamente a mesma passa a condicionar a própria reorganização do setor estabelecendo-se assim certos mecanismos de valorização imobiliária conduzentes à crescente concentração de capitais simultaneamente à elitização dos mercados habitacionais.

(\*\* - continuação página precedente)

- iii) a organização dos capitais do setor é relativamente fácil e livre de maiores impedimentos legais no que diz respeito à entrada de novas firmas; associação entre as existentes na forma de sua verticalização e horizontalização; criação e introdução de novas modalidades de operações imobiliárias e, etc.
- Portanto sob certos aspectos pode-se dizer que o mercado imobiliário constitui-se sem dúvida alguma num dos mercados mais selvagens do atual sistema capitalista brasileiro.

- (\*) Entendido inclusive no sentido geográfico em vista de seu caráter segregador social urbano como veremos mais adiante neste estudo.

Destarte as relações entre a estruturação urbana e o funcionamento do sistema econômico como um todo é intermediada por setor cuja dinâmica ao mesmo tempo que preserva suas especificidades as subordina ao estilo da acumulação capitalista recente no Brasil. Não se trata mais de um setor residual sujeito a regras próprias de funcionamento que apenas indiretamente se articula à dinâmica do sistema econômico como um todo. Sua reorganização <sup>lota</sup> ~~faz~~ atender ~~a~~ certas necessidades de complementação da política econômica global im-  
plicaria na assimilação de certas regras de funcionamento que de outra feita estariam na base da geração dos problemas que o setor deveria resolver!

## CAPÍTULO III

### A TEORIA NEOCLÁSSICA E SUAS CRÍTICAS

#### 1. Introdução

A análise que apresentamos no capítulo anterior privilegiava os determinantes de ordem histórico e estruturais à produção da segregação social do espaço urbano.

Se por um lado fornecem certos elementos-chave para situar a questão da segregação social em seus marcos mais gerais por outro não contemplava maiores explicações a cerca das relações ao nível micro entre os agentes efetivamente envolvidos neste processo.

O presente capítulo apresenta-se assim como um ~~porto~~ contraponto à aquela análise na medida em que privilegia as explicações de ordem lógico-formais. Partindo-se agora da ideia de um espaço geográfico marcadamente homogêneo (pelo menos para efeito de análise) obtém-se a diferenciação social urbana como resultante da operação de forças do mercado. Ou seja, o esforço de análise se concentra-se na explicação sobre como o mercado através do sistema de preços estrutura o espaço, isto é determina o uso a ser dado a cada lote urbano por conseguinte o padrão de segregação social do espaço.

Portanto a análise representa antes de tudo num esforço de descrição e sistematização de certas relações que se estabelecem ao nível do mercado.

À guisa de contextualização paradigmática apresentamos a seguir, em rápidas pinceladas, alguns dos traços mais marcantes a caracterizar a análise conduzida neste capítulo. (\*)

---

(\*) Para uma discussão mais detalhada sobre o paradigma neoclássico, veja-se por exemplo Mollis e Nell (1975).

A economia urbana é entendida antes de tudo como um conjunto de mercados interrelacionados no qual os diferentes agentes econômicos (indivíduos e firmas) se confrontam enquanto demandantes ou ofertantes.

A natureza destes indivíduos é predeterminada e são eles que em última instância explicam a sociedade. O comportamento dos indivíduos por sua vez são pautados ou guiados ou suas preferências expressas em mapas de utilidade, e que estabelecem suas relações com respeito aos bens na medida da satisfação extraída pelo seu uso.

Os bens por sua vez representam formas transformadoras da natureza através da cooperação entre fatores primários identificados como o capital, trabalho e a terra.

As relações sociais entre os agentes que concorrem neste processo de trocas generalizadas de bens e serviços e que caracterizam as atividades de consumo e produção, bem como a distribuição dos resultados desta última atividade, são essencialmente harmoniosas. Possíveis conflitos são em princípio transitórios e reconciliáveis, e portanto, incapazes de abalar a eminentemente estabilidade do sistema capitalista. Este é visto assim como mecanismo auto-regulador e suave e que traz benefícios para todas as partes envolvidas no mercado. Vale dizer, no processo de trocas. O princípio básico que norteia este fato é o de que toda troca representa uma alocação de ganhos proporcionais às contribuições produtivas de cada parte envolvida.

Diz-se então que a eficiência da sociedade como um todo é automaticamente garantida se cada um busca satisfazer ao máximo seu interesse individual. Na verdade para efeito de análise postula-se que indivíduos e firmas de uma maneira geral comportam-se racionalmente como otimizadores diante ao problema universal (histórico) isto é que independente do tipo de sociedade, de alocação dos recursos escassos entre usos alternativos.

Com isto fecha-se o círculo que oferece uma suposta coerência à problemática neoclássica. (\*)

---

(\*) Consulte-se Harloe (1977, p.10) para uma análise mais detalhada deste viés weberiano no paradigma neoclássico.

A implicação que se pode extrair deste arcabouço é de que as teorias neoclássicas são constituídas como tipos ideais abstraídos de conceitos gerais sobre realidades históricas específicas. (\*)

A teoria neoclássica preocupa-se em demonstrar a otimalidade da estrutura urbana resultante do comportamento racional dos agentes econômicos. Vale dizer, ela tenta demonstrar que qualquer problema econômico inclusive aquele reconhecido como pertinente à esfera do urbano pode ser identificado com o problema geral de alocação ótima de recursos entre fins alternativos.

As questões-chave apresentadas dizem respeito à interração entre demandantes e ofertantes com perdas e ganhos para indivíduos ou firmas em condições cambiantes.

O fato do trabalhador ser coagido a vender sua força de trabalho para o capitalista, por que nada mais lhe resta em vista do despojamento sofrido ao longo da história - isto é, ter-se tornado proletário, não constitue objeto de interesse para uma análise que concerne apenas no ato da troca e não nas circunstâncias em que foram criadas estas condições de troca.

Neste sentido a análise neoclássica não compete propriamente com aquela apresentada no capítulo anterior, (\*\*) pela explicação das mesmas questões. Seus objetos de interesse são bem distintos: a análise neoclássica concentra-se na sistematização das trocas tal como presume empiricamente observável ao passo que naquele capítulo concentrava-se nas condições subjacentes ao estabelecimento destas trocas. Daí não deve ser, contudo, inferido que a análise neoclássica simplesmente complementa àquela última, já que são profundas as divergências quanto a interpretação dada aos fenômenos investigados.

---

(\*) Há quem veja esta circularidade não como expressão de coerência mas sim como responsável pelo fato de todas explicações neoclássicas serem reduzíveis a meras tautologias. Veja-se por exemplo Godelier (1972).

(\*\*) Ou mesmo como será vista, com a análise a ser apresentada nos capítulos subsequentes. Tal análise retomará certos elementos levantados no capítulo II buscando suprir as deficiências da análise neoclássica em prover uma explicação satisfatória à geração da segregação social no espaço.

Finalmente caberiam algumas observações quanto a razão para se introduzir este capítulo no texto, já que a teoria neoclássica como será visto nas seções (7) e (8) acima está sujeitas à sérias críticas tanto no que tange a sua consistência lógica interna quanto a sua aplicabilidade ou relevância empírica.

Talvez a justificativa maior para sua inclusão neste estudo seja dado pelo reconhecimento de que tal corpo teórico é de fato utilizado no suporte (ou mesmo ataque) de políticas urbanas ou sociais no urbano que campeia ou permeia entre os principais tomadores de decisão ou órgãos oficiais responsáveis direta ou indiretamente pelo planejamento urbano aparentemente é ainda fortemente influenciado pela escola neoclássica. Na medida em que as decisões ou políticas daí consequentes afetam o desenvolvimento da sociedade e portanto de nosso cotidiano (\*) torna-se de todo importante desmistificar algumas das conquistas desta teoria sugerindo também o quanto ela teria impregnado a ideologia dominante.

Assim, é relevante e oportuno não apenas demonstrar que a teoria neoclássica sobre a estruturação urbana é apologética (isto é que suporta o status quo) mas também demonstrar que mesmo para isto constitui-se numa base deficiente em vista de suas inconsistências lógicas. Noutras palavras é importante demonstrar que o "rei está nu" já que algumas de suas relações mais fundamentais são vazias de conteúdo.

Por outro lado, a teoria neoclássica é bastante sugestiva pela sistematização que facilita do senso comum.

Assim a partir de investigação sobre questões que a priori são excluídas da análise é possível situar a discussão sobre teorias alternativas. Vale dizer, a inclusão da análise neoclássica no presente texto é oportuna porque a partir dela é

---

(\*) Ou como notado por Clifton (1975) "A importância da economia neoclássica no desenvolvimento do pensamento econômico deve-se as suas contribuições ativa e significativas ao processo de desenvolvimento capitalista, e não à sua contribuição ao entendimento deste mesmo processo. (p. 133 o grifo é do autor)

possível estabelecer certo contraponto útil na organização dos outros capítulos que lidam com questões alternativas sobre a estruturação urbana em geral e a segregação social do espaço em particular.

Ademais com isto recupera-se também a cronologia do desenvolvimento das teorias sobre o assunto demarcando-se inclusive o caráter de crítica social que substancia algumas das contribuições mais recentes. (\*)

---

(\*) É inquestionável que as contribuições recentes de inspiração não neoclássica (radicais, marxistas, neoricardianas, neomarxistas, etc.) teriam sido estimuladas num primeiro momento pelo debate aberto com a sistematização de teorias neoclássicas sobre o uso do solo e formação das rendas fundiárias. Atualmente, já se teria atingido massa crítica suficiente para sustentar o avanço teórico pela crítica circunscrita aos próprios termos destas versões não neoclássicas.

A Concepção Neoclássica de Renda Fundiária (\*)

Para introduzir o conceito neoclássico de renda da terra e o uso do solo urbano seria, antes de tudo, oportuno recordar as linhas gerais desta problemática. Comecemos pela definição dada por Robbins de que a economia seria a "ciência que estuda o comportamento humano como uma relação entre fins e meios (recursos) escassos têm usos alternativos". Mais concretamente, ela concerne o estudo do sistema de preços de mercado na sua capacidade de gerar um padrão de alocação dos recursos escassos que seja ao mesmo tempo tecnicamente viável, eficiente e que satisfaça os desejos dos indivíduos. Dessa forma, preços de mercado são concebidos como índices de escassez, escassez esta que é definida como uma relação entre recursos disponíveis e os usos alternativos que podem ser dados a eles. Em última instância, esses usos seriam derivados das preferências individuais manifestadas através do poder soberano do consumidor.

De acordo com o descrito acima a renda da terra é concebida como o preço recebido ou imputado pelo proprietário deste recurso ao cedê-lo a outro agente (ou o próprio proprietário) que o utiliza como fator de produção ou para o consumo final.

Assim, "tal como o salário é o preço dos serviços do trabalho, assim também a renda fundiária é o preço dos serviços da terra." (Mills, 1972, p.37) Como tal "... a renda fundiária constitui-se num tipo de mecanismo racionalizador através do qual um fator escasso de produção - terra e seus recursos associados é racional e eficientemente alocado de modo a satisfazer as necessidades produtivas da sociedade" (Wicksteed 1894, citado em Harvey, 1974, p.146).

---

(\*) Antes de iniciarmos a apresentação, e análise crítica, da teoria neoclássica do uso do solo e formação da renda fundiária urbana, devemos advertir que os limites impostos pelo espaço deste trabalho não permitem senão que umas pinceladas rápidas e superficiais sobre a complexidade da teoria. As notas apresentadas a seguir não pretendem ser exaustivas e tampouco refletem o grau de sofisticação formal alcançado nesses modelos. Procuramos apenas chamar a atenção para a lógica do argumento neoclássico, isto é, discuti-lo do ponto de vista da consistência interna dos conceitos utilizados.

Em outras palavras ela desempenha a função de preços neoclássicos qual seja ..." o mecanismo pelo qual a utilização de insumos e produtos são racionados numa economia de mercado"(Mills op.cit.).

Neste sentido as rendas fundiárias são também "consistentes em todo o respeito com a teoria da distribuição com base na produtividade marginal e... desempenha a função essencial de facultar uma alocação eficiente de terra entre usos competitivos!" (Heilbrum, 1972, p.109)

A extensão destas idéias ao contexto urbano merece uma qualificação prévia: Ao se negociar com a terra, no caso uma área do solo urbano, na mesma transação adquire-se também sua localização.(\*) Com isto a localização torna-se um atributo da terra com respeito ao qual sua escassez também pode ser definida em função dos usos alternativos que a ela possam ser dados.

Daí que a renda fundiária urbana envolve dois componentes: o primeiro referente a quantidade de terra usualmente homogênea e o outro associado a sua localização. Na medida em que o último assume proeminência na análise urbana é possível referir-se a uma renda de localização. Isto como veremos mais adiante introduz algumas dificuldades de ordem analítica na medida em que a rigor tem-se apenas um preço correspondente a dois bens no caso a quantidade de terra e a sua qualidade (localização).

Na discussão abaixo referir-nos-emos a renda-fundiária indiscriminadamente sem perda para o argumento mais conceitual.

A teoria neoclássica da formação da renda fundiária parte do princípio que toda e qualquer atividade econômica deriva alguma utilidade quando localizada em algum ponto de área urbana; e mais que esta utilidade proporcionada pelo local pode ser medida pela renda que a atividade se considera disposta e capaz de pagar pela utilização do dito lote.

Quanto maior a utilidade obtida ou derivada no local, maior a renda que a atividade estaria disposta a pagar.(Garner , 1967, p.335)

---

(\*) Outras qualidades específicas podem ser atribuídas as terras,como por exemplo, fertilidade,topografia,etc. Mas, no que concerne o problema pode-se , sem perda de generalidade, concentrar no atributo de acessibilidade dado pela localização.

Assim para cada atividade (eg firma x, indivíduo y , etc.) é possível mapear as várias rendas correspondentes aos diferentes locais que facultariam a obtenção de mesmo nível de utilidade ou de lucros. O conjunto destes pontos quando ordenados segundo a distância ao longo de algum eixo urbano (usualmente o raio a partir do ponto central da cidade) estabelecem o que Alonso (1964, p.54 e 71-72) definiu como curva de lances ofertáveis (\*) de renda fundiária ('bid rent curve'). Trata-se portanto de conjunto de lances que uma unidade econômica qualquer estaria disposta a oferecer aos vários lotes situados a diferentes distâncias do centro, tal que seu nível de lucro ou utilidade seja mantido constante fazendo com que esta unidade se torne indiferente diante aos lotes localizados alternativos.

Como principal fator responsável pelos diferentes níveis de utilidade ou lucros possíveis, a teoria neoclássica destaca usualmente os diferenciais de acessibilidade. Para a firma um local mais acessível significa menores custos de distribuição para seu produto final ou menores preços para os insumos, ao passo que para os indivíduos uma localização residencial mais acessível significa menores despesas com o transporte para o local de trabalho, compras ou lazer o que libera recursos para aumentos de consumo de outros bens inclusive de serviços habitacionais que adicionem satisfação.

Diz-se então que a inclinação da curva de lances ofertáveis de rendas fundiárias mede o benefício que a acessibilidade confere para cada atividade: "Quanto maior for sua necessidade pela acessibilidade em termos de redução de custos ou aumentos nas rendas, mais uma firma de determinado tipo estaria disposta a pagar na forma de rendas mais elevadas para deslocar-se uma milha mais próxima ao centro"(Heilbrun, 1972, p.121), mutatis mudandi para os indivíduos.

Uma das maneiras de se intuir o que está em pauta seria a seguinte: suponhamos a existência de duas atividades A e B localizadas respectivamente em dois locais distintos I e J. Agora se uma troca de localizações é possível, tal que a atividade

---

(\*) Tudo se passa como se estivéssemos diante a um leilão de terras ou lotes urbanos em que os usuários competiriam pela posse dos lotes oferecendo seu melhor lance ou oferta de pagamento.

A ganhe ao deslocar-se para o local I mais do que B perde ao mover-se de J para I, a nova alocação no espaço (A em J e B em I) é superior a anterior (A em J e B em J). Assim, desde que a atividade A se dispusesse a compensar ou subornar a atividade B pagando-lhe no mínimo o que estaria perdendo na troca, haveria um ganho líquido para o conjunto (sociedade) como um todo. Trata-se portanto de uma realocação Pareto ótima em cujo processo teria origem uma renda de localização.

O problema neoclássico constitui-se então em demonstrar que o mercado é capaz de gerar tal sistema de rendas (preços) (\*) de localização capaz de indicar aonde cada atividade deve alocar-se eficientemente no espaço. Neste sentido as rendas ofertadas em lance correspondem a aumentos de 'valor' criados através da troca de localizações.

Este processo pode ser generalizado para inúmeros locais e atividades a ser extendido aos indivíduos, na medida em que o valor no paradigma neoclássico é de fato associado, em última análise a ganhos de utilidade.

Diz-se então que no longo prazo, a competição no mercado de terras urbano pelos locais disponíveis resulta numa ocupação de cada lote pelo 'melhor e maior uso' ('highest and best use'). Vale dizer, segundo esta doutrina por que a maior utilidade possível é extraída da utilização de cada lote dispõe-se a pagar o máximo possível para ocupá-lo. Como consequência desta ocupação de lotes pelo melhor e maior uso obtém-se um padrão bem ordenado de uso do solo no qual as rendas fundiárias ao longo do sistema como um todo são maximizadas em concomitância a ótima localização de todas atividades. (Garner, op.cit. p.335-336)

Portanto o mercado opera de modo a maximizar a renda apropriável de cada local ao alocar a acessibilidade enquanto recurso escasso, entre aqueles que o melhor uso produtivo dela podem obter. (Heilbrun op.cit., p. 121).

---

(\*) Ao longo deste capítulo utilizaremos indistintamente o termo preço ou renda fundiária, entendendo que o preço do terreno corresponde ao valor presente do fluxo de rendas fundiárias (anuidades) que se espera tal terreno possa gerar, devidamente descontado pela taxa de juros prevalecente.

A eficiência do mercado é assim entendida como a capacidade do mercado a gerar uma estrutura urbana tal que recursos (plantas, residencias, etc.) são alocadas de acordo com a doutrina do 'maior e melhor uso' exposta a pouco. Vale dizer o mercado garantiria uma solução tal que:

- i - o proprietário negocia a terra pelo maior lance oferecido e
- ii - o usuário localiza-se naquele lote que melhor proveito possa obter na forma de lucros ou utilidade.

A análise neoclássica propõe-se assim a demonstrar como estas curvas (de lances ofertáveis de rendas fundiárias) podem ser utilizadas por cada usuário para que o mesmo encontre sua localização de equilíbrio. Isto seria feito através do confronto da curva individual de cada usuário com aquela do mercado como um todo. Esta última curva é, por sua vez, formada a partir dos segmentos superiores das curvas de lances ofertáveis correspondente ao máximo que cada usuário estaria disposto a oferecer dado idênticos e constantes níveis de utilidade ou lucros para o conjunto dos usuários.

Na medida em que isso seja possível infere-se que o gradiente obtido de rendas ou a estrutura de preços de mercado seria também eficiente.

Este caminho, algo tortuoso para atingir o equilíbrio de mercado decorre da dificuldade de se estabelecer a priori a independência nas condições de oferta (\*) e demanda por terrenos urbanos. Ambas as curvas na verdade identificam-se com aquela 'curva envelope'.

---

(\*) A ausência de condições de produção para a terra impede que se estabeleça uma curva de oferta similar as outras mercadorias, por isso o proprietário fundiário dispõe-se a vender simplesmente pelo mais alto lance ofertado.

## Cálculo Versus Pagamento Efetivo

Até o momento as colocações apresentadas dizem respeito apenas as vantagens ou necessidades de se calcular as rendas fundiárias. O cálculo do quanto pode e deve ser cobrado pelo uso de cada lote, como condição de otimização da alocação de mercado, não implica que a renda consequente seja necessariamente transferida ao proprietário da terra e tampouco que o mesmo seja responsável pela solução encontrada.

De fato, para se atingir aquela alocação ótima de mercado basta dispor de algum agente que faça as vezes de leiloeiro subjacente ao processo. Em princípio o Estado ou qualquer outra instituição poderia servir perfeitamente, de depositário destas rendas geradas, sem afetar o resultado final.

Na verdade, teóricos neoclássicos admitem que o fato da "terra por não ter sido produzida pelo esforço humano não deveria gerar qualquer retorno aos seus proprietários" (Mills 1972, p.48) (\*)

A questão portanto resume-se em saber por que a alocação de usuários ao solo é deixada nas mãos do sistema de mercado descentralizado baseado nos direitos contratuais dos proprietários de terra? Por que não taxar integralmente estas rendas utilizando os recursos provenientes em benefício da coletividade como um todo (\*\*)

O contra argumento neoclássico para estas questões é revelador: "Controles burocráticos sobre o uso da terra" alega Mills (op.cit. p.50)... "viola dos direitos de propriedade". Ademais, na medida em que o mercado realiza bem aquela tarefa, os preços da

---

(\*) Esta colocação, aparentemente deslocada, representa de fato uma consequência necessária da justificativa ideológica que é oferecida para o pagamento de outros fatores de produção cuja propriedade é considerada como resultante de custos ou sacrifícios prévios. Assim, por exemplo para o capital enquanto finanças, o proprietário é compensado pelo sacrifício da 'espera', isto é pela postergação do consumo. Nenhuma justificativa deste tipo pode ser encontrada no caso da terra. A distribuição de sua propriedade é dada (por herança ou similar) e qualquer aumento de preço (acima do preço de aquisição pago ao proprietário anterior) é uma dádiva ou um "... passeio grátis ('free ride') proporcionado pela coletividade a uma minoria privilegiada sancionada pelas instituições sócio-económicas" (Roweiss, 1974, p.42).

(\*\*) Este argumento não é novo, o próprio Walras (um dos fundadores da escola neoclássica) e de maneira mais notável Henry George já na virada do século levantaram esta questão.

terra deveriam ser liberados para servir de "recompensa que encoraje os proprietários do insumo a encontrar seu melhor uso", segundo o princípio que "se os fatores de produção tem seus preços estabelecidos competitivamente e seus proprietários os utilizam onde o retorno é o maior, os bens são produzidos eficientemente" (ibid) (\*) (\*\*).

Este argumento é reforçado pelo reconhecimento que a terra, tal como aplicações em capital humano, também pode ser melhorada em consequência de investimentos, os quais não devem ser desencorajados por interferências externas como controles burocráticos (ref. Mills, op.cit.).

---

(\*) Na prática trata-se aqui de um sofisma, pois como veremos, os modelos neo clássicos tornam os preços observados como uma medida da utilidade da terra, embora, raramente, checam se as condições de competição de fato se justificam, veja-se a seção ( ).

(\*\*) Reações recentes contra a lei sobre o uso do solo urbano proposta pelo CNDU, parece indicar o quanto este argumento está impregnado na ideologia dominante. Veja-se por exemplo Revista Visão ( ).

## A Lógica do Raciocínio Neoclássico sobre a Estruturação Urbana

O argumento neoclássico parte da idéia que indivíduos ou unidades domiciliares, substituem despesas de transporte por despesas em habitação (\*). É aplicando a essa substituição os critérios de racionalidade da escolha pautada pelas preferências individuais (expressas na função utilidade) que se forneceriam as bases ou elementos que permitem atribuir as propriedades usuais de equilíbrio de mercado à estrutura urbana.

Trata-se obviamente de avanço significativo sobre as teorias precedentes (mormente da escola ecológica) que apesar de postularem certa complementariedade entre gastos em habitação/terra e transportes não tinham como justificá-la teóricamente, isto é não conseguiam oferecer uma interpretação econômica (ou racional) ao fato.

Assim, a análise neoclássica toma por ponto de partida a distribuição do orçamento em: gastos com moradia (aluguéis, etc.) , transporte urbano (especialmente do local de residência para o local de trabalho) e com outros bens de consumo, que absorveria sem resíduo todo os rendimentos familiares (salário, etc.).

Os dois novos componentes introduzidos (transporte e moradia) (\*\*) receberão agora tratamento análogo aquele dispensado na teoria do consumidor convencional. Na medida em que passam a receber este tratamento é rompida a relação linear de complementariedade entre aquelas duas despesas, (\*\*\*) permitindo com isso absorver a idéia (constatação empírica) que os gradientes de renda/aluguéis não são lineares, nem idênticos para diferentes usuários.

Contudo, e a rigor, a demanda por habitação pode ser vista como uma demandada derivada por terra. Aluguéis e despesas com moradia que se dispõe a pagar pela residência em cada lote/local ur-

(\*) A rigor a substituição contempla também os outros bens consumidos, mas para os propósitos imediatos desta exposição podemos considerar apenas estes dois bens: acessibilidade e terra/habitação.

(\*\*) Estes elementos distinguem-se dos demais pelo fato de serem intimamente associados ao fator terra seja em sua qualidade (localização) ou em sua quantidade (área).

(\*\*\*) "Rendas fundiárias e custos de transportes serão complementares na teoria da renda fundiária somente se pressupostos severos são feitos quando tudo mais permanecendo constante" Alonso, 1964, p.43) (enfase adicionada).

bano constituem-se de fato, na receita obtenível pela firma imobiliária responsável pela produção da habitação, ou serviço habitacional. A firma por sua vez, após descontar desta receita os custos de construção, comercialização, juros (ou lucros normais sobre o capital); dispõe de soma de recursos (lucros extras) que a competição pela utilização da terra na produção da habitação se encarregará de transferir ao proprietário do lote urbano em questão. Ou seja, com base nos aluguéis (ou despesas com a moradia , pelos consumidores finais) as firmas calculam para cada local o tipo de construção/edificação que lhes maximiza o lucro. Proprietários fundiários cientes das condições de produção prevalecentes e auxiliados pela competição intercapitalista terminam por absorver toda aquela parcela de ganhos extraordinários que as firmas disporiam pagar-lhes para não perder a oportunidade de auferir, ao menos, lucros normais de mercado. Estes últimos são determinados a partir do processo usual com base na produtividade marginal do capital e a preferência pelo consumo no tempo dos fornecedores de capital financeiro (isto é os poupadões).

Assim, a relação entre o consumidor final e a terra urbana é intermediada pelas unidades de produção envolvidas na produção e comercialização da habitação. Nesta intermediação por sua vez as firmas se sujeitam às possibilidades de substituição entre terra e outros fatores de produção escolhendo dentre as técnicas disponíveis aquela que melhor se adequa aos preços relativos destes fatores (inclusive a terra) em cada localidade na área urbana.

É esta possibilidade de se empregar fatores de produção com intensidade variável em diferentes pontos da cidade que ultimamente explicará as variações de densidade de ocupação urbana. (\*)

---

(\*) "... Se não fosse possível substituir capital por terra a função da renda fundiária urbana seria linear, e a terra usada para cada propósito seria usada com a mesma intensidade em qualquer parte da área urbana. Porém, a renda da terra, a densidade de população e relações capital/terra declinam rapidamente com a distância próxima ao centro da cidade e se horizontalizam nos subúrbios. Este padrão é uma consequência da substituição de fatores, e a forma precisa da função de renda fundiária depende da facilidade com que capital é substituído por terra. (Mills op.cit., p.57)

De fato para Mills: ("A substituição de fatores é a característica mais marcante da estrutura urbana" (Mills, 1967 p.197). (\*)

Agora, a possibilidade de substituição entre fatores (principalmente entre terra e capital/trabalho) na produção de habitações está sujeita também às leis da produtividade marginal decrescente. (\*\*)

A justificativa para a existência de rendimentos de crescentes é dada através da seguinte constatação empírica: Ao menos para certas cidades norte americanas, o preço da habitação decresce com a distância do centro a uma taxa bem inferior àquela observada para os preços de terrenos. Por outro lado observa-se também tremendas variações da relação capital/terra desde os arranha céus do centro às residências terreas (casas) da periferia. Ora, na medida em que o preço do fator capital pode, para todos efeitos, ser considerado como o mesmo em qualquer localidade intra urbana, somente a presença de rendimentos decrescentes ao uso dos fatores poderia acomodar aquela menor variação nos preços finais das unidades habitacionais já que por hipótese todos os construtores devem obter o mesmo lucro normal. (\*\*\*)

Como pode ser notado a indústria imobiliária neste contexto apresenta-se por assim dizer como socialmente neutra já que, simplesmente converte terra em habitação com base em parâmetros.

- 
- (\*) Ainda para o mesmo autor áreas urbanas constituem-se "locais aonde grande quantidade de trabalho e capital são combinados com pequenas quantidades de terra na produção de bens e serviços". Consequentemente "(Entender como pulsa a economia urbana consiste essencialmente em entender como o mercado combina terras com outros insumos em proporções variadas em diferentes locais". (Mills, 1972, p.53)
  - (\*\*) Assim, numa edificação sobre um dado terreno andares são adicionados até o ponto em que a última dose de estruturas (capital/trabalho) agregada é igual ao preço relativo destes fatores. Este processo é ilustrado por Mills da seguinte forma: "... embora um segundo andar necessite a mesma quantidade de materiais que um edifício de um andar, as paredes do primeiro andar e suas fundações devem ser fortalecidas de modo a suportar o segundo andar juntamente ao primeiro. Ademais o produto na forma de espaço útil é menos do que duplicado porque parte do primeiro andar deve ser usado para as escadas que provêem transporte vertical ao 2º andar. Considerações semelhantes aplicam-se aos andares adicionais no edifício. Portanto, capital pode ser substituído por terra, porém com rendimentos decrescentes ao uso adicional de capital sobre quantidade fixa de terra" (Mills, op.cit. p.5)
  - (\*\*\*) Para uma explicação mais detalhada deste argumento, veja-se Mills (1967, p.197-198) ou Muth (1969, p.7-9).

tos que permitem estabelecer uma relação única entre consumidores finais e o mercado de terras. Isto permite que se decomponha a análise sobre a formação da estrutura de uso do solo urbano, lidoando separadamente com a relação entre o uso do solo e renda fundiária, tal como em Alonso, e em seguida com a variação da densidade da ocupação residencial urbana. A densidade de ocupação da terra obtida através da análise direta entre o usuário final e a terra não é alterada em sua essência com a inclusão da indústria imobiliária (produção habitacional), mas apenas reforçada. Daí a afirmação acima que esta última seria 'socialmente neutra'. (\*)

Em suma, a análise neoclássica propõe-se a determinar um só tempo a localização dos diferentes usuários no espaço urbano, a quantidade de terra ou de habitação consumida por cada um, a intensidade do uso do solo pelos produtores de imóveis e finalmente o preço da terra e/ou da habitação.

O princípio utilizado na explicação é o da minimização das despesas ou custos (inclusive de tempo) de transportes bem como o da substituição com compensação (trade-off) destes pelas despesas com moradias. A hipótese básica da análise é a de que, 'ceteris paribus', uma localização mais acessível (ao local de trabalho ou ao distrito central de negócios, etc.) é preferível às localizações mais distantes. Além desta hipótese a análise pode valer-se também da hipótese de que uma localização residencial numa área menos densa é mais desejável que em áreas mais densas; ou dito de outra forma os indivíduos manifestam preferências positivas pela disponibilidade de espaço.

Finalmente, postula-se que a taxa de substituição entre despesas de transportes e de habitação é governada pelas preferências com respeito a densidade, tempo de lazer e outras amenidades; preferências estas que são parametrizadas pelas diferenças de renda entre os vários extratos sociais.

---

(\*) Este é um ponto de grande importância para efeito da análise posterior que rejeitando de imediato este papel passivo, organiza toda a explicação sobre a estruturação urbana precisamente a partir de certa autonomia que teria esta indústria em relação a estrutura urbana. Seriam agora as condições de produção num contexto de acumulação capitalista que determinariam a estruturação urbana. A soberania do consumidor é assim esvaziada, passando o seu comportamento a ser senão determinado ao menos fortemente influenciado por condições que nem sempre passam pelo mercado no sentido neoclássico.

Com base nestas informações podemos agora estabelecer o argumento sobre a estruturação urbana em sua totalidade. Dados a renda do consumidor, seus mapas de preferência, o preço das outras mercadorias(\*) os custos de transporte como função da distância e obviamente as necessidades de transporte, é possível determinar de imediato as condições (de primeira ordem) para o equilíbrio do consumidor: as variações no preço da habitação, por unidade de distância deve ser exatamente igual (porém com final oposto) à variação do custo de transporte por unidade de distância. Ou seja, o que o consumidor consegue poupar em habitação com o deslocamento de uma unidade de distância a partir do centro deve compensar exatamente a despesa adicional que incorrerá com os novos custos de transportes incorridos (veja-se Muth, 1969 , p. 24).

Por outro lado temos a indústria imobiliária (produtores das habitações ) que tomado como conhecido o preço da habitação em cada local e o preço dos outros fatores de produção que não a terra, determinam quanto estariam dispostos a oferecer por cada lote urbano, com base nas suas possibilidades técnicas de substituição de insumos.

Contudo, o problema, tal como apresentado é, obviamente, indeterminado: o preço da habitação é necessário para determinar o preço da terra que por sua vez é obtido como um resíduo no processo de formação de preços de habitação. Tenha em conta que os lances ofertáveis pelos lotes urbanos corresponde como vimos à diferença entre receita e custos (inclusive de lucros normais e exclusive da cota de terreno) na produção das habitações, e que a análise de equilíbrio do consumidor fornece apenas a variação de preços da habitação com a distância e não seus níveis.

Para se eliminar a indeterminação apela-se, para a existência de um preço dado para a terra em determinado local em geral na franja urbana. Com este preço e localização, é possível reconstituir todos os preços relevantes a partir do encadeamento .

---

(\*) Tomado em geral como uma mercadoria composta cujo preço é dado pelo índice de todas as mercadorias que a compõem.

exposto mais acima. (\*)

Neste contexto o mercado seria considerado em equilíbrio quando nenhum usuário do solo urbano pode aumentar seu lucro (ou satisfação) alterando sua localização ou adquirindo mais ou menos terra/habitação, e, quando nenhum proprietário fundiário pode aumentar sua receita alterando o preço da terra. (Alonso, op. cit. p.77)

Assim, a estrutura urbana observada empiricamente é entendida como resultante de situação de equilíbrio atingido pela operação das forças de mercados.

Sumariando o argumento conduzido até o momento listamos as seguintes proposições que parecem captar a essência da teoria neoclássica sobre a formação da renda fundiária.

i - A renda de localização ou fundiária em geral constitui-se num preço como outro qualquer, e como tal representa um índice de escassez;

ii - Trata-se de um 'racionalizador' necessário que indica onde, quando e como alocar eficientemente os usuários aos lotes; (\*\*)

iii - Um sistema de mercado descentralizado que siga a doutrina do 'maior e melhor uso', produz preços que são viáveis eficientes e satisfazem a vontade dos indivíduos (e firmas) além de serem mais efetivos que controles burocráticos centralizados;

iv - A competição pelo uso do solo resulta na associação entre o ordenamento dos lotes segundo a acessibilidade e o ordenamento segundo a renda fundiária; (\*\*\*)

---

(\*) Em termos matemáticos a questão de determinação dos gradientes de renda fundiária (ou aluguéis de imóveis) resume-se na sua integração no intervalo dado pelas distâncias da franja urbana ao centro. Isto daria o mapa de curvas de lances ofertáveis. Com base na informação a cerca de um dos pontos (preço na margem, etc.) seleciona-se a curva relevante.

(\*\*) É necessário no sentido de que na sua ausência cenouras poderiam ser plantadas em qualquer lote vago ao longo da Av. Rio Branco. (Ref. Scott, 1975, p.115)

(\*\*\*) "... o valor da terra é essencialmente um reflexo direto da acessibilidade no interior de uma área urbana" (Garner, op.cit. p.337)

- v - Quando as rendas ao longo do sistema como um todo são maximizadas todas as atividades estão localizadas otimamente;
- vi - Numa cidade a renda fundiária agregada é uma medida das economias de localização e aglomeração que a cidade oferece, isto é um 'índice de progresso urbano' (Heilbrum, op.cit. p.132);
- vii - A variação da densidade urbana é única para qualquer conjunto de parâmetros e pode ser explicada como uma consequência da substituição de terra por outros insumos quando o preço dos últimos crescem relativamente a terra.
- viii - A demanda por habitação representa meramente uma demanda derivada por terra.

## A Explicação Neoclássica para a Segregação Social do Espaço

Para se contextualizar a teoria neoclássica da segregação sócio-econômica do espaço urbano seria interessante percorrer rapidamente algumas das explicações dadas ao fenômeno pelas contribuições da escola ecológica de Chicago, de onde, aparentemente, autores neoclássicos se inspiraram ou pelo menos se motivaram a fornecer explicações mais coerentes e completas.

O principal determinante da segregação residencial, os ecologistas já apontavam o valor (renda) da terra. (\*) Estes 'valores' diziam eles (eg Hawley), capturariam a influência de fatores como o preço da terra propriamente dita, os efeitos da localização das outras unidades residenciais e o tempo e custo de transporte.

Seria interessante aqui uma breve referência a explicação oferecida por estes autores ao padrão 'típico' de segregação residencial urbano norte americano, caracterizado pela localização dos ricos na periferia e os pobres nas áreas centrais de maior valor.

As explicações usuais lançavam mão dos seguintes argumentos: A especulação imobiliária antecipando usos superiores as terras melhor localizadas (próximas ao centro comercial em expansão) desestimularia a manutenção dos imóveis mais antigos que ali predominavam permitindo que se cobrassem baixos aluguéis até que novas edificações as substituissem, isso atraia, assim, os extratos sociais mais pobres para estas áreas. Este processo seria reforçado pela deterioração da vizinhança na medida em que se era generalizado a todos imóveis da área. (\*\*)

Por outro lado, novas construções residenciais eram deslocadas para a periferia (subúrbios) que protegidas pela distância destas áreas ocupadas por usos inconvenientes, atraiam as

---

(\*) Segundo Park e Burgess: "Os valores da terra constituem na principal influência determinante na segregação de áreas locais e na determinação dos usos que são dados a uma área. (Citado em Alonso, op.cit. p.9).

(\*\*) Na seção acima discutiu-se um dos mecanismos capazes de provocar a generalização e intensificação deste processo.

camadas mais ricas dispostas a pagar mais pelas amenidades oferecidas. Estas últimas mais do que compensariam os incômodos da menor acessibilidade aos locais de emprego, serviços em geral, etc.

Como pode ser claramente percebido o argumento dependia da presuposição de uma cidade em crescimento ou ao menos de uma expectativa de crescimento, pois como sugere Alonso (op.cit.) na sua ausência, a produção de novas residências na periferia aumentaria a taxa de desocupação nas áreas centrais o que provocaria não uma expectativa de preços ascendentes e sim a frustração dos especuladores.

Este argumento depositava, excessiva responsabilidade no especulador, algo que para o autor, não contava respaldo empírico. (Alonso, op.cit. p.10)

O aparente paradoxo da relação inversa entre preço da terra e renda das famílias que a ocupam, (isto é, famílias de baixa renda residindo nas áreas de maior preço da terra, e inversamente para os ricos), de acordo com Alonso poderia ser perfeitamente explicado como resultante de um processo de lances ofertáveis (bidding) com base num modelo estático sem necessitar do recurso aos especuladores, crescimento populacional e a deterioração das habitações. (\*)

Um outro ponto insatisfatório mencionado por Alonso no tocante a aquelas explicações ecologistas, refere-se a confusão que estes últimos faziam entre o preço do m<sup>2</sup> e o valor da propriedade que envolve considerações a cerca do tamanho da área ocupada. Isto impediria um adequado e convincente tratamento a cerca das substituições efetuadas no orçamento familiar entre os itens relevantes como a despesas com moradias, inclusive área disponível (ie, tamanho), transporte, etc.

A teoria avançada por Alonso permitiria explicar como numa cidade sem crescimento (seu modelo, como já visto, é estático) é possível obter-se aquele padrão de ricos na periferia e pobres no centro a partir de considerações quanto aos gastos e preferências individuais afetadas por diferentes níveis de renda.

---

(\*) Isto não deve ser entendido como um contra argumento a explicação dos ecologistas mencionados acima, e sim um aperfeiçoamento da teoria (ie uma alternativa complementar) na medida em que agora seria baseada em pressupostos econômicos mais sólidos e/ou 'puros'.

Esta questão no arcabouço de Alonso remonta-se a considerações a cerca da inclinação da curva de lances ofertáveis de renda fundiária que na medida em que demonstrada menos inclinada para os ricos fazia com que a solução de equilíbrio os alocasse na periferia.

A demonstração é imediata se se pressupõe uma elevada elasticidade da terra com respeito a renda, ie quanto maior a renda maior o apetite por terra (espaço) combinada a uma estrutura de custos de transporte que não varia com a renda, ie, todos utilizam o mesmo serviço cujo gasto varia apenas com a distância.

Com efeito, na medida em que se aumenta os dispendios com a terra, as despesas com transportes tornam-se relativamente menores fazendo com que de fato para os ricos a acessibilidade se comporte como bem inferior. Quanto aos pobres, ocorre o inverso, menos pode ser dispendido em espaço livre, o que faz com que a acessibilidade relativamente assuma maior significância. Daí a conclusão de Alonso de que ricos são mais sensibilizados pelo preço da terra (orientados a preço) e pobres pela localização (Alonso, op.cit. p.109).(\*)

Este tipo de ex-lícação pode ser substantivamente modificado com a introdução de habitações intermediando a relação entre o consumidor final e a terra e/ou com a consideração da variável tempo de lazer (ie o disponível após o desconto do tempo dispendido com o transporte entre local de residência e de trabalho) no argumento da função utilidade. Outros possíveis fatores qualificativos seriam: a disponibilidade e acesso a infraestrutura urbana, a idade da habitação (algo que envolve a dinamização do modelo), etc.

Assim, dado que as cidades se expandem naturalmente para fora e que a habitação constitui-se em bem durável, é lógico, se encontrar residências mais novas na periferia. Agora, sabe-se que os ricos dispõem de melhores condições para satisfazer suas preferências, e este grupo social de fato tende a valorizar

---

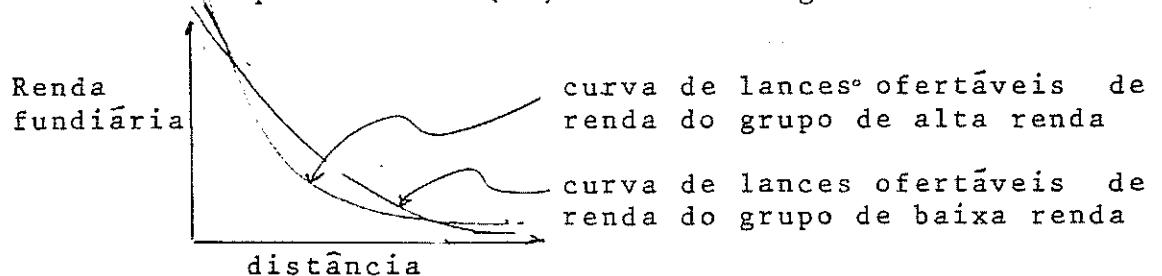
(\*) Uma possível implicação de política urbana para este resultado é que o redesenvolvimento de áreas residenciais mais centrais com novas e luxuosas construções, terá seu efeito limitado aos poucos ricos cuja taxa marginal de substituição seja rapidamente declinante (curvas de lances ofertáveis de renda bem inclinada).

relativamente mais uma casa nova do que os pobres. Portanto, aqueles que assim o podem vivem no subúrbio. (\*) "Este resultado não depende de coersão. No modelo, pobres residem mais próximos do centro da cidade porque este é o melhor local para eles residirem". (Mills, 1972, p.71, ênfase adicionada)

Como corolário infere-se que pobres competem com os ricos pelos lotes mais valorizados através de intensificação da densidade de uso. Segundo Gaffney (op.cit., p.15) "eles competem tão bem que, os ricos, onde detêm o poder, usualmente destituem a arbitragem do mercado e o legislam em favor de zoneamento de baixa densidade, uma espécie de consumo compulsório de terra".

No entanto, se os ricos são encontrados residindo próximo do centro, a explicação remete-se igualmente a uma questão das preferenciais: se o custo do tempo representa grande parcela dos custos de transporte ("commuting"), e se os ricos valorizam bem mais seu tempo que os pobres, obtém-se com facilidade como resultado, a existência de residências luxuosas de alto preço próximo ao centro.

É curioso notar que ambas as localizações dos grupos de alta renda, ie próxima ao centro e nos subúrbios podem ser determinadas sumultaneamente no mesmo modelo como resultante da dupla interseção ou cruzamento das funções de lances ofertáveis de renda (bid rend) de dois grupos sócio-econômicos distintos; bastando para que isso ocorra que uma destas curvas tenha maior convexidade que a outra (\*\*) como no diagrama abaixo.



Este resultado somente é possível de se obter em virtude da inclusão da possibilidade de substituição de consumo pelos indivíduos. Trata-se portanto de 'vinheta' da contribuição neoclássica que permite obter gradientes de rendas fundiárias não lineares.

(\*) Isto é corroborado empiricamente pela evidência de que a elasticidade real da habitação é maior que um (Veja-se Muth, 1969, p.199).

(\*\*) Richardson(1971,p.104) sugeriu que esta possibilidade é análoga ao retorno de técnicas levantadas nas controvérsias de Cambridge sobre a teoria do capital neoclássica.

Mutatis mutandi, a explicação pela existência de habitações precárias (barracos, cortiços, cabegas de porco, etc.) reporta-se igualmente a determinantes subjetivos. Para Mills (op.cit. p.168) "(A) principal causa da existência de zonas deterioradas é que existe grande demanda por habitações de baixa qualidade pelas populações pobres de melhor não podem exigir". Esta afirmação é complementada, pelo autor, mais adiante, com o entendimento ou convicção de que mercado imobiliário suprirá praticamente qualquer tipo de habitação, que venha a ser demandada, sejam residenciais suburbanas, apartamentos urbanos ou barracos de favelas ou cortiços (ibid p.176). No entanto, dado que é bastante difícil de se conceber a produção de casas deterioradas ou delapidadas, a explicação remete-se ao chamado processo de 'filtragem descendente' (filtering down). Na verdade o próprio Mills reconhece que o "mercado habitacional, especialmente aquele de áreas destinadas a população de baixa renda provavelmente , não funciona muito bem" (loc.cit.).

Portanto, tanto a existência de áreas onde predominam habitações deterioradas, como a localização periférica ou central de comunidades de baixa ou alta renda, ou qualquer outro padrão, são todos interpretados (ou descritos) como resultante da interação de preferências parametrizadas pela renda, num contexto de dada escassez de terrenos urbanos e outros pressupostos neoclássicos usuais.

Assim, para um dado nível de renda ou grupo sócio-econômico, a determinação de seu 'modo de vida urbana' (o que inclui a localização, tipo de residência, tipo de pagamentos, hipotecas e semelhantes) é reduzido em última análise a uma confrontação de utilidades no mercado. Neste sentido o pensamento neoclássico é verdadeiramente imbatível.

Este último ponto fica particularmente claro na extensão desta análise ao contexto da segregação social no espaço urbano, produzido mesmo quando as diferenças de renda são desprezadas.

De fato, boa parte da literatura norte americana sobre segregação residencial urbana preocupa-se com a questão étnica e racial. O problema em mãos consiste em explicar a existência de bairros ocupados predominantemente por negros ou certas minorias étnicas.

A resolução da questão por mera referência ao mais baixo nível de renda dos negros é obviamente insuficiente do ponto de vista empírico. O mesmo poderia ser dito do argumento segundo o qual senhores e corretores imobiliários teriam alguma aversão particular a este grupo social. Mesmo porque de acordo com a lógica neoclássica, a recusa destes agentes em ceder imóveis a negros simplesmente aumentaria a taxa de desocupação de seus imóveis reduzindo sua venda. Isto estimularia a venda destes imóveis aqueles que não tivessem tal aversão o que a longo prazo esvaziaria o argumento.

Becker parece ter sugerido (\*) uma explicação mais adequada dentro dos parâmetros neoclássicos. O autor parte do suposto que brancos teriam maior aversão conviver com negros do que o inverso, ou negros com outros negros. Consequentemente brancos estariam dispostos a oferecer mais pelo direito de ocupar uma área predominantemente branca do que os negros. Com isto corretores imobiliários teriam maior propensão (dificuldade) em lidar com brancos (negros); pois se assim não se comporasse simplesmente perderiam nos rendimentos auferíveis.

No entanto, segundo Becker isto não implica necessariamente numa discriminação ou mesmo em maiores preços de habitação relativos aos custos marginais da habitações para os negros.

Na verdade ocorre o inverso, já que o nível de preço de habitação no interior de uma área predominantemente negra relativa aquele predominante numa área branca depende antes de tudo da taxa de crescimento relativo da demanda nas duas áreas em comparação a taxa de variação do tamanho das áreas ocupadas pelos dois grupos.

Portanto, a questão se resolve sem recurso a qualquer mecanismo ou comportamento discriminativo direto. Aquele pressuposto sobre a função utilidade dos brancos e negros referido acima, é suficiente para produzir a segregação ao nível das forças de mercado. Vale dizer, não é necessário impor nenhuma barreira artificial à miscegenação racial em áreas residenciais urbanas.

Em suma, a análise neoclássica, da produção da segregação residencial espacial urbano vale-se essencialmente de dois fatores; a existência de diferenças de renda entre indivíduos e as variações na elasticidade renda da demanda por ter (espaço) densidade, lazer, qualidade de moradia, da vizinhança, etc.(\*\*) Na medida em que os ricos podem oferecer lances mais elevados pelas localizações em áreas cujos atributos são relativamente mais importantes na sua escala de preferência, que as camadas sociais mais pobres, diferenciam-se os formatos de suas respectivas curvas de lance ofertáveis de rendas fundiárias o que produz um padrão diferenciado de áreas alocadas a cada extrato de renda.

Antes de concluirmos esta sessão seria interessante ainda adicionar a aplicação neoclássica a cerca da localização industrial intra urbana em vista de seus possíveis efeitos sobre a segregação social do espaço.

(\*) A referência aqui foi extraída da discussão apresentada por Muth(1962,p.303).

(\*\*) A rigor seria possível obter um padrão de uso diferenciado do espaço também lançar mão das diferenças de rendas individuais, valendo-se apenas de diferenças de preferências entre grupos sociais(assim definidos) por aqueles atributos das áreas urbanas. No entanto, isto de certa forma, tornaria a análise trivial que todo peso seria depositado numa definição a posteriori destes grupos sociais ou seja, após estruturação urbana. Somente quando o atributo seja definível no contexto, a exemplo da propensão de brancos a discriminhar negros, na análise de Becker, a análise teria algum significado.

Tomemos então a suburbanização da industria que é interpretada sobretudo a partir dos sinais emanados do mercado de terra urbano. Assim para Mills (1972 , p.74) "... a impossibilidade de se produzir economicamente com elevadas relações capital/terra representa um impedimento a localização central da maioria da industria manufatureira. Ou seja, são os preços fundiários 'proibitivos' nas áreas centrais os principais responsáveis pela suburbanização industrial.

Contudo, autores neoclássicos na explicação deste fenômeno também atribuem grande importância aos custos de transportes ou melhor as modificações no sistema de transporte. Assim, Moses e Williamson (1967)(\*) argumentam que "... a introdução do caminhão, primeiramente para o transporte intra urbano e mais tarde para o transporte interregional tem sido a força principal subjacente a suburbanização industrial.

Por outro lado, a dominância das localizações centrais no final do século dezenove, poderia ser explicada pelo fato que bens eram muito mais caros de se mover do que pessoas, especialmente a distância das facilidades centrais destinadas a organizar a distribuição dos bens."

Aparentemente, para os autores neoclássicos a palavra final quanto a qual dos dois fatores determinantes da suburbanização industrial, mercado de terras ou sistemas de transportes, teria sido o mais importante, dependeria de estudos mais cuidadosos ou minuciosos que considerem explicitamente o fator terra no argumento , das funções de produção industriais.(\*\*) Somente com base nestes estudos seria possível decidir se o fenômeno da suburbanização industrial teria resultado de mudanças na função de produção, (progresso técnico, etc.) ou de outras mudanças como na estrutura de transporte.

O mesmo dilema parece acompanhar a discussão sobre a suburbanização residencial. Ela poderia resultar do crescimento da população e da renda ou do progresso técnico (ou a ausência de) na industria de construção civil ou ainda da expansão de sistema de transporte de baixo custo para os subúrbios. Novamente há que se investigar melhor a natureza das funções de produção envolvidas e os próprios fatores determinantes da demanda residencial.

Mas retomemos a questão da importância assumida pela localização industrial na segregação social residencial. Autores neoclássicos reconhecem que para a mão de-obra poderia ser conveniente a fixação de residência nas vizinhanças de indústrias suburbanizadas. Com isto, explicar-se-ia a formação das áreas residenciais ocupadas predominantemente por trabalhadores localizadas também nos subúrbios. Repete-se aqui a explicação convencional substituindo-se apenas o distrito central de negócios pela polarização do emprego exercido pelas indústrias.

---

(\*) Mencionados em Richardson (1971, p.34)

(\*\*) Algo reconhecidamente ainda pouco pesquisado.

Análises mais sofisticadas de mesma inspiração paradigmática dão conta inclusive da atração que a disponibilidade de mão-de-obra suburbana teria sobre a localização de novas indústrias em especial aquelas empregadoras de mão-de-obra feminina. Em virtude do custo de oportunidade impostos pelos afazeres domésticos esta mão-de-obra estaria menos propensa a realizar longos deslocamentos para os locais de trabalho. Isso permitiria aos empregadores oferecer menor remuneração com base no seu poder monopsonônico espacial sobre este segmento da força de trabalho. Daí uma explicação adicional à discriminação da mulher no mercado de trabalho. (\*)

Esta argumentação neoclássica sobre a segregação social do espaço contrasta radicalmente aquela desenvolvida nos outros capítulos deste estudo. Enquanto na análise neoclássica é a demanda de mercado a principal responsável pela estruturação urbana ou mais especificamente o padrão de segregação social do espaço, o outro enfoque privilegia fatores diretamente ligados à produção, sejam eles o processo de trabalho em geral ou os quesitos da produção imobiliária em particular.

Concluindo a seção, interessa observar que para a teoria neoclássica a produção da segregação urbana não depende: de qualquer imperfeição do mercado ou da existência de economias externas ou interferência de fatores ditos não puramente econômicos ou mesmo da ausência de planejamento ou controle governamental (\*\*). Enfim a segregação social do espaço constitui no produto das forças de mercado e como tal representa uma expressão da alocação eficiente que satisfaz plenamente os desejos dos indivíduos envolvidos.

---

(\*) Veja-se por exemplo os estudos de Madden (1977).

\*\* Veja-se Muth (1969, p.2-3) para uma crítica enfática à hipótese segundo a qual a segregação e outras características da estrutura interna da cidade seriam derivadas de uma situação marcadamente caótica, isto é, não regulada pelo sistema de preços de mercado.

### Aspectos interessantes da análise neoclássica

Antes de passarmos a critica a análise apresentada a pouco, seria conveniente tecer uns poucos comentários a respeito de alguns resultados obtidos até agora que são interessantes na medida em que contra intuitivos, embora empiricamente verificáveis.

O primeiro deles sugere que a área urbana onde o m<sup>2</sup> de terreno é mais elevado não corresponde necessariamente a área ocupada pelo grupo sócio econômico de maior poder aquisitivo. O mesmo correndo com a qualidade do imóvel medido pelo preço do m<sup>2</sup> construído que também não se coloca ao preço do terreno. É possível obter da análise neoclássica como resultado que nos terrenos de mais alto preço por m<sup>2</sup> venha a se edificar habitações de mais baixo custo por m<sup>2</sup>.

Tratam-se como vimos de implicações diretas de complexas substituições possíveis entre consumo de espaço livre, densidade e gastos com acessibilidade.

Neste sentido a análise neoclássica é bastante útil, pois sugere uma série de efeitos que são obtidos a partir da combinação de elementos (forças) cuja expressão na estrutura urbana varia com respeito a intensidade e principalmente sinal ou direção.

Assim por exemplo a alocação de um grupo sócio-econômico no espaço urbano não é determinada exclusivamente como um reflexo direto da acessibilidade das áreas, e sim por uma composição ou ponderação sistemática de fatores que além do acesso incluem também a densidade, tipo de habitação, etc. Variáveis cuja determinação leva em consideração, simultaneamente, critérios oriundos dos outros grupos sócio-econômicos. Ou seja, a segregação social do espaço urbano resulta de equilíbrio de mercado que reflete a existência de todos os grupos sócio-econômicos existentes. Consequentemente, qualquer modificação nos parâmetros de cada grupo sócio-econômico e no seu próprio tamanho relativo afeta todo o padrão de estruturação urbana.

Em outras palavras a análise de 'equilíbrio geral' (\*) apresentada fornece sugestões interessantes no tocante a não coincidência entre a estrutura urbana resultante quando todos aqueles elementos são incluídos e a estrutura urbana imediata inferida a partir de consideração de cada grupo em separado (equilíbrio parcial).

---

(\*) A rigor não se trata de um equilíbrio geral em vista da não inclusão de todos os mercados (fatores e produtos) na análise.

## Críticas lógico-formais à Análise Neoclássica da Segregação Social do Espaço Urbano

Antes de apresentarmos nossos comentários críticos seria conveniente observar que eles atingem a teoria neoclássica como um todo e não apenas suas implICAções acerca da segregação social urbana. Esta é uma consequência imediata da própria natureza da explicação avançada a cerca daquele fenômeno. Ou seja, na medida em que a segregação social urbana é entendida como simplesmente um subproduto da análise mais geral da formação da renda fundiária e uso do solo urbano, uma crítica a este último é válida também ao primeiro.

Assim, nossa crítica focalizará diretamente aquele problema mais geral qual seja a derivação da curva de lances ofertáveis da renda fundiária e suas implicações a alocação de usuários ao solo urbano, inclusive a indústria imobiliária.

Para efeitos de ordem analítica classificamos a crítica em duas modalidades básicas: i) crítica a aceitabilidade dos pressupostos empregados e ii) crítica a consistência lógica interna do argumento.

Nesta seção abordamos o segundo tipo de crítica, para na seção seguinte conduzir uma discussão mais ampla quanto os problemas interessantes que seriam excluídos a priori da explicação em vista dos pressupostos adotados.

Dito isto, passemos a análise objeto desta seção.

### 1. A Renda e Localidade Marginal pré-fixada e suas consequências

Uma primeira dificuldade encontrada pelos modelos neoclássicos diz respeito ao estatuto conferido a renda marginal na determinação de todo gradiente de renda do mercado, ie aquele que combina todos os tipos de usuários que competem pelo solo urbano.

Como já sugerido o procedimento adotado na determinação de curva que envolve lucra (envelopa) todas as curvas de lances ofertáveis pelos distintos usuários que participam do mercado fundiário urbano consiste, essencialmente, numa comparação sucessiva de preços de cada localização com aquele verificado nas outras localizações alternativas.

Ora para cada usuário pode-se definir todo um mapa ou coleção de curvas de lances ofertáveis de rendas fundiárias, cada uma delas correspondendo a dado nível de utilidade/lucro. A combinação destas curvas com os de outros usuários não permite ainda obter o equilíbrio de mercado pois a cada nível de utilidade/lucro para cada usuário corresponderá uma e somente uma curva (envelope) de mercado. Como não é dado conhecer a priori o nível de utilidade/lucro a prevalecer no mercado o recurso é lançar mão do conhecimento prévio de ao menos um preço da terra nu-

local qualquer. Usualmente se toma o preço da terra marginal (\*) como referência.

Assim para Alonso ..."o preço marginal será conhecido independentemente e com isso o acordo entre o preço marginal dado, e os calculados constituirá numa condição necessária para uma solução correta". (Alonso, op.cit.p.97, o grifo é nosso)

A pré-fixação da renda marginal, algo que envolve também a determinação da localidade marginal, impede que se obtenha uma solução de mercado que satisfaça os quesitos neoclássicos de equilíbrio. Senão vejamos. (\*\*)

Para simplificar a análise, consideremos que apenas firmas (unidades de produção) concorram no mercado fundiário urbano em questão e que todos consumam a mesma quantidade de terra. (\*\*\*)

Tão logo se estabeleça qual será o usuário marginal (ie aquele localizado na franja urbana e que paga a renda marginal pré-fixada) automaticamente fica também determinada a taxa de lucro a prevalecer no mercado como um todo. (\*\*\*\*) Dada a taxa de lucros determina-se o salário e os preços relativos e com isto o valor dos meios de produção para cada firma usuária de solo urbano; e, consequentemente, o montante do residual a se oferecer co

---

(\*) O termo marginal aqui aplica-se ao preço da terra na franja rural da cidade ou do preço nulo a margem da economia como um todo. (Alonso, op.cit. , p.87). Neste último caso a solução para a determinação dos preços fundiários urbanos dependerá de solução previa aos preços fundiários rurais. No entanto, a rigor, a estrutura de preços fundiários a prevalecer na zona rural depende em geral de preços de mercadorias industriais urbanas, e/ou de mercadorias agrícolas comercializadas na cidade; como, ambos os preços são afetados pela própria estrutura interna urbana, a derivação dos gradientes de renda fundiária e consequentemente o padrão de uso do solo urbano torna-se indeterminado.

(\*\*) O argumento a ser esboçado foi desenvolvido com maior rigor formal em Smolka (1980, cap.5). Foge dos propósitos imediatos apresenta-lo em toda sua complexidade analítica.

(\*\*\*) Casos que envolvem a determinação simultânea da localização, preço e quantidade de terra em cada local apenas dificultam intuir a natureza da incongruência a ser discutida.

(\*\*\*\*) Pressupomos aqui conhecido o método de produção a ser adotado em cada local possível por cada unidade de produção. A endogeneização de sua escolha apenas agrava ainda mais o problema em mãos, como demonstrado em Smolka (loc. cit.)

mo renda fundiária nos diferentes locais ainda disponíveis. (\*) Assim, para cada usuário é possível agora estabelecer sua curva de lances ofertáveis de renda fundiária correspondente a taxa de lucros uniforme em vigor.

No entanto, esta curva apresenta certas propriedades que merecem nossa atenção. A mais importante delas é que serão monotonicamente decrescentes (tal como sugeridas por Alonso) apenas sob condições extremamente singulares com respeito ao método de produção adotado. Com efeito, pode-se demonstrar que a variação da receita marginal e/ou custo marginal com respeito a acessibilidade (as variáveis controladas por Alonso) serão bem comportada somente para:

- i) os métodos de produção caracterizados por coeficientes fixos de produção; ou quando,
- ii) o valor dos meios de produção independem da taxa de lucro de mercado.

No primeiro caso esvazia-se de imediato a explicação neoclássica de que a estrutura de uso do solo urbano seria determinada pela substituição entre insumos em geral e insumos-transporte.

Já o segundo caso implica numa economia representada por apenas uma mesma mercadoria que funcionaria ao mesmo tempo como bens de consumo e de capital como já bem sedimentado desde as chamadas controvérsias de Cambridge sobre a teoria do capital.(\*\*)

Portanto, na medida em que estas curvas de lance ofertáveis de rendas fundiárias não são, em geral, monotonicamente decrescentes, também a curva envoltória resultante dos segmentos superiores das curvas individuais não o será. Com isto fica difícil empregá-la como indicadora do valor da escassez da acessibilidade para cada usuário. E mais, a situação de equilíbrio atingido pela alocação de usuários dificilmente será estável.

---

(\*) Os graus de liberdade são reduzidos na medida em que vão sendo adicionados usuários desde a fronteira externa em direção ao centro da cidade.

(\*\*) Para uma discussão detalhada desta controvérsia veja-se Harcourt (1972, 1975, 1976) ou Smolka (op.cit.) para suas consequências ao nível da análise espacial.

Como a escolha da 'firma marginal' também é arbitrária, obtém-se situação que, apesar das rendas de mercado como um todo serem maximizadas, para algum usuário o preço máximo oferecido poderá vir a ser negativo. Vale dizer, pode simplesmente não existir um equilíbrio de mercado que satisfaça as propriedades neoclássicas desejadas. A teoria neoclássica, perde assim, sua generalidade.

É possível, ainda, obter-se mais de uma taxa de lucro capaz de satisfazer a condição descrita para o usuário marginal. Isto permite em tese, que se obtenha múltiplos 'equilíbrios de mercado'. A seleção do ponto de equilíbrio relevante pode assim exigir a introdução de variáveis não puramente econômicas no cenário.

As dificuldades apontadas acima são agravadas no caso de indústrias básicas no sentido de Sraffa, isto é, cuja produção entra direta ou indiretamente nos meios de produção de toda outras indústrias.

Finalmente, na medida em que todo problema de estruturação urbana deve envolver a existência de algumas unidades de produção concorrendo no mercado fundiário, automaticamente a análise sobre o uso residencial da terra também será afetada pelos resultados obtidos. (\*)

---

(\*) Para uma análise mais completa de todos estes problemas, inclusive este da determinação do consumo habitacional localizado, cuja origem foi apenas sugerida de modo intuitivo nas notas acima, veja-se Smolka (loc.cit.)

## O Caráter Tautológico da Análise Neoclássica

Uma observação mais minuciosa da análise do tipo sugerida por Alonso revelará de imediato seu caráter tautológico , em razão do seguinte:

Na análise de Alonso não se demonstra propriamente que a variação de preços fundiários com a distância deva ser negativa e sim se postula essa relação de modo a satisfazer a condição geral de que a curva de indiferença entre acessibilidade e quantidade de terra ou outros bens adquiridos seja conexa, isto é, bem comportada. Caso contrário, não se obteria um equilíbrio de mercado satisfazendo as propriedades desejadas; esvaziando portanto a explicação neoclássica segundo a qual a estruturação urbana seria determinada essencialmente a partir do comportamento individual pautado pela substituição entre acessibilidade, terra (espaço disponível) e outros bens. Vale dizer o gradiente de renda/preços fundiários negativos constitui-se de fato em resultado ao mesmo tempo que condição necessária para a obtenção de equilíbrio do tipo neoclássico no mercado de terras urbanas.(\*\*) Sua característica tautológica decorreria assim do fato que a localização em terras menos acessíveis é determinada a priori como sendo de menor valor. (Roweiss, 1974) Nesta análise não se demonstra empiricamente justificável o pressuposto de curvas de indiferença convexas para daí deduzir o gradiente negativo de renda/ acessibilidade constatável na realidade. O procedimento percorre caminho inverso, daí o 'salto do gato' da análise neoclássica. Ou seja, porque se observa tal gradiente de renda (afinal de contas é o fenômeno a ser explicado) infere-se que o mesmo é o resultado do equilíbrio obtido pelo pleno funcionamento do mercado.

(\*) "Será pressuposto aqui que o preço da terra decresce com o crescimento da distância a partir do centro da cidade. Mais abaixo veremos como isto constitui-se num requisito para a existência de equilíbrio para o indivíduo e para o mercado além de ser essencialmente verdade para a maioria das cidades". (Alonso, op. cit. p.20)

Mas para que este equilíbrio fosse obtenível (ao menos conceitualmente), exibindo as propriedades otimizadoras desejadas, as curvas de indiferença deveriam apresentar as inclinações certas.

Em nenhum momento é questionada a possibilidade do gradiente negativo de renda/preços fundiários vir a resultar de outros processos ou determinantes. O teste de validação teórica não passa por aí. No caso em mãos ele simplesmente não falsifica a hipótese de que àquele fenômeno possa ser dada a interpretação neoclássica. (\*)

Com efeito, os poucos testes empíricos já conduzidos parecem ter apontado fatores como renda e raça associados a capacidade de se obter uma boa hipoteca, como mais importante do que a acessibilidade na determinação da localização residencial. (\*\*) (\*\*\*)

A dificuldade levantada nesta sub-seção manifesta-se de outra feita na questão relativa a soberania do consumidor como primitiva de análise a ser discutida abaixo.

---

(\*) Como bem lembram Bassett e Short (1978, p.32): o sucesso da previsão ou em replicar a realidade não implica necessariamente no conhecimento do processo capaz de simular a realidade.

(\*\*) Para maior referência sobre estes testes veja-se Ball e Kirwan(1977) ou Granfield(1975) ou Richardson(1971).

(\*\*\*) Na próxima seção apresentamos outros fatores capazes de explicar também a estruturação urbana observada.

## A Soberania do Consumidor como Primitiva de Análise

Outra inconsistência importante da análise neoclássica, é que no geral, dificilmente consegue prover uma explicação aceitável, pelo tanto que suas deduções "não permitem na prática refutar a alegada relação entre preços e usos fundiários de um lado e gostos e preferências de outro, já que nestes modelos gos tos e preferências são sempre tomados como aqueles revelados no padrão realizado de preços e usos da terra" (Roweiss e Scott , 1977, p.50). (\*)

O problema em mãos é que o comportamento do consumidor e a própria estrutura urbana relacionam-se de forma "essencial", ie um não pode ser definido independentemente do outro. Isso torna impraticável uma análise seja de equilíbrio parcial ou geral, que tome o comportamento do indivíduo como variável explicativa, ie como "primitiva de análise".

Nas notas seguintes tentaremos demonstrar este ponto, expondo alguns destes vínculos essenciais para cada classe de renda ou grupo sócio-econômico.

Tomemos inicialmente as classes de alta renda; caracterizadas para efeito de análise como interessada na propriedade imobiliária enquanto forma de investimento, entre outros atributos.

A atualização do valor de seus ativos imobiliários , consequente as transformações na estrutura espacial do ambiente construído (\*\*) pode deslocar sua demanda na medida em que o valor destes ativos sejam incluídos no argumento de suas funções de utilidade.

Não estamos aqui, obviamente, nos referindo a renda disponível após as decisões orçamentárias pertinentes a substituições

---

(\*) O leitor interessado poderá consultar neste sentido as críticas levantadas por Ball(1980) a cerca do suporte econometrício dado a estas proposições ou relações:

(\*\*) Esta atualização é bem ilustrada pelas transferências ao valor do imóvel de alterações favoráveis nas vantagens locacionais ou de acessibilidade ou melhorias nos serviços de infraestrutura urbana, etc.

entre despesas de habitação e de transporte como nos modelos neoclássicos convencionais, mas sim aos possíveis efeitos de ativos reais na demanda, do tipo introduzido por Pigou.

A rigor, a teoria neoclássica não dispõe de muita escolha quanto a inclusão ou não destes efeitos na análise do comportamento do consumidor já que investimentos em imóveis constituem num dos elementos chave na sua análise do consumo intertemporal baseado na hipótese da renda permanente. (\*)

Segue daí, que qualquer perturbação provocada no mercado de capitais, (eg especulação imobiliária) deverá alterar as várias taxas marginais de substituição do consumo do grupo sócio-econômico em questão. Desta forma, a demanda por habitação fica automaticamente vinculada ao próprio mercado imobiliário e consequentemente a estrutura interna urbana. (\*\*)

Isto parece desqualificar de imediato qualquer tentativa de abordagem a partir da análise de equilíbrio parcial. Ademais, a relação identificada acima certamente não pode ser tomada como trivial, já que as conexões causativas referidas a pouco são do tipo circulares e cumulativas (a la Myrdal), ie, elas não asseguram necessariamente as propriedades de convergência requeridas para sua inclusão em arcabouço de 'equilíbrio geral'. (\*\*\*)

As dificuldades parecem depender mais da natureza dos arranjos institucionais que regulam o mercado financeiro de capitais.

---

(\*) A análise de Marglin (1975) parece ter demonstrado que em vista da elevada concentração da propriedade e do controle sobre ativos industriais nas mãos das próprias empresas ou de sua alta administração, que de fato a habitação juntamente às contribuições aos fundos previdenciários constituem-se nos únicos tipos de despesas capazes de ser incorporadas no teste empírico da hipótese da renda permanente. O argumento ganha força no contexto brasileiro onde a poupança individual representa ainda menor parcela da poupança total.

(\*\*) Esta relação simbiótica transparece com facilidade no Brasil quando se observa o comportamento cíclico da indústria imobiliária ora voltada para a casa própria ora para a produção de imóveis mais adequados a investimentos. Este último captura capitais que em outras condições seriam investidos diretamente em títulos no sistema financeiro. A inflação também parece desempenhar papel relevante nestes ciclos. Estes pontos merecem ainda ser estudados com maior profundidade, mas veja-se o estudo de Sayad(77).

(\*\*\*) O enfoque do equilíbrio geral enfrentaria ainda dificuldades relativas a relação entre capital expresso em termos físicos no ambiente construído e em termos financeiros. Veja-se Smolka(1980) para uma discussão sobre estes pontos mais áridos.

Quanto aos segmentos sócio-econômicos inferiores (proletariado) já comentamos como a segregação espacial (\*), de outra feita interpretada como resultado da racionalização do uso do solo pelo mercado, pode influenciar a um só tempo a extensão da jornada de trabalho necessária a fazer frente a despesas com transporte e a própria produtividade do trabalho.

Embora isto possa ser de fato interpretado no interior do arcabouço neoclássico como mero problema de substituição entre tempo de transporte e o nível de salário, o contexto em que a questão se apresenta agora é mais complexo.

A decisão das classes subalternas com respeito a localização residencial dificilmente pode ser interpretada como resultante da 'liberdade de escolha' quando se atenta aos elementos de coersão social aí envolvidos. Para esta população o espaço disponível é usualmente o residual isso porque os graus de liberdade relativos a sua prioridade sobre o uso do espaço, i.e sua capacidade de oferecer bons lances (bid) como vimos depende da renda. (\*\*)

Harvey (1973, p.17) apresenta sólido argumento neste sentido, sugerindo que enquanto os ricos comandam o uso do espaço os pobres são armadilhados nele. (\*\*\*)

Finalmente, para a classe média em geral que encara a habitação como bem cujo consumo é fortemente influenciado por sua necessidade de expressão de um status social, poderíamos mencionar a sensibilidade das imobiliárias em oferecer o produto diferenciado que é demandado. No entanto para atender estas preferências individuais devem promover 'novos estilos residenciais' o que é feito através de artifícios mercadológicos que facilmente exarcebam os elementos irracionais da escolha, em vista do caráter público assumido pela propaganda.

---

(\*) Veja-se na Introdução ao presente estudo a seção sobre a importância da segregação social do espaço urbano.

(\*\*) Variações de renda deslocam paralelamente as curvas de lances ofertáveis de rendas fundiárias ou aluguéis residenciais.

(\*\*\*) Estes pontos serão retomados nos capítulos V e VI.

De fato, é altamente argumentável se a propaganda e as práticas usuais de promoção no mercado imobiliário orientam-se simplesmente no sentido de prover o consumidor com a informação necessária para exercer sua 'liberdade de escolha'.(\*)

Ademais, a crescente oligopolização do mercado imobiliário acarretada muitas vezes pelas próprias substanciais modificações e inovações de produto expressos nestes empreendimentos (desde inclusão de quadra de esporte, os residenciais com serviços, apart hoteis, grandes condomínios e similares) bem como as sinergias oriundas das articulações entre as incorporadoras e o Estado e outros agentes (financeiros, etc.), torna quimérico o argumento a cerca da demanda derivada como transmitindo seu comando a todas estas partes envolvidas no empreendimento. A maioria das modificações no 'produto' e na sua 'distribuição' parecem atender melhor os quesitos dos promotores imobiliários do que o dos consumidores.

Tudo isto retira o comando do consumidor sobre a dinâmica dos mercados imobiliários sugerindo a primazia das condições de oferta ou produção sobre as condições de demanda.(\*\*) Ou posto de outra forma a análise acima sugere que em larga medida o comportamento do consumidor não pode ser tomado como imaculado independente da estrutura urbana tal como exigida para a argumentação neoclássica.

Com isto esvazia-se a tentativa de se reduzir a explicação sobre estruturação interna da cidade ou de modo particular a segregação social do espaço urbano, à preferência dos consumidores como primitiva de análise. No entanto, não deve ser infe-

---

(\*) Varsano(1979) descreveu recentemente alguns dos artifícios financeiros utilizados para disfarçar o verdadeiro preço real da habitação de modo a criar no consumidor a ilusão de que estaria habilitado a participar de determinado empreendimento destinado à faixa específica do mercado. O dramático subproduto desta estratégia tem sido a criação do chamado 'mercado dos enforcados', ie daqueles desesperados para se livrar de dívidas insuportáveis.

(\*\*) O ressurgimento de associações comunitárias de bairro ou vizinhança poderia ser interpretado como uma reação às violências perpetradas pela indústria imobiliária sobre os indivíduos. Isto poderia sugerir um retorno das preferências dos consumidores como determinante primitivo, caso estas preferências fossem interpretadas como inspiradoras de algumas daquelas reivindicações e demandas sociais. No entanto, mesmo se se toma esta variante, a análise deveria ainda ser colocada, aprioristicamente, no contexto de certas relações dialéticas entre a indústria imobiliária e os movimentos sociais urbanos - algo que claramente foge ao feitio da análise neoclássica.

rido daí que estas preferências não condicionem aqueles fenômenos: consumidores de fato expressam suas preferências a respeito de como e onde desejam residir. Mas daí inferir que tais preferências constituem-se em criadores mais do que uma criação do mercado envolve como vimos uma longa distância.

Nos capítulos seguintes apresentamos teorias alternativas sobre a produção da segregação social do espaço urbano que não dependem da independência conceitual entre a estruturação urbana e o comportamento dos indivíduos.

A rigor estas vertentes a ser discutidas portulam exatamente o inverso daquela relação causal neoclássica; considerando para a explicação sobre a estruturação urbana a primazia da dinâmica da acumulação capitalista.

#### 4. Substituição entre fatores e a densidade urbana

Finalmente consideremos a questão relativa da substituição entre terra e os outros fatores de produção.

A intensidade no uso relativo destes fatores varia de fato, significativamente no espaço. No entanto, argumentamos, que este processo deve ser entendido no contexto de mudanças técnicas no tempo, ie como parte integral da acumulação de capital ao invés de substituição estática de capital/trabalho por terra em resposta a mudanças nos seus preços relativos. (\*) Em outras palavras, estas variações são associadas ao que poderíamos denominar de dinâmica da acumulação de capital na indústria da habitação - um processo que determina a um só tempo, os preços da terra relativos aqueles dos outros fatores e a composição técnica destes fatores de produção.

Não há como, ao menos ao nível de observação empírica imediata, ignorar o fato que para o usuário (e.g. incorporador imobiliário) o custo da terra seja um condicionante objetivo. Não há também como duvidar, que a subida de preços do m<sup>2</sup> de terreno possa redundar na elevação paulatina dos gabaritos das edificações. Ou seja, grosso modo, o desenvolvimento de técnicas de construção que utilizam mais intensamente a terra (ie, verticalização) são estimuladas pelas elevações do preço do m<sup>2</sup> aproveitável. (\*\*)

No entanto, a direção da causalidade entre estes dois fenômenos (elevação do m<sup>2</sup> de terreno e adensamento do uso do solo) é no mínimo nebulosa quando se leva em conta o progresso técnico nas atividades que usam o solo.

Vale dizer a intensificação do uso de capital em relação a terra em resposta a queda no preço relativo destes fatores representa fenômeno que ocorre ao longo do tempo, e que pouco tem a ver com a relação entre produtividade marginal do fator de produção terra e sua remuneração.

(\*) Para uma discussão sistemática sobre as dificuldades conceituais envolvidas na distinção entre efeitos de substituição e progresso técnico consulte-se Schefold (1979).

(\*\*) Inclui-se-aí, também, a elevação de custo devido a normas de ocupação do solo tais como afastamento mínimo, etc.

De fato, para se consubstanciar essa relação seria necessário antes de tudo que o fator terra fosse definido independentemente de seu preço. Vale dizer que a qualidade intrínseca de cada lote urbano fosse conhecida '*a priori*'. Ora como já sugerido mais acima, é arbitraria a seleção do lote marginal tomado como base para a ordenação dos outros segundo sua produtividade. Além do mais a qualidade de cada lote é dado naturalmente pois depende dos parâmetros distributivos, ie depende de seu próprio preço.

Sraffa (1960) ao apontar para alguns efeitos não convencionais, que a consideração de meios de produção produzidos podem ter sobre a formação da renda fundiária demonstrou entre outros resultados que o ordenamento da terra de acordo com sua qualidade (fertilidade, etc.) não pode ser definida independentemente das próprias rendas fundiárias já que ambos podem variar (de modo não antecipado) com a variação na relação entre taxa de lucro e o salário. (ref. Sraffa op.cit. p.75).

Mais recentemente Metcalfe e Steedman (1972) demonstraram que a consideração de uma taxa de lucros positiva sobre os bens de capital é suficiente para invalidar as seguintes proposições correntes neoclássicas:

- i) que uma relação mais elevada entre rendas fundiárias e salários será associada uma utilização de métodos de produção mais intensivos em trabalho, e que
- ii) uma oferta relativamente maior de terra será associada a um menor preço, relativo para as mercadorias produzidas com uso intensivo de terra e uma menor relação entre rendas fundiárias e salários (Metcalfe e Steedman op.cit. p.32).

Estes resultados ilustram o ponto que uma relação mal comportada entre quantidade de capital e seu preço implica em que nenhuma relação significativa possa ser estabelecida também com qualquer outro fator que venha a 'colaborar' com o capital e seu preço relativo.

Portanto, as rendas fundiárias não apenas não se associam a intensidade de uso da terra, como também não refletem de forma não ambígua a qualidade da terra. Daí que a ordenação da terra segundo sua qualidade não pode ser tomada como naturalmente conhecida tal como usual na análise neoclássica.

Intuitivamente, o que estaria acontecendo é que os preços relativos dos meios de produção (ie: de cada preço do agregado heterogêneo de mercadorias utilizadas como meio de produção) podem variar em direções tais que seu efeito combinado viabiliza um maior uso do insumo terra, ainda quando seu preço tenha aumentado com relação aos demais insumos.

Assim na medida em que o capital é constituido por um conjunto heterogêneo de mercadorias é possível demonstrar (Smolka, 1980, cap.5) que os gradientes de densidade não são necessariamente únicos para uma mesma estrutura de preços relativos. Pode haver mais de um padrão de proporções entre terra e outros fatores que igualmente se conformaria a uma dada estrutura de preços das habitações e da terra para certas taxas de lucro(juros) para o sistema como um todo.

Com base neste resultado, demonstra-se também (em Smolka, loc.cit.) que a demanda por habitação não pode ser vista como simplesmente uma demanda derivada por terra. A intermediação da indústria habitacional pode ser realizada de maneira a empregar terras em proporções que não acompanham aquela para a qual a terra é utilizada. Enfim, as condições sob as quais os métodos de produção são selecionados para um lote em particular não se confundem necessariamente com aquelas que determinam o preço da terra no local.

Esses resultados são particularmente perturbadores em vista da idéia de que o preço da terra deveria refletir sua escassez. O questionamento dessa possibilidade destroi também a idéia de que a renda fundiária é um instrumento de racionalização de combinação ótima de recursos no uso do solo urbano. E mais, considerando o que aconteceria ao tratar cada conjunto de terras, com um mesmo atributo de localização, como um fator distinto de produção: o aumento no preço relativo de um insumo não implicaria, necessariamente, numa redução de seu uso. Portanto já não seria possível conhecer, a priori, a graduação de preços da terra segundo suas qualidades intrínsecas. Como sugerido acima Sraffa, demonstrou que tanto a ordenação, como a magnitude das rendas fundiárias, varia com os parâmetros distributivos (lucro-salários). A terra portanto não pode ser considerada como um fator primário de produção, cujas qualidades intrínsecas possam ser conhecidas antes

que seu preço seja determinado. (\*)

Alguns destes efeitos teriam sido já antecipados por Marx em sua crítica a Ricardo, como se verá a diante. O que queremos enfatizar aqui é que, ao observar-se uma associação entre o uso do solo urbano e a distribuição de rendas fundiárias, a conexão entre os dois elementos não é necessariamente aquela inferida pelos neoclássicos.

Assim, por exemplo, o fato de observar-se gradientes negativos de densidade urbana a partir de certas localizações (eg. zonas centrais) não permite inferir, necessariamente, a existência de substituições técnicas na direção de processos produtivos poupadões dos recursos relativamente mais escassos (isto é da substituição entre terra e capital, no sentido inverso aos seus preços relativos, numa função de produção agregada do espaço construído). Ou seja, a diferenciação da densidade de ocupação do espaço urbano, não resulta inequivocamente de fenômenos de mercado, ie de variações nos preços dos fatores de produção.

Como ilustração ao argumento, apenas esboçado, sugerimos o seguinte:

Suponhamos uma situação inicial em que os preços relativos de terra em relação ao capital seja baixa. A elevação deste preço pode induzir uma substituição a favor de uma utilização mais intensiva da terra. (edifícios mais altos, etc.) No entanto, diante a uma subida persistente e acentuada deste preço pode ser mais vantajoso especular, ou seja manter o terreno em sua forma líquida construindo prédios de baixo custo e de curta durabilidade. Vale dizer, empregar a terra intensivamente.

Consideremos agora a situação não mais no contexto dinâmico, mas aquele definido pelas oportunidades de inversões em lotes situados em diferentes pontos da cidade e caracterizados por distintos preços com respeito aqueles dos outros fatores envolvidos em qualquer empreendimento imobiliário. Segundo a teoria exposta mais acima naqueles locais onde o preço da terra é relativamente alto os lotes serão utilizados mais intensamente e isto é vál-

---

(\*) O leitor poderá consultar, além de obviamente o capítulo II em Sraffa (1960), as discussões analíticas de Levine (1977) e Kurz (1978).

do para qualquer nível da taxa de juros (preço do capital-dinheiro) considerado como uniforme em qualquer ponto da cidade. No entanto, a diferentes níveis da taxa de lucros/juros prevalecentes na economia correspondem também estruturas de preços relativos para as mercadorias produzidas (inclusive matérias primas e equipamentos empregados na construção civil) bem distintas. (\*)

Agora, os vários tipos edificações, associados as diferentes intensidades de ocupação do solo contempladas na teoria neoclássica, devem por sua vez envolver aqueleas mercadorias (tijolos, guindastes, cimento, estruturas metálicas, etc.) em proporções também variáveis. Ou seja, a produção de um arranha céu requer meios de produção em proporções que difere daquela empregada na construção de uma casa térrea, ou seja, não se trata, aqui, obviamente, de mera questão escalar.

Com isto o valor do produto marginal dado o volume de capital aplicado sobre determinado lote não pode ser estabelecido independentemente da taxa de lucros/juros tal como pretendido na teoria neoclássica. Consequentemente o gradiente de densidade de ocupação do solo também deverá variar segundo a taxa de lucros/juros mesmo que a inclinação do gradiente de preço final das moradias não se altere. (\*\*)

E mais, o valor dos meios de produção dependerá do próprio padrão de ocupação urbana como um todo, ou seja, a pressão da demanda exercida sobre as diferentes mercadorias utilizadas na construção civil vai depender do volume de cada tipo de edificação que são produzidas em determinado período, afetando adicionalmente os preços relativos destas mercadorias. (\*\*\*)

---

(\*) Dado que o método de produção (ie proporção entre meios de produção e trabalho) utilizado na produção de tijolos é bem diferente daquele utilizado na produção de aço, guindastes, cimento, etc., pode-se esperar substanciais variações nos preços relativos entre estes produtos consequente a variações na taxa de lucros/juros.

(\*\*) Na verdade o próprio gradiente de preços de habitação deve também modificar na medida em que diferentes taxas de lucros/juros são usualmente acompanhadas de alterações na distribuição da renda salarial.

(\*\*\*) Caso se utilize demasiadamente tijolos na construção de casas na periferia, seu preço pode ser afetado provocando alguma substituição na composição de materiais pretendidos nas construções de arranha céus no centro e vice versa.

Tudo isto aponta para a dificuldade de se afirmar inequivocamente que a intensificação do uso do solo decorre da variação de preços relativos dos fatores de produção. Substancial mudanças neste padrão de uso do solo podem resultar de processos que pouco ou nada tem a ver com a substituição entre insumos em consequência a alterações nos seus preços relativos. Ou seja, a aparente associação entre preço relativo da terra e intensidade de sua ocupação não deve ser atribuída a nenhuma relação de causalidade definida a partir de funções de produção que contemplam a ordenação bem comportada de métodos de produção.

Mesmo porque como sugerido mais acima a definição mesma dos fatores depende de seus preços o que permite variadas substituições de insumos que não obedecem a nenhum padrão específico de variação de seus preços relativos.

Não se trata portanto, de substituição de insumos e sim de seleção de métodos de produção distintos para diferentes situações de ocupação urbana. Somente quando, equivocadamente, se confunde a substituição de insumos com a escolha de métodos de produção se é levado a interpretar diferenças de intensidade de ocupação como algo resultante do equilíbrio nos mercados fundiário e de outros fatores.

O fenômeno bem poderia resultar de processo de ocupação sequencial do espaço movido por sistemáticos desequilíbrios de mercado que a um só tempo atualizassem o preço da terra e deslocassem as necessidades estimulando a adoção de novos métodos de produção menos intensivos de terra nas áreas mais centrais com vistas ao auferimento de lucros extraordinários. Somente num segundo instante seriam estes lucros convertidos em rendas fundiárias, mas aí novas necessidades seriam criadas reiniciando todo aquele processo.

A renda da terra portanto, nada tem a ver com a sua produtividade marginal mas sim com a heterogeneidade entre as terras envolvidas no mercado, vale dizer, não é a última dose de terra homogênea que determinaria seu preço e sim a diferença entre a qualidade dos lotes envolvidos. Este ponto será retomado no capítulo seguinte.

## Conclusão as críticas lógico-formais

Da rápida discussão que realizada até o momento podemos extrair duas importantes conclusões a cerca da abordagem neoclássica a estruturação urbana.

A primeira delas refere-se ao caráter apologético de suas explicações na medida em que tentam atribuir a estrutura urbana observada as propriedades do equilíbrio neoclássico de mercado. Este equilíbrio, como vimos, caracteriza situação em que todas as partes envolvidas no mercado são beneficiadas na proporção de suas supostas contribuições produtivas a sociedade. Proprietários fundiários, construtoras, incorporadoras e o próprio usuário final são todos aliados neste sistema essencialmente cooperativo e harmônico. Por outro lado a renda fundiária emerge como algo necessário a eficiência da planta urbana ou seja ela fornece a indicação certa para que se atinja o estado de benesse referido acima. Estas proposições foram objeto de contundente crítica nas seções precedentes.

A segunda característica importante diz respeito ao determinismo econômico da análise. Dada a tecnologia, os gostos e preferências e a distribuição da dotação inicial dos recursos entre os indivíduos (ie estrutura de propriedade) - fatores cuja determinação escapa aos limites imediatos da análise neoclássica - são automaticamente determinados a estrutura de preços fundiários, uso do solo e as quantidades de terra consumidas em cada local, etc. sem margem para qualquer inferência de ordem sociológica e/ou política. Ou seja a análise não admite grau de liberdade algum (\*). Assim o determinismo da análise neoclássica advém do fato que a formação da renda fundiária depende exclusivamente das forças de mercado que expressam a vontade dos consumidores (ou ofertantes de lances) e da escassez relativa da terra. Donde a afirmação que a renda fundiária e consequentemente a estruturação urbana estariam na 'natureza das coisas' decorre da importância dominante atribuída pela visão neoclássica do processo de estruturação espacial, a fatores naturais como a fricção da distância em conjunto as habituais primitivas da análise.

Assim, como sugerimos mais acima a renda fundiária emerge como dual aos custos de transporte (a acessibilidade). Esta por sua vez, numa visão mais integrada do funcionamento da economia espacial (eg. Isard, 1956) seria determinada pela taxa de desconto sobre o espaço - um conceito análogo a taxa de desconto no tempo utilizada na determinação da taxa de juros, na teoria fisheriana do capi-

---

(\*) Como vimos acima isto não é fato, já que mesmo nos limites da análise de Alonso o preço de algum lote urbano deveria ser conhecido a priori.

tal. (\*)

Esta concepção de renda fundiária como um preço 'natural' implica em admitir que em princípio ela emergeria mesmo na ausência de proprietários fundiários já que de fato refere-se a pagamento a um fator de produção (Edel, 1976 p.8) (\*\*)

Na verdade, pouca alternativa é dada ao consumidor neoclássico além de restrições a sua escolha impostas por fatores locacionais tais como acessibilidade e o ambiente físico. Estes fatores dominantes são responsáveis por uma explicação por assim dizer 'socialmente neutra' da formação da renda e uso do solo urbano. (Ball, 1978 p.402)

Como será sugerido na seção seguinte, isto somente é possível quando considerável volume de informações absolutamente não triviais é varrida sob o tapete. (\*\*\*)

Com isto a questão básica remete-se a investigação na medida em que estas informações desprezadas teriam maior poder explicativo do que aquelas consideradas na teoria neoclássica.

---

(\*) Na medida em que os consumidores expressavam forte preferência gregárias, toda dispersão de atividades econômicas requer certo desconto de utilidade proporcionada pelo consumo consequente de maneira análoga a idéia que a espera no tempo deve ser também descontada. Este argumento teria sido elaborado originalmente por Isard (1956, p.82-86) e a rigor constiu-se na inspiração primeira para o rationale seguido mais tarde por Alonso (1964) em sua formalização de uma teoria de uso do solo urbano e renda fundiária urbana caracteristicamente neoclássica. Para uma discussão mais detalhada sobre estes pontos veja-se Smolka (1980 e 1982).

(\*\*) Harvey prontamente contra argumenta que: "(Inquilinos) não são facilmente convencidos que o cobrador dos alugueis representa meramente um fator escasso de produção". (Harvey, 1974 p.146). A renda fundiária ou os alugueis em particular, representam pagamentos pagos efetivamente a pessoas.

(\*\*\*) Para uma análise de critica conceitual a articulação do paradigma neoclássico no contexto espacial, veja-se Smolka (1982).

Questões excluídas a priori da análise em vista dos pressupostos adotados

Vimos a pouco que para a análise neoclássica da formação da renda da terra e uso do solo urbano a segregação social do espaço surge como um dos resultados possíveis de alocação efetivada pelo mercado via sistema de preços. A esta situação de equilíbrio produzida pelo mercado é atribuída uma série de propriedades e em particular a eficiência da alocação no sentido que atende da melhor maneira possível aos anseios e necessidades das partes envolvidas.

Nesta seção discutiremos certas situações não contempladas na análise precedente a partir de alguns dos mecanismos que distorcem este equilíbrio de mercado. De acordo com a importância relativa assumida por cada um destes mecanismos e na medida em que, refletem características inerentes ao mercado urbano em geral, ou simplesmente se fazem presentes em algum mercado específico, eles servem para avaliar a relevância da análise neoclássica ao nosso contexto.

Assim, nesta seção tentaremos relatar os pressupostos utilizados, de modo a expor que tipos de problemas são excluídos a priori da análise neoclássica. Desta feita, poderão ser expostos vários outros processos relevantes a análise da segregação social do espaço urbano. As sugestões aqui levantadas serão retomadas nos capítulos subsequentes, que deverão respeitar a mesma organização ou classificação temática desta seção.

São os seguintes os principais pressupostos (explícitos e implícitos) em que usualmente é baseada a análise neoclássica. (\*)

A cidade localiza-se numa planície sem acidentes geográficos ou se qualquer outro tipo. Nesta planície o transporte é possível em qualquer direção a custos que variam somente com a distância (espaço isotrópico). Mais importante ainda, as necessidades de transporte de cada usuário independem da estrutura urbana.

Prevalecem as condições de competição perfeita em todos os mercados relevantes inclusive no de bens e serviços que, em princípio, localizam-se exclusivamente no centro da cidade. Proprietários de terra, firmas e consumidores finais são todos tomadores de preços (ou seja, os preços imobiliários não são perturbados pela decisão de negociá-los).

---

(\*) Veja-se por exemplo Alonso (op.cit. p.18)

Proprietários têm conhecimento perfeito do lucro ou satisfação obtinivel por qualquer usuário e estes por sua vez conhecem o preço da terra em qualquer local (informação perfeita).

As propriedades imobiliárias por sua vez têm suas características estabelecidas livres de quaisquer considerações quanto a estrutura espacial do ambiente construído existente, ie postula-se situação marcada pela ausência de externalidades de qualquer tipo.

Além disto pressupõe-se também a ausência de rigidez ou perfeita maleabilidade na estrutura de ocupação. A estrutura de rendas e de uso do solo pode ser reajustada a qualquer momento sem custos de relocalização. Na análise de Alonso, em especial, tudo se passa como se os usuários ocupassem o espaço com barracas de 'camping' que facilmente e sem custos pudessem ser transferidas para outros locais quando as circunstâncias o exigissem. ( ref. Richardson, 1977 p.34)

Todos os agentes envolvidos tem seu comportamento pautado pela racionalidade econômica no que tange as suas motivações, interesses pelos lucros e/ou utilidade. Estes comportamento não é modificado ao longo da análise.

Em princípio todos os agentes estão sujeitos ao mesmo condicionamento institucional. A natureza dos agentes e tampouco o quadro institucional vigente são alterados ao longo da análise, ou seja eles permanecem fixos e inalterados. No mercado imobiliário os contratos de compra e venda são absolutamente livres no sentido em que não sofrem qualquer restrição institucional. Este pressuposto pode ser identificado na generalidade e imutabilidade de histórica do marco institucional.

Finalmente percebe-se a participação do Estado como neutra, na medida em que os serviços municipais e a estrutura de taxas e impostos são uniformes ao longo da cidade. Vale dizer, o Estado, não beneficia nem prejudica qualquer grupo social ou área urbana em particular.

Nas sub-seções seguintes avaliaremos estes pressupostos, focalizando menos no pressuposto em si do que nas situações urbanas que eles deixam de contemplar. Assim, esta avaliação mais orgânica de seu conteúdo e relevância permitirá que por vezes os mesmos sejam percebidos a partir de seus efeitos combinados ou articulados, embora tomando cada um individualmente como 'pivot' da análise.

## 1. Padrões de acessibilidade e necessidade de transporte

A Análise neoclássica como vimos atribue importância significativa aos custos de transporte na forma de substituição entre acessibilidade e 'outras mercadorias' na determinação da estrutura urbana.

Neste item argumentamos que embora a acessibilidade seja de fato importante condicionante comprovado nas apariências, de outra feita uma análise que não questione a origem ou significado desta acessibilidade será indubitavelmente superficial. Ou seja há que se qualificar de imediato: acessibilidade a que?

O padrão de acessibilidade refere-se supostamente ao distrito central de negócios que permanece fixo ao longo de toda a análise. No entanto mencionamos também que a indústria ou qualquer outra atividade urbana segundo os mesmos critérios de acessibilidade viz a viz a necessidade de espaço, em dado o mercado fundiário, poderia mesmo, caso as circunstâncias assim o favorecessem, relocalizar-se no subúrbio, trazendo consigo parte do mercado de trabalho. Ainda aqui a análise mantinha-se essencialmente a mesma, apenas que agora, vários 'centros' definiriam o mapa de acessibilidade urbana.

Alguns modelos neoclássicos mais sofisticados após certos 'malabarismos' permitem obter um equilíbrio de mercado mesmo nestas situações que fogem ao padrão monocêntrico circular da cidade (\*); ou que incluem na competição por espaço urbano custos de congestão acarretados pelas próprias atividades de transporte necessárias em vista da localização dos diferentes usuários. (\*\*)

---

(\*) Veja-se por exemplo estudos recentes de Fugita (1980).

(\*\*) Richardson, 1977 apresenta uma avaliação geral destes modelos que caracterizam a 'Nova Economia Urbana', dado os novos métodos de análise desenvolvidos para absorver estes e outros aspectos da realidade.

Contudo, e apesar de todos estes esforços, pouco se questiona a cerca da origem, natureza e desenvolvimento das necessidades de transportes ie como são produzidas (\*). Na medida em que aprofunda a investigação nesta direção torna-se cada vez mais claro que a origem destas necessidades advém de processos cuja importância para a estruturação urbana podem dominar integralmente a própria acessibilidade.

Senão vejamos.

A capacidade de se realizar viagens mais longas entre residência e trabalho depende da renda e da própria extensão da jornada de trabalho ou mesmo das condições de vida da classe trabalhadora (\*\*). No capítulo (II) sugerimos como ao longo da história, a acumulação capitalista valeu-se de substantiva reorganização do processo de trabalho e de produção em geral, estabelecendo a partir daí necessidades bem diferenciadas quanto a relação entre local de trabalho e de residência. Questões relativas a acessibilidade, ali mais de que um condicionante representavam, senão um instrumento de controle sobre a força de trabalho nas mãos de capitalistas, ao menos um argumento nos conflitos entre capital e o trabalho.

As alterações na estrutura urbana ou no padrão de segregação social do espaço decorreram antes de tudo de modificações na estrutura social e produtiva que por sua vez estabelecia as necessidades destes deslocamentos intra-urbanos. Tomar as necessidades de acesso urbano dos diver-

---

(\*) Trata-se de pressuposto implícito na análise neoclássica que a elasticidade da demanda por transporte é nula, ou seja, o número de viagens intra-urbanas realizadas independe da localização do sujeito e do preço do serviço de transporte. Neste sentido, Alcaly (1976) demonstra como uma elasticidade diferente de zero pode provocar sensíveis alterações nos gradientes de renda fundiária (e portanto na estruturação urbana), como por exemplo o crescimento dos preços da terra na periferia e declínio no centro (*ibid*, p.46-49).

(\*\*) No caso brasileiro são conhecidos os expedientes como a redução do número de viagens utilizadas pela população de baixa renda para reduzir o peso das despesas de transporte no orçamento. Isso é realizado pela simples permanência do trabalhador no seu local de trabalho aceitando jornadas duplas e até mesmo triplas ('as viradas') com maior espaçamento do tempo de repouso.

sos segmentos da sociedade como único determinante de sua localização ou padrão de uso do solo significa ignorar que a cidade é mais do que um agregado de atividades localizadas numa área qualquer. Significa ignorar que a interação compreendida nos deslocamentos intra-urbanos pode afetar ou mesmo modificar a própria natureza intrínseca dos usuários de solo que participam da cena urbana. Vale dizer, a acessibilidade não se reduz a uma mera questão física de fricção de distância entre sujeitos estáticos. Ela é antes de tudo algo que se define num contexto social mais amplo no qual a própria definição ou determinação dos elementos envolvidos, estão sujeitos a uma lógica de interação que extrapola os limites da acessibilidade geográfica.

Além do mais a acessibilidade é de interesse apenas quando expressa na forma de custo econômico. Assim uma redução nos custos de transportes (causadas por mudanças na tecnologia de transportes como a introdução do sistema de bondes elétricos ou ônibus, etc.) resultaria segundo a teoria neoclássica numa ocupação mais extensiva do espaço com o achatamento dos gradientes de renda fundiária favorecendo a suburbanização industrial e residencial. Posto de outra forma aquela teoria afirma, que a extensão da área urbana ocupada relaciona-se inversamente com a taxa de transporte.

No entanto é possível argumentar que a taxa de transporte não independe da própria estrutura urbana já que a produção dos serviços de transportes urbanos passa por consideráveis imobilizações de capital fixo de longa duração no ambiente construído. (\*)

Por serem altamente localizados e na medida em que provocam certa polarização da ocupação urbana, estes investimentos usualmente criam sua própria demanda por transporte.

---

(\*) A rigor os custos de transporte (como demonstrado em Smolka, 1980) também não podem ser considerados como algo conhecido independentemente da estrutura espacial, já que esta última afeta o sistema de produção tanto pela própria determinação das técnicas ou métodos de produção adotados, como pelos preços relativos através do componente afeto a circulação em geral das mercadorias.

Com isto a acessibilidade deixa de ser um dado natural, devendo ser entendido como algo criado artificialmente segundo a lógica de estruturação urbana. Ou seja inverte-se a relação de causalidade usual da análise neoclássica: a demanda localizada por terra/habitação é criada pela extensão de linhas de transportes dimensionadas para viabilizar determinado padrão de ocupação urbana.

A posteriori confirma-se as relações estabelecidas pela teoria neoclássica, apesar de que a explicação para o processo de estruturação urbana, tenha percorrido caminho bem diverso daquele antecipado naquela teoria.

Consequentemente, tomar como conhecida a priori os padrões de acessibilidade e necessidades de transporte se por um lado permite descrever algumas relações aparentes da estruturação urbana, por outro parece restringir em demasia o escopo das explicações quanto a importância da acessibilidade de naquele processo.

## 2. Mercados competitivos

A economia urbana é entendida como um sistema de trocas atomistas no sentido que seus vários mercados constitutivos podem e de fato são analisados separadamente. A justificativa para este procedimento é dada pelo pressuposto da competição perfeita que se aplica a todos os agentes considerados então como tomadores de preços.

Neste sentido, Mills (1972) alega que "embora monopólio ou oligopólio possam piorar os problemas urbanos, eles não constituem em importantes elementos explicativo para a maioria dos fenômenos urbanos. Estes problemas podem ser entendidos e analisados por meio do arcabouço competitivo" (p. 39 ênfase adicionada).

Em outras palavras, postula-se aqui que nada de excepcional relevância é obtido fora do pressuposto concorrencial. Ademais, e é isto que parece constituir na razão principal, "modelos espaciais são usualmente, bem mais simples de ser analisados sob o pressuposto de competição perfeita do que sob qualquer outras estruturas de mercado". (Mills, loc.cit.) Esta afirmação é suficientemente transparente para necessitar qualquer comentário adicional.

As notas seguintes sugerem algumas situações possíveis não contempladas pelo arcabouço neoclássico em virtude da adoção deste pressuposto. Para efeito de análise, consideraremos uma a uma as situações enfrentadas em seus respectivos mercados imediatos relevantes, pelos usuários finais, proprietários fundiários e por último pelas firmas imobiliárias.

No que concerne aos usuários finais consideremos os efeitos produzidos pelas ações de um usuário do solo urbano sobre a propriedade de seu vizinho.

Estes efeitos que não passam propriamente pelo mercado são bem ilustrados por situações reconhecidas na literatura como semelhantes ao 'dilema do prisioneiro'. Trata-se de 'jogo' baseado na interdependência de ações

entre os participantes de uma mesma situação em que os ganhos ou perdas para cada um dependem do outro.

Assim, considere-se a situação enfrentada por um residente numa vizinhança caracterizada pela deteriorização das habitações existentes. Confrontado pelo dilema entre reformar ou não sua moradia percebe que os efeitos serão bem diversos caso seus vizinhos também efetuem ou não os mesmos melhoramentos. O embelezamento de uma casa dificilmente incorporará ao seu valor os custos incorridos nas reformas, se sua vizinhança permanecer predominantemente deteriorada. Mas se todos moradores seguirem o exemplo, o benefício poderá exceder bem além do dispêndio incorrido.

Com efeito, caso não haja acordo prévio entre os envolvidos (e o mercado aparentemente não dispõe de nenhum mecanismo capaz de promover tal acordo) a solução de equilíbrio tende em geral a favorecer a não tomada de iniciativa por parte dos envolvidos. Desta feita, configura-se o abandono de área com o possível deslocamento para outras vizinhanças das famílias insatisfeitas.

Este mecanismo distorce a solução de mercado na medida em que tanto pode possibilitar o repasse de custos ao preço final como magnificar os benefícios bem além dos custos incorridos pelas partes, intensificando com isso, a diferenciação espacial.

Quanto à situação enfrentada pelos proprietários fundiários semelhantes efeitos parecem escapar também ao pressuposto em mãos. Deslocamentos entre custos e benefícios, podem ser percebidos em operações imobiliárias correntes como: a) o parcelamento de grandes áreas em lotes cuja forma de utilização é prefixada ou coordenada pelo loteador, ou como b) a agregação de lotes que viabilizem a realização de empreendimentos caracterizados por substantivas economias de escala.

Ambas as operações, se bem sucedidas, facultam ao proprietário internalizar e privatizar consideráveis ganhos monetários na forma de rendas

fundiárias não capturáveis casos os lotes fossem negociados independentemente no mercado.

Finalmente quanto 'as condições de mercado a que está submetida a empresa imobiliária, o pressuposto considerado elimina completamente a necessidade de qualquer consideração acerca dos aspectos organizativos da firma em quanto unidade de capital. (\*) Trata-se, obviamente, de uma decorrência da noção neoclássica (falaciosa) de produção, que adere apenas 'a transformação de insumos em produtos sem se preocupar com o como e por que 'fatores' de produção são combinados de maneira específica na consecução desta transformação. (\*\*)

Dai a inferência frequente a partir de textos neoclássicos quanto a neutralidade social da indústria imobiliária já que sua função é reduzida a mero repassador de terra ao consumidor final na forma de unidades habitacionais.

Segundo esta visão, os preços fundiários, quando muito, são interpretados como derivados exclusivamente do 'excesso de lucro' e não como um incentivo ao 'desenvolvimento do espaço'. Este último ponto se aceito, permitiria absorver a idéia que possíveis diferenças entre variações ex ante e ex post nas rendas fundiárias poderiam ser apropriadas na forma de lucros pelo promotor imobiliário. Estas possibilidades são eliminadas a priori pois que o pressuposto em mãos implica na homogeneidade da mercadoria produzida e com isso exclui qualquer mudança qualitativa na maneira como a terra é disposta ao uso. Isto deve sobressaltar mesmo o mais imparcial dos observadores de nossa cena urbana. Basta considerarmos a tremenda variedade de tipos de empreendimentos imobiliários desenvolvidos ao longo do tempo e correntemente em

---

(\*) A firma no arcabouço neoclássico é tomada como uma 'caixa preta' cujo funcionamento interno são de interesse talvez para o técnico da organização, mas certamente não para o economista. Sobre este ponto veja-se Nell, (1967, p.199).

(\*\*) Não cabe aqui uma discussão acerca destas dificuldades enfrentadas pelo paradigma neoclássico em prover uma teoria de produção coerente ie capaz de dar suporte a seus próprios pressupostos. Sobre os problemas veja-se Pasinetti (1977) ou Smolka (1980) no contexto da produção no contexto espacial.

prática, para perceber que tomá-los como meramente uma produção de 'serviços habitacionais' homogêneos certamente varre significa parte de nossa realidade 'para baixo do tapete'.

Com efeito, a diferenciação do produto nos mercados imobiliários constitui-se, talvez, numa de suas características inerentes mais notáveis. Isso pode ser atribuído em parte, ao fato de que de modo geral a habitação é produzida no local em que é consumida. Trata-se de uma das especificidades desta mercadoria a sua absorção (ou integralização em suas características qualitativas) de algumas das singularidades da localização a que está irremediavelmente atada. Estas singularidades advêm do fato que dificilmente dois locais diferentes numa área urbana apresentam as mesmas vantagens (ou desvantagens) locacionais associadas à acessibilidade aos vários outros itens que compõem o ambiente construído, ou a outras amenidades relativas a vizinhança ou a própria ecologia do lugar.

Se por um lado algumas destas (des) vantagens são captadas pelas rendas fundiárias, por outro somente um esforço hercúlio de abstração permitiria admitir que todas as singularidades incorporadas na habitação fossem integralmente repassadas ao preço do terreno como resultado de uma suposta competição pelo seu uso. Para que isto ocorresse seria necessário que todo uso passível de ser dado a um lote fosse plenamente antecipável pelo proprietário. (\*) Ora isto eliminaria de imediato a figura do incorporador ou qualquer outro agente cuja função fosse, exatamente, a de planejar o melhor proveito a ser dado a um lote urbano.

Atingimos aqui um importante dilema para a teoria neoclássica: Ou bem se admite que a estrutura urbana deve ser entendida como produto da alocação de todos agentes econômicos tomados simultaneamente - ao menos como arti-

---

(\*) Sobre esta questão veja-se a sub-seção seguinte.

ficio de análise, ou bem se admite que o espaço é ocupado de maneira sequencial permitindo com isso o recálculo, a cada instante, das rendas fundiárias que consideram as economias externas geradas após cada alocação urbana.

Não é possível combinar os dois processos de modo a que a renda fundiária refletisse a ação conjunta de todos os agentes, com suas necessidades de uso do solo previamente conhecidas, a um só tempo com a reconsideração ou redefinição destes usos com base numa estrutura urbana pré-existente.

O exercício seminal de Koopmans e Beckman (1957) parece ter sido decisivo em apontar as dificuldades de se obter uma alocação eficiente de dados itens no espaço, quando as vantagens locacionais são alteradas após cada alocação; ou seja, quando a lucratividade dos usuários depende da interação com outros usuários alocados no espaço. O problema revelou-se insolúvel mesmo considerando a alocação simultânea de todas unidades.

Dai se conclue que ou bem se elimina a priori toda e qualquer externalidade oriunda de singularidades das localidades urbanas, neste caso as rendas fundiárias aplicam-se exclusivamente a diferenciações a um dado ponto pré-fixado no espaço (usualmente o distrito central de negócios da cidade), ou se admite a presença daquelas externalidades e se abandona o arcabouço teórico discutido até agora.

Neste segundo caso o caminho estará aberto para a introdução da habitação, mesmo que fisicamente homogênea, como mercadoria diferenciada ao nível do produtor, isto é, sem que toda sua diferenciação seja absorvida pelo terreno. Com isso o mercado a que a mercadoria habitação se destina comporta-se como essencialmente imperfeito no sentido clássico(\*) do conceito, sendo vulnerável, portanto, a toda sorte de artifícios destinados a discriminar o consumidor através do produto. O mais importante destes artifícios concerne a escassez artificial criada com a finalidade de segmentar espacialmente o mer-

(\*) Sabe-se, desde as contribuições de Chamberlain (1933) e Robinson (1933) e mais explicitamente de Losch (1954), que a competição espacial traz consigo um elemento inerente de monopólio.

cado. Estes pontos de óbvia importância para a produção da segregação social do espaço urbano serão retomados mais adiante no capítulo (IV e V).

Em suma, o pressuposto de que todos os mercados relevantes operam em condições de concorrência perfeita elimina a consideração de forças expressivas que atuam na estruturação interna da cidade, e em especial no processo de geração da diferenciação espacial. Como pode ser percebido as externalidades parecem, como sugere Richardson (1971, p.11) impregnadas na cidade em todos seus níveis.

### 3. Ausência de rigidez no mercado

Consideremos agora o pressuposto relativo a perfeita mobilidade entre usuários do solo urbano.

Na análise neoclássica tudo se passa como se qualquer modificação nos supracitados fatores determinantes da estrutura urbana exercessem sua influência de forma instantânea e desimpedida.

Entretanto, o estabelecimento ou consolidação de qualquer estrutura urbana cria certas inércias que não podem ser desprezadas. Referimo-nos aqui em particular a rigidez e imobilidades típicas de qualquer mercado urbano. Estas envolveriam desde questões menores como possíveis resistências a qualquer mudança ou abandono do seu 'habitat' após longos períodos de sedimentação de certos hábitos e/ou práticas urbanas, apresentadas por moradores (principalmente de imóveis próprios) até problemas mais fundamentais derivados da inegável durabilidade dos itens que constituem o ambiente construído, passando pela inércia criada nos contatos repetitivos entre agentes que participam da cena urbana.

Esta última colocação refere-se particularmente a clientelas 'cativas' criadas por estabelecimentos comerciais e de serviços em geral, reconhecidas corriqueiramente no valor de mercado que se atribue ao 'ponto'. Trata-se de problema relativo à viscosidade da informação que acompanha e viabiliza a sedimentação de qualquer padrão de estruturação urbana e que se traduz na elevação dos custos de relocalização intra urbana.

Neste sentido também, não se pode ignorar os efeitos pervasivos da competição no espaço(\*) conducentes em geral à concentração de atividades semelhantes em certas áreas, e que não são captadas na envolvente da cur-

---

(\*) Trata-se daqueles efeitos identificados por Hotelling(1929) e suas extensões.

va de lances ofertáveis de rendas fundiárias no mercado como um todo. Referimo-nos aqui particularmente a certas economias de justaposição espacial responsáveis pela formação de áreas ou distritos funcionalmente especializados tão evidentes em nossas cidades. (\*)

A estes custos de relocalização acrescente-se agora aqueles impostos pelas imobilizações de capital em ativos fixos de longa durabilidade cuja depreciação física, contábil e mesmo econômica seja lenta. Sua existência faz com que decisões quanto ao uso do solo (ou alocação destes itens no ambiente construído) sejam tomadas com base em previsões cujo horizonte temporal é estabelecido pela expectativa de durabilidade ou depreciação dos ativos fixos envolvidos. Daí que a optimalidade destas decisões dependem da qualidade das previsões feitas quanto a evolução futura da estrutura urbana.

Supondo que considerável número de usuários, em dado momento se encontre alocado sub-otimamente, pouca chance terá o mercado em corrigir a situação se substantivas parcelas de seu capital imobilizado em ativos fixos , ainda se encontre pouco depreciada. Além dos custos de relocalização isso também implica em que o volume de terras disponível, não cativas de seu uso, seja reduzido, favorecendo o poder de monopólio dos proprietários sobre sua escassez.

Consequentemente, os gradientes de renda deverão se modular também com base na estrutura de ocupação cristalizada desde períodos mais remotos.

Alega-se que a dificuldade poderia ser parcialmente sanada através da análise dinâmica do mercado fundiário urbano onde se incluiria vários tipos de capital fixo com distintos esquemas de depreciação, alocados ao longo de extenso período de tempo. No entanto, esses modelos esbarram em sérios problemas de mensuração destes ativos ao longo do tempo bem como de determinação

(\*) A relativa concentração de por exemplo oficinas mecânicas no bairro de Botafogo na cidade do Rio de Janeiro não pode ser obviamente atribuída exclusivamente a questões de preços fundiários favoráveis mesmo porque nem todas vantagens decorrentes de possíveis interdependências de mercado entre estas atividades são repassadas ao proprietário fundiário.

da taxa de depreciação a eles aplicada em cada período, (\*) além é claro nas já mencionadas dificuldades relativas a previsibilidade quanto a evolução futura da estrutura urbana que deve condicionar as decisões no presente quanto a inversões no ambiente construído.

Em suma, e parafraseando Robinson (1969, p.13) não é possível iniciar 'tabula rasa' a análise da estruturação urbana e em particular a segregação social no espaço a qualquer ponto do tempo, e a partir daí explicar todos os padrões de diferenciação espacial em termos de um conjunto de equações simultâneas relativas apenas a considerações técnicas.

Isso porque o uso do solo urbano é definido sequencialmente num contexto em que cada localização urbana altera todo o mapa de acessibilidade com as vantagens locacionais fazendo com que a dinâmica de ocupação urbana se caracterize antes de tudo por um processo de deslocamentos sucessivos dos desequilíbrios entre o mercado fundiário e o imobiliário propriamente dito. Estes desequilíbrios serão acentuados na medida da viscosidade ou 'rigidezes' impingidas pela durabilidade, período e esquema de financiamento ou amortização e volume da imobilização de capital fixo embutida nos ítems do ambiente construído já existentes ou que venham a ser adicionadas.

Ainda neste contexto há que se considerar que o 'equilíbrio' de mercado, ou melhor o preço da terra e estrutura de ocupação, não independe da sequência de ocupação do solo.

Com efeito, é fácil perceber, como já salientado, dadas as imobilizações em capital fixo de longa durabilidade realizadas pelos usuários, que o estoque de terra disponível para transações no mercado em cada período dependerá da estrutura do ambiente construído cristalizado até então. Como o preço da terra depende também, da escassez relativa de lotes de diferentes caracte-

---

(\*) Veja-se Smolka (1980 para a discussão sobre as dificuldades enfrentadas por modelos de uso do solo urbano que incorporam mercadorias produzidas que servem como meio de produção. Alguns destes problemas já foram mencionados mais acima na seção (4).

ticas (diferenças de acessibilidade, etc.) além é claro dos lances ofertáveis segundo a capacidade dos usuários (que a cada momento competem pelo uso do solo), é lógico concluir que o resultado final (alocação e preços) variará de acordo com a sequência temporal da ocupação urbana.

Esta situação é bastante conhecida (e explorada) pelas empresas de desenvolvimento ou urbanização ao programar a sequência de sub-projetos e comitante liberação sistemática de lotes segundo conveniências de sua localização a cada etapa do projeto global. O diligente planejamento da ocupação no tempo pode proporcionar significativas vantagens nos resultados financeiros finais. (\*)

Conclui-se destas observações que é efêmera ou mesmo ridícula qualquer tentativa de se replicar padrões de uso do solo através de modelos estáticos ou mesmo intertemporais(\*\*) de relações puramente funcionais e/ou comportamentais.

A simultaneidade (equilíbrio geral) em si, não é suficiente para fornecer uma solução aceitável porque a situação em mãos envolve antes de tudo um problema de mudanças sucessivas nas próprias equações consideradas, ou talvez, na própria estrutura do modelo ao longo do tempo.

Tudo isto sugere que as alterações em certo padrão de segregação social urbana pode revelar-se relativamente refratário, ao menos no curto prazo, às mudanças nos fatores considerados na análise neoclássica.

---

(\*) Este argumento pode ser formalizado através de sofisticados modelos de ocupação dinâmica do solo caudados na teoria do controle ótimo ou nos princípios do cálculo variacional. Demonstra-se de imediato, por exemplo, que a estrutura urbana resultante depende do período de tempo estipulado entre as condições iniciais e terminais.

(\*\*) A introdução da dimensão temporal em certos modelos ditos dinâmicos de fato pouco adiciona de novo já que a rigor o passado e o futuro nestes modelos estão inteiramente subordinados ou contidos nas decisões tomadas a qualquer momento do tempo. Ou seja, opera-se em tempo lógico que elimina a priori considerações sobre as incertezas preparadas pelo futuro e a imutabilidade do passado.

#### 4. Racionalidade Económica

Há que se reconhecer de imediato como sugere Harvey (1973, p. 163/66) que diferentes agentes que participam do mercado imobiliário, são movidos por interesses bem distintos quanto aos objetivos de suas ações neste mercado.

Contudo, o ponto de maior interesse para os propósitos de nossa análise, diz respeito a maneira como os vários agentes que participam da cena urbana encaram e influenciam a segregação social do espaço. Neste sentido importa observar que certos agentes em geral: i) não negociam com qualquer pretendente-comprador independentemente do uso pretendido ie considerado apenas as vantagens monetárias envolvidas; ii) estabelecem preços diferenciados segundo o comprador; e iii) variam seu comportamento com respeito ao mercado de acordo com o contexto conjuntural e estrutural prevalecente, ie segundo o nível geral dos negócios, inflação, etc.

As notas seguintes pretendem sugerir algumas destas possíveis diferenciações, concretizando-as no tocante a segregação social.

Assim, por exemplo:

i - Bancos e instituições financeiras, e de certo modo os fundos de pensão em geral, preocupa-se com aplicações em terra como forma de reserva de valor - principalmente em conjunturas inflacionárias. Com isto vincula-se ou melhor subordina-se os juros às rendas fundiárias. Esta relação favorece a que estas instituições atuem de maneira bem seletiva quanto à escolha da localização dos terrenos e seu uso, já que muitas vezes, constituem-se nos próprios financiadores dos empreendimentos realizados nestes terrenos. A orquestração de operações fundiárias e estritamente financeiras a partir dos dois extremos desta relação exige grande atenção quanto à previsibilidade do sucesso dos projetos ensejados. Daí que estas operações conduzem em geral a consolidação e/ou reforço de tendências existentes quanto à segregação social do espaço, porque calcados em estratégia que respeita a lógica de minimização de riscos financeiros

- ii - Para a Igreja pode prevalecer motivos de ordem ética e moral quanto ao uso a ser dado a suas propriedades. Sua ação tenderia aqui, a contrapor-se aquelas tendências segregadoras sociais do espaço na medida em que as mesmas fossem associadas situações de privação para certos segmentos da sociedade. (\*) A influência que esta instituição recentemente vem adquirindo sobre questões relativas ao uso do solo não pode ser desprezada. Suas intervenções não parecem recomendar muito o respeito à lógica do mercado fundiário e/ou imobiliário em geral.
- iii - As unidades de produção capitalista principalmente as industriais, relacionam-se com a terra enquanto meio de produção necessário embora de forma circunstancial dado sua importância relativamente baixa nos custos em geral. Nem por isso, no entanto, deixam de influenciar de forma marcante a segregação social do espaço. No capítulo (II) discorremos extensivamente a cerca das relações entre local de trabalho, de residência e o próprio processo de trabalho. A rigor, como sugerido naquele capítulo, elas teriam se caracterizado historicamente, como interrelações de grande intensidade. Mais importante ainda aos propósitos destas notas, a localização industrial não parece ter se pautado exclusivamente segundo critérios quantitativos. A qualidade da localização com respeito, por exemplo, ao controle da força de trabalho, (algo que por sinal não se traduz diretamente em lucros convertidos em lances ofertáveis de rendas fundiárias, tal como previsto na teoria neoclássica) parece ter tido grande importância na conformação dos atuais padrões de segregação social do espaço.
- iv - Quanto às unidades familiares (trabalhadores, etc.), diz-se que, prevalece o valor de uso da terra como determinante de sua relação com a propriedade fundiária. e como já visto, nem sempre seu comportamento responde apenas à racionalidade extrimamente econômica. As associações de moradores de bairro ou vizinhanças mesmo que guiadas por

---

(\*) A experiência da Cruzada de São Sebastião em plena área nobre (Leblon) serve como ilustração ao ponto.

interesses de preservação e ampliação do valor (de uso?) das propriedades imobiliárias pertinentes, na prática funcionam como veículo para a expressão de outros valores que não os essencialmente econômicos, como os culturais, étnicos, ecológicos, etc. A importância destes fatores sobre a reprodução de certos padrões de segregação residencial é evidente. (\*)

Enfim, uma série de fatores impedem, por vezes que a terra assuma sua forma de mercadoria pura dificultando a plena circulação dos títulos de propriedade ou modificando os direitos contratuais sobre ela. Resquícios de relações sociais não propriamente capitalistas ainda são frequentes não apenas nas zonas rurais mas também nas diferentes modalidades de ocupação fundiária típicas de nossas periferias urbanas. O uso-capião e a grilagem urbana constituem-se nos exemplos mais notórios.

v - Corretores imobiliários interessam-se por aumentar o giro ou rotatividade do estoque de propriedades ao passo que as incorporadoras preocupam-se com a produção e o rendimento em novos imóveis (\*\*). Como se vê seus objetivos divergem quanto ao foco de atenção. Contudo a atuação de ambos os agentes tende a afetar o ritmo em que é processada a segregação social do espaço através da alteração da composição do tipo de população residente pela substituição entre imóveis usados ou entre estes últimos e os imóveis novos.

Na medida em que o comportamento destes agentes é pautado por uma estratégia que visa "encontrar a pessoa certa para o imóvel certo" realizam ganhos essencialmente mercantis. Trata-se de ganhos que dependem sobretudo de uma adequada identificação e manipulação de situações conjunturais e espacialmente localizadas de desequilibrios entre oferta e demanda no mercado.

Com efeito, sua função de intermediação no mercado beneficia-se tanto da existência de excesso de demanda numa área quanto do excesso de oferta em outra área, mesmo que no agregado estas forças se compensem. A criação destas situações favorecem estes agentes que se nutrem exatamente das dificuldades de circulação das informações típicas dos mercados imobiliários.

---

(\*) Grande parte da literatura, identificada mais diretamente com a sociologia e antropologia urbana dedica-se a estas questões. (e.g. Castells, 1977)

(\*\*) Que de modo geral tem como base as rendas fundiárias criadas e expandidas que se apresentam na forma de lucros de incorporação. Sobre este argumento veja-se no capítulo seguinte.

vi - Finalmente, o Estado pode utilizar suas propriedades como instrumento de planejamento urbano de longo prazo, além é claro de regulamentar a utilização da propriedade fundiária na economia em geral. Neste sentido, impõe entraves as vezes substanciais a transações imobiliárias através do controle do uso do solo a partir do zoneamento e estabelecimento de gabaritos para a edificação até mesmo a compulsoriedade de compra e venda de terras e outros instrumentos de políticas urbanas que variam segundo o país.

São portanto notáveis os desvios a (ou descaracterização mesma da) solução de mercado provocadas pela ação reguladora do Estado, chegando mesmo em certos casos, a substituir ou suprimir inteiramente o mecanismo de mercado tamanha os condicionantes impostos sobre a liberdade ou direitos contratuais de propriedade fundiária.

A importância destas restrições para a segregação social do espaço urbano é imediata; já que inspiradas exatamente na necessidade de reverter certas tendências produzidas pelo mercado (como por exemplo as excessivas disparidades dos preços imobiliários) ou na necessidade de estimular uma 'melhor' estruturação do espaço algo que pode significar a promoção de uma maior diferenciação no espaço. (\*)

Como pode ser percebido por estas breves considerações a relação social de propriedade pode apresentar contornos bem variados que podem afetar consideravelmente as operações de mercado e com isso a própria determinação das rendas fundiárias. (\*\*)

---

(\*) Este caso oposto pode ser ilustrado pela ação do Estado em forçar através daquelas mecanismos uma organização do espaço urbano capaz de mitigar tensões sociais afastando ou 'guetificando' segmentos tidos como perigosos à ordem social, a exemplo de certas remoções de favelas ou redesenvolvimento de áreas.

(\*\*) Para uma análise detalhada acerca dos efeitos da relação social de propriedade sobre a determinação das rendas fundiárias, é consulta obrigatória o expositivo e excelente trabalho de Massey e Catalano (1980). Mas veja-se também Pall (1978).

Supor que todas estas diferenciações seriam captadas numa única 'relação universal' de mercado tal como apregoada na teoria neoclássica constitui-se no mínimo em grossa simplificação da realidade. Neutralizar a existência destes agentes e instituições com a redução de suas motivações a racionalidade do 'homem econômico', ignorando a importância daqueles desvios a solução de mercado, parece limitar drásticamente o escopo e relevância desta teoria.

A análise que acabamos de efetuar sugere também que o momento e a forma como é negociada a propriedade imobiliária por cada agente que participa da cena urbana pode variar marcadamente de acordo com o contexto social prevalecente. De fato, quanto mais profundo o mergulho sobre a natureza da economia urbana mais claramente se evidencia a dificuldade de se entendê-la fora do contexto mais geral em que está inserida. Daí que a discussão a ser apresentada nos próximos capítulos deverá ser conduzida a partir deste enquadramento mais amplo das questões urbanas nos marcos da lógica do funcionamento da economia capitalista como um todo, como primitiva para a análise.

## 5. Generalidade e Imutabilidade (histórica) do Quadro Institucional

Não apenas o comportamento dos agentes, mas cada agente em si, é de fato mantido inalterado ou imutável ao longo da análise. A estes agentes sempre guiados pelo comportamento racional economicista é atribuído um papel específico e estático, ie que não se altera no tempo.

A história é assim totalmente ignorada, já que nenhuma real mudança estrutural é antecipada. Todas variáveis relevantes são simplesmente alteradas escalarmente para cima ou para baixo com o tempo.

Este é um pressuposto necessário à condução da análise funcionalista de equilíbrio neoclássico, capaz de fornecer suporte a sua visão do sistema capitalista como um mecanismo estável e suave de auto regulação, onde toda relação social é em essência harmônica.

O problema econômico (\*) é também characteristicamente ahistórico porque tido como universal tal o qual as relações de propriedade.

Consequentemente, a discussão se restringe as interações definidas no interior do quadro institucional vigente, considerado como um dado inquestionável, e que representa quando muito uma restrição aos mercados(\*\*) e não como parte integral da definição e funcionamento da economia urbana em si. Com isto, esta análise "mantém fixo o que está mudando (ie as instituições) tomando acriticamente o que está em pauta".(Zweig op.cit.p.55). Este ponto assume particular relevância para a análise da habitação ou de maneira geral, de empreendimentos imobiliários já que a natureza e comportamento dos agentes envolvidos são determinados em larga medida pela própria interação com o meio em que atuam.

(\*) Da alocação de recursos escassos de maneira ótima.

(\*\*) "A proposição de que pessoas fazem o melhor que podem sujeitos a restrições inquestionáveis é suspeita, pelo tanto que impede a revolta, a revolução e outros meios de se tomar de assalto as próprias restrições". (Zweig, 1971, p.45)

Por outro lado, as instituições que regulam o cotidiano neste meio também podem sofrer mudanças substantivas de acordo com as circunstâncias ou situações criadas. (\*)

Neste contexto pode-se sugerir duas linhas importantes de argumentação a cerca da produção da segregação social do espaço urbano.

A primeira delas contemplaria os efeitos sobre aquele processo de segregação, decorrentes da descontinuidade institucional com respeito a diferentes extratos sócio-econômicos. Esta linha de pensamento pode ser ilustrada a partir do argumento dualista que reconhece a existência da operação conjunta ou paralela de distintos mercados sujeitos a diferentes regras de funcionamento. Será retomada mais adiante como 'Dualista Vulgar'.

Outra vertente de análise inspirada nas ideias acima, sugere um enfoque 'histórico-institucionalista'. Neste enfoque, a questão da segregação social tenderia a privilegiar aquelas interrelações entre agentes (incorporadoras, construtoras, etc.) e seus objetos (empreendimentos imobiliários) num quadro institucional (sistema de crédito, fiscal, etc.) marcado por intensas mudanças provocadas endogenamente.

Enfim, neste item, argumentamos que o não universalismo ou abrangência social das instituições existentes ou as modificações historicamente determinadas destas instituições podem fornecer subsídios importantes ao entendimento do processo de segregação social do espaço urbano. Estas explicações, em princípio não seriam previstas pela análise neoclássica em vistude do pressuposto em mãos. Se por um lado este último poderia ser relaxado (em especial no primeiro caso) o formato da solução obtível escapa ao espírito da argumentação neoclássica.

(\*) A reorganização institucional do mercado imobiliário provocada pela criação do Banco Nacional da Habitação ou de maneira mais geral o Sistema Financeiro da Habitação, ilustram bem o ponto. Este remanejamento institucional acarretou significativas alterações tanto nos agentes como nos tipos de empreendimentos realizados. A relação entre agentes e empreendimentos também não pode ser tomada como estática, mas como de dinâmica simbiose marcada por importantes efeitos de retroalimentação na organização de cada um destes elementos.

## 6. Neutralidade da Participação do Estado

Em princípio a análise neoclássica apresenta o Estado como um amalgama harmonioso de diferentes grupos ou setores econômicos que representam interesses gerais.

Dai o pressuposto de que a ação do Estado no espaço urbano não beneficia ou prejudica nenhuma área ou extrato social em particular. Vale dizer a intervenção do Estado no ambiente construído não distorce o equilíbrio de mercado representado pela estrutura urbana.

Se por um lado este pressuposto confere certa consistência lógica a explicação neoclássica sobre a produção da segregação social do espaço, por outro deixa algo a desejar no que concerne a sua legitimidade no contexto brasileiro. (\*)

De fato, sérias dúvidas poderiam ser levantadas quanto a abrangência espacial e equidade social da intervenção do Estado no ambiente construído de nossas cidades. (\*\*). Esta desigualdade parece exercer forte influência sobre a segregação social do espaço.

Uma explicação sucinta sobre este mecanismo é avançada em Vetter e Massena (op.cit) que mantendo os outros pressupostos habituais da análise neoclássica, já discutidos, relaxam o pressuposto relativo a neutralidade do Estado admitindo uma elevada correlação entre a concentração de renda e de poder político. Este poder político se definiria pela influência sobre o direcionamento das ações do Estado. As ações do Estado, por sua vez, não seriam técnicas e socialmente neutras, mas altamente influenciado por pressões de grupos sociais de maior poder político.

(\*) A rigor mesmo para situação concreta dos países de economia avançada, pouca justificativa seria encontrada quanto a adogão deste pressuposto.

(\*\*) Estudos recentes sobre a distribuição espacial de investimentos públicos sugerem que os mesmos têm sido marcadamente viesados em favor das áreas nobres de alta renda dado que, isto parece ter ocorrido sistematicamente por muito tempo. pode-se inferir que a distribuição destes 'bens públicos' segundo as necessidades sejam consideramente assimétrica do ponto de vista social. (Veja-se Vetter e Massena, 1979)

Além deste pressuposto os autores valem-se ainda do seguinte:

- i - O impacto de um investimento público é diretamente proporcional a distância ou acesso a área atingida pelo benefício;
- ii - Inexistem dispositivos institucionais - jurídico-legais capazes de impedir uma subsequente atualização de preços imobiliários (fundiários, aluguéis residenciais, etc.) segundo a intensidade do impacto referido no item (i) acima. (trata-se de verdadeiro postulado não obstrusivo para a hipótese a ser apresentada abaixo);
- iii - Tais investimentos públicos se caracterizariam por um aumento na diferenciação qualitativa das áreas dotadas de infra-estrutura urbana.

Com base nestas ideias percebem os autores que o esforço de aprovação dos benefícios líquidos, acarretados pela ação Estatal, caracterizaria um processo de causação circular que magnifica a segregação sócio-econômica no espaço.

Assim, na medida em que uma área é beneficiada por investimentos públicos e estes benefícios são repassados aos preços fundiários, é fácil admitir que tais mudanças de preços devem acarretar alguma alteração na composição social da população a residir na área. Isto seria provocado pela expulsão daqueles incapazes de fazer frente a nova realidade de aluguéis e outros preços pertinentes; e pela atração daqueles segmentos que se dispõe a pagar mais pelo acesso a tais benfeitorias.

Com isto o espaço urbano é segregado na razão direta da desigual alocação de investimentos públicos entre áreas cuja desigualdade é acentuada na medida em que a concentração da renda dos residentes atuaria no sentido de viesar ainda mais a destinação espacial daqueles gastos públicos.

Trata-se de modelo que captura com alguma propriedade a situação ora vigente nas grandes metrópoles brasileiras.

Esta análise que preserva a explicação neoclássica a segregação social do espaço na medida em que esta última resulta essencialmente da influên-

cia dos preços sobre o uso do solo, com base no comportamento do consumidor. O mecanismo pelo qual os benefícios dos investimentos públicos são repassados aos preços imobiliários depende do 'valor' (de uso) atribuído por cada grupo social ou de renda ao acesso a estes serviços alocados no espaço. Neste sentido a análise não 'explica' propriamente a geração da segregação, já que a ela se aplicam as críticas apontadas na seção (7) a que estão sujeitas usualmente os modelos neoclássicos.

Contudo, a teoria discutida a pouco tem como grande mérito a incorporação de um processo segundo o qual a segregação é consolidada e continuamente magnificada. Este processo é totalmente perdido sob o pressuposto da neutralidade da composição social do Estado e de sua contribuição a estrutura espacial do ambiente construído.

Como falha a esta análise de Vetter e Massena pode-se apontar a, talvez, excessiva facilidade ou simplicidade em que associam poder econômico e poder político sem levar em consideração que entre indivíduo e Estado interpõe-se a complexidade do setor produtivo e em especial a fração monopolística do capital. Este ponto será retomado mais adiante na seção (4) do capítulo V.

## Conclusões

Neste seção percorremos rapidamente os pressupostos mais usuais da análise neoclássica avaliando sua relevância e significado. A empreitada mostrou-se proveitosa na medida em que permitiu apontar uma grande variedade de situações, aspectos e processos associados a produção e reprodução da segregação social do espaço urbano, que não são contemplados naquela análise em vista das restrições impostas pelos pressupostos considerados.

Dentre outras idéias levantadas destacamos para efeito da análise a ser apresentada nos próximos capítulos:

- i - o caráter artificial, ou não natural, da acessibilidade, pelo fato de representar mais uma consequência que um determinante da estruturação urbana;
- ii - o empobrecimento substantivo da análise quando dela se abstrai a presença das externalidades nos mais variados mercados, e dos elementos monopolísticos inerentes a produção habitacional;
- iii - a dificuldade de se entender as transformações da estrutura espacial a partir de modelos funcionais sejam estáticos ou dinâmicos. Aparentemente, tais estruturas são marcadas por significativa cristalização de certas relações funcionais. Um exame mais cuidadoso das mudanças ocorridas historicamente, revela presença de processos bem distintos daqueles, associados mais ao caráter sequencial e desequilibrante da ocupação urbana e às modificações na especificação mesma das relações funcionais relevantes;
- iv - considerações mais cuidadosas a respeito da natureza do comportamento dos diferentes agentes que participam da cena urbana sugerem a existência de outras 'lógicas' significativas de uso do solo e formação de rendas fundiárias, além daquelas antecipadas pela teoria neoclássica. Mais importante, demonstrou-se que estas últimas variáveis não independem das relações sociais subjacentes e muito menos ainda de condicionantes de ordem estrutural e mesmo da conjuntura em que se insere o mercado imobiliário;

v - Ainda no contexto do parágrafo anterior, sugerimos possíveis elos entre a natureza do quadro institucional vigente e certos aspectos específicos da estruturação urbana. Estas possíveis interrelações devem ser entendidas não como algo estático, porém, dinâmico. De fato, estas (inter) conexões devem ser entendidas a partir de momentos caracteristicamente dialéticos entre a necessidade da organização institucional impostas pela prática de agentes, no caso, imobiliários, e os limites desta prática apresentadas pelo condicionamento institucional a formação e atuação destes agentes na estrutura urbana.

vi - Finalmente, o relaxamento do pressuposto neoclássico relativo a neutralidade do Estado permitiu de imediato a introdução de mecanismos da maior relevância para a segregação social do espaço. Mais importante ainda estes mecanismos em vista do seu caráter desestabilizante do tipo 'circular cumulativo' sugerem que basta pequeno desvio no pressuposto para que sejam magnificadas significativamente aquelas diferenciações sociais na estrutura urbana.

Enfim, além das inconsistências de ordem lógico formal apontadas na seção anterior, a análise neoclássica revela-se bastante superficial e pobre no que concerne aos problemas e situações urbanas que permite absorver e interpretar e/ou dizer algo de não trivial.

Se por um lado algumas daquelas críticas formais podem ser 'toleradas' enquanto outras teorias disponíveis sobre o assunto também apresentam sérias deficiências, como veremos mais adiante; por outro lado, seus pressupostos necessários (\*) excluem a priori de considerações analíticas aspectos dificilmente justificáveis a qualquer teoria que se candidate como relevante a nossa problemática urbana brasileira. (\*\*)

(\*) O termo necessário empregado é proposital, já que nos referimos aqui a interpretações paradigmaticamente coerentes. Como vimos mais acima o abandono destes pressupostos, introduz questões que escapam à visão, problemática e métodos neoclássicos.

(\*\*) A rigor diríamos que se candidate a qualquer outra formação social, muito embora os aspectos considerados nesta seção teriam sido claramente inspirados e extraídos de nossa realidade.

## 9. Conclusões e Preambulo aos capítulos seguintes

Neste ponto do estudo valeria a pena recuperarmos o eixo principal do argumento fornecendo alguns elementos que auxiliem o leitor a situar a análise a ser apresentada nos próximos capítulos.

Muito embora a análise neoclássica desenvolvida à pouco esteje sujeita a severas críticas caberia mencionar que a mesma permite descrever certas relações interessantes entre a renda familiar e a localização intra urbana com base nas possibilidades de substituição entre despesas com a moradia e transporte e outros itens do orçamento familiar.

Que estas substituições sejam relevantes para efeito da análise da segregação social urbana por grupo de rendas parece fora de dúvida. O que é questionável é a interpretação que se dá a elas e o contexto em que suas implicações estão amarradas.

O montante da renda disponível após a dedução de certas despesas essenciais influencia de fato a capacidade do indivíduo em competir pelo uso do solo urbano.

Contudo a razão pela qual o proletariado se encontra agregado em áreas de periferia urbana ou certas áreas centrais deterioradas ou não, não pode se, resumir a uma mera questão de competição pela terra com base em certas substituições ao nível do orçamento familiar.

Ela é o resultado de processos mais complexos que reportam tanto como visto nos capítulos I e II ao desenvolvimento histórico da ocupação urbana marcado por transformações profundas nas relações de produção (algo que qualifica aquela competição, as necessidades dos agentes e ao próprio formato da função de utilidade) quanto à organização capitalista da promoção imobiliária.

As condições que definem o valor de uso de uma área urbana alteram-se ao longo do tempo segundo o tipo de atividades presentes e o efeito combinado da interação entre estas atividades.

Por conseguinte, trata-se de mero truismo a afirmação de que um grupo social de baixa renda permanece em determinada área central (eg. uma favela em plena área nobre) simplesmente por

que esta área ou não se presta a outro tipo de ocupação em porque não foi ainda requisitada para outro uso superior.

Da mesma maneira afirmar que "(Nas) modernas cidades capitalistas há um crescimento para a periferia, há uma constante expulsão dos elementos menos favorecidos para as zonas da terra menos caras, até que encontrem seu nicho próprio na grande colmeia urbana".(Rios, 1962, p.217) não explica nada, pois a definição de periferia relevante para o caso está amarrada ao próprio fato de se constituir um zona 'menos cara'.

Ora, nos próprios termos da análise neoclássica a existência em si de terrenos menos caros não é suficiente para dar conta de que os mesmos devam ser ocupados por 'elementos menos favorecidos'. (\*) Para satisfazer esta condição de suficiência é necessário reportar dentre outros fatores aos tipos de ocupação de solo ou empreendimentos imobiliários realizados nas outras áreas. Ou seja, a condição de suficiência aqui parece estar melhor associada ao fator exclusão de certos grupos sócio-econômicos dos mercados ao fato de que, dada a organização do sistema de promoção imobiliária, a habitação não seja lucrativamente passível de ser produzida e/ou realizada em condições compatíveis com aquelas áreas.

Os extratos sociais inferiores são excluídos de participação do mercado simplesmente porque o salário ou renda familiar é insuficiente para exercer efetiva demanda capaz de viabilizar a produção em condições compatíveis com a competição capitalista.

---

(\*) Recordemos que uma ocupação mais intensiva da terra poderia permitir que a população de renda baixa viesse a oferecer lances de rendas fundiárias superiores a outros segmentos de renda para quem a utilidade do espaço disponível contasse mais.

(\*\*) Na medida em que apenas poucos membros da família utilizem este serviço e que isto se realiza ao longo de todo o tempo em que o trabalhador permanece no mercado de trabalho é fácil compreender aquela 'racionalidade' da localização periférica. A substituição entre moradia e transporte é extendida mais além do período de amortização da casa própria ou seja ao nível do orçamento compensa-se a dificuldade de fazer frente a uma amortização mais elevada (ou porque não se tem acesso ao crédito ou devido ao prazo relativamente curto do financiamento viz a viz o nível do salário) pelo desembolso no transporte. Assim ao nível do orçamento familiar o balanço entre fluxo de dispêndio com a moradia ou com o transporte favorece o último, mesmo porque grosso modo as despesas com o transporte estão amarradas ao fato de se estar empregado o que não ocorre com a prestação da casa própria ou o aluguel.

Desta feita cabe ao sistema de transporte absorver ou compensar esta dificuldade. Isto porque a variável relevante é a provisão da moradia-com-transporte ie acesso ao trabalho, tolerável ao nível (e regularidade) do salário do proletariado.(\*\*)

O importante a extraír destas considerações é que a questão da segregação social urbana não se resolve exclusivamente ao nível da distribuição de renda entre a população, e tampouco às possíveis preferências individuais.

Há que se desvendar antes de tudo aqueles processos/mecanismos responsáveis pela ocupação das áreas onde o preço de terreno é mais elevado, por segmentos superiores de renda e que implicam na efetiva exclusão, pelo mercado, dos extratos inferiores. Isto será estudado no capítulo IV.

O próximo passo na argumentação (capítulo V) requer explicar o que garante a reprodução ou sustentação desta exclusão. Isto envolve explicitar como a lógica da valorização imobiliária se faz acompanhar da sistemática adequação de grupos sócio-econômico a áreas definidas, a partir de um processo eminentemente diferenciador do espaço que exacerba a segregação social urbana.

Assim, admitindo que o mercado de mais alta renda ocupe aquelas áreas mais valorizadas cabe examinar o que alimenta estes altos preços. Ou seja, até o momento o argumento limitava-se a explicar que aqueles segmentos de baixa renda seriam excluídos por forças sistemática, das áreas de mais alto preço fundiário.

Mas este processo de exclusão deve modificar não só a própria diferenciação de preços entre áreas, como também aquelas variáveis que definem a estratificação e até os agentes responsáveis pela estruturação urbana, já que as rendas fundiárias são determinadas pela ocupação que se faz do solo urbano.

Mas do que isto este processo de exclusão e consequente periferização da população de baixa renda não se resume a um mero afastamento físico das mesmas. Algo mais substantivo está envolvido, uma vez que as condições em que se dá a ocupação do solo são aí bem distintas.

Finalmente, dentro desta linha de argumentação caberia integrar toda esta análise num contexto mais amplo examinando como aquele processo de segregação social urbana redefine a própria estrutura do circuito imobiliário afetando aquelas condições em que se baseia aí a acumulação capitalista. Este é o tema do capítulo VI.

Finalmente advertimos que a hipóteses discutidas neste e nos capítulos seguintes tomam por assim dizer como dado a priori a existência de alguma distribuição no espaço dos segmentos sociais envolvidos na discussão. Vale dizer não se tratam propriamente de explicações sobre o como e porque certo grupo social acha-se alocado nesta ou naquela área; (\*) mas sim de discussões a cerca de certos mecanismos que realimentam esta estrutura espacial garantindo assim sua reprodução e/ou transformação no tempo. Daí não deve ser inferido que os mecanismos discutidos se aplicariam a qualquer padrão de segregação social no espaço. Embora a espacialidade de cada hipótese não tenha sido explicitada é fácil perceber que a substanciação das mesmas são específicas apenas a certos padrões de segregação. Vale dizer a constituição dos argumentos subentende algumas propriedades a serem satisfeitas pelo padrão de segregação social urbana em discussão: (\*\*)

Mais concretamente, diríamos que para as hipóteses em pauta não é necessário impor qualquer restrição quanto à continuidade dos gradientes de renda fundiária e tampouco quanto a determinação biunivoca entre uso do solo e qualquer atributo relevante dos grupos sociais definidos na análise.

---

(\*) A explicação para isto remete-nos a análise histórico concreta, tal como esboçada em termos gerais nos capítulos I e II. Embora sujestiva tal como apresentado esta teria sido ainda parcial e incompleta já que não contemplava maior explicitamento da evolução histórica de certas relações específicas definidas ao nível da esfera imobiliário urbano. Neste sentido a análise que apresentamos neste capítulo retrata apenas a etapa atual deste processo histórico.

(\*\*) À guisa de ilustração ao ponto em discussão, sugerimos ao leitor pensar analógicamente que a hipóteses referem-se a certas propriedades topológicas da segregação social urbana.

Para se entender o procedimento aqui adotado é necessário notar que a preocupação não repousa propriamente na descrição (e previsão) empírica através 'modelo' desenvolvido a partir do comportamento dos agentes envolvidos, e sim na descoberta de relações que garantem ou não a reprodução de certos padrões de segregação social no espaço. Neste último sentido interessa mais o contexto em que se processa aquele comportamento, ie a coesão do sistema como um todo expresso no padrão de relações de dependência entre instituições. Com base na identificação das condições sob as quais são mantidas aquelas infere-se o que supostamente deve ocorrer para daí descobrir o que provoca a sua transformação em novas formas ou regimes de reprodução e expansão. Isto é facilitado na medida em que se situa desde o início o comportamento dos agentes num contexto dinâmico ou de constante mutações. Ou seja a reprodução social não é entendida como algo de harmonioso e em equilíbrio, no sentido neoclássico, mas como a reprodução de conflitos e desequilíbrios. A fundamentação para esta ideia advém da percepção da sociedade através de classes sociais cujo antagonismo se define a partir do posicionamento dos indivíduos com respeito as relações de produção, entendendo-se que a produção é controlada e operada por classe distinta daquela efetivamente engajada na produção propriamente dita. (\*)

---

(\*) Para uma análise mais detalhada sobre este contraste paradigmático entre o estatuto, a natureza e papel das teorias, veja-se Nell (1967) e Mollis e Nell (1975).

CAPÍTULO IV  
A IMPOSIÇÃO DO CAPITAL INCORPORADOR À  
MATRIZ DE ESTRUTURAÇÃO URBANA

1. Introdução

Neste capítulo pretendemos fornecer uma análise alternativa sobre a questão do uso do solo urbano e a formação da renda fundiária, sentando as bases para o entendimento da segregação social do espaço no contexto daqueles temas ignorados e/ou excluídos de consideração na teoria neoclássica. (vide seção 8 acima)

A principal distinção ou contraste com aquela análise refere-se a inversão da relação entre uso do solo e formação de rendas fundiárias. Enquanto na análise neoclássica a ênfase era depositada no papel dos preços fundiários na determinação do uso do solo no presente capítulo (e nos seguintes) a relação é entendida na direção oposta. Ou seja é o uso do solo que por assim dizer determinará agora os preços fundiários.

Trata-se assim de análise que privilegia as relações de produção que por sua vez estruturam as relações de consumo. A soberania do consumidor como primitiva de análise é substituída pela atuação dos capitais envolvidos nos negócios imobiliários. É a partir de sua lógica de valorização que se tentará organizar a explicação sobre a estruturação urbana e consequentemente a segregação social do espaço.

Assim, neste capítulo propõe-se a discutir ou entender a produção da segregação social do espaço urbano a partir da atuação dos capitais imobiliários sob a égide do capital incorporador na matriz de estruturação interna da cidade.

Para isto discutiremos em primeiro lugar rapidamente alguns pontos relativos ao funcionamento do mercado fundiário e que dizem respeito a relação entre a formação das rendas fundiárias e o uso do solo extraindo daí aqueles elementos essenciais a caracterização do conceito de capital incorporador como aquele responsável pela organização do uso do solo com vistas a apropriação de

rendas fundiárias na forma de lucros.

A seguir apresentaremos um arcabouço de análise que permite estabelecer as bases da atuação destes capitais, ie os limites de seus movimentos de valorização; identificando-a a seguir diante dos outros capitais.

Com base nestas informações estaremos então aptos a discorrer sobre o processo através do qual este capital gera a segregação social do espaço e as características deste processo.

## 2. O Preço do Terreno

Antes de tudo, mas sem entrar demasiado nas sutilezas da questão, entendoemos que o 'preço do terreno' merece as seguintes qualificações.

O terreno a que se refere aquele preço, é um ente singular no sentido em que seus atributos ou características são normalmente não-repetitivos. (\*) Diz-se então que a terra constitui meio de produção necessário (\*\*) não reproduzível em oposição a outros meios de produção que são produzidos como mercadorias industriais. Este aspecto é importante pois sugere de imediato que o processo de formação de preço para terrenos distingue-se de outros processos nos quais o trabalho entra como elemento constitutivo fundamental.

Numa primeira aproximação, diz-se que, o preço do terreno é determinado pelo poder de seu proprietário em administrar sua escassez bem como pela disposição e capacidade de seu usuário em remunerar aquele proprietário. A escassez do terreno é determinada como para qualquer outro recurso, como função do estoque de terras aproximadamente substitutas disponíveis e, mais importante, das necessidades ou usos para que é requerida ou destinada.

Usuários de terra por sua vez em princípio apreciam o 'valor' de um terreno em função das vantagens, em termos objetivos monetários (lucros) ou subjetivos (utilidade), que o lote em questão permite realizar quando comparado a outros lotes disponíveis. (\*\*\*)

No entanto, como já sugerido no capítulo III, o mercado fundiário está sujeito a outros qualificativos importantes. Dentre eles merecem destaque para nossos propósitos os seguintes.

- (\*) Estas características podem ser classificadas como: i) naturais: clima, fertilidade, por exemplo; ii) criadas ou 'produzidas' (em geral, associadas ao termo 'terra capital') eg. terras drenadas, urbanizadas, etc.; iii) acessibilidade em relação a outros itens do ambiente construído o que faz com que, em qualquer transação de terrenos, adquira-se simultaneamente um lote com as características acima e uma localização.
- (\*\*) Inclusive para a reprodução da força de trabalho, quando utilizada para fins residenciais; e, necessário, no sentido em que atividades econômicas têm endereço certo.
- (\*\*\*) Recordemos a análise neoclássica apresentada mais acima; em especial a seção 2 do capítulo III.

- i) O preço de um lote de terreno é em larga medida determinado externamente a ele, isto é: a) por atividades realizadas noutras terrenos, e b) pelas características das atividades que competem por seu uso.
- ii) Daí que a cada utilização de terreno, alteram-se as características de todos os outros terrenos - afetando assim o próprio preço do lote em questão. Em outras palavras, o processo de utilização do solo envolve externalidades que, de maneira mais ampla, geram as chamadas sinergias urbanas.
- iii) O proprietário do terreno aufera uma renda derivada do direito contratual que lhe confere a relação (institucional) de propriedade sobre o dito lote. No entanto, ele é, por assim dizer, passivo no que diz respeito ao controle sobre a base material necessária a formação desta renda. (\*)

Com respeito a essa caracterização do preço da terra como um tributo imposto por seus proprietários, aos usuários, (\*\*) em bloco ou individualmente, caberia ainda apontar uma outra distinção da maior relevância aos propósitos deste capítulo: o preço estipulado para que determinado lote seja negociado envolve dois componentes referentes a realização do valor potencial e a expectativa de valorização futura do terreno. Apesar de sua não coetaneidade verifica-se que, estes dois componentes podem reforçar-se mutualmente.

O valor potencial reflete certas condições histórico-institucionais inerentes ao mercado de terras e que estabelecem um patamar abaixo do qual elas não são negociadas. Com isso, pretende-se introduzir a idéia da permanência ou herança de regulamentos, leis, instituições, em geral, ou certas práticas em particular, que facultam a orquestração de interesses dos proprietários fundiários enquanto classe (\*\*\*) e que são traduzidos na forma de preços de monopólio não

(\*) Esta última situação deve ser contraposta aquela na qual proprietários, em bloco, atuam (ativamente) de modo a controlar direta ou indiretamente a escassez de terra como meio de produção, exigindo assim um tributo extra sobre qualquer lote independente das vantagens diferenciais apontadas acima. Daí a literatura identificar as rendas oriundas desta última situação como Rendas Diferenciais, e as referentes a situação descrita nesta nota como Rendas Absolutas. Discutiremos mais adiante outras modalidades de renda bem como algumas variantes destes conceitos.

(\*\*) O leitor deverá consultar Lipietz (1971) para uma discussão geral sobre a caracterização da renda fundiária como tributo.

(\*\*\*) Classe no sentido de grupo social cuja base material localiza-se na propriedade fundiária como relação social.

apenas para lotes específicos, mas para qualquer terreno transacionado. Não se refere aqui ao poder de monopólio conferido pela relação de propriedade (privada) sobre cada lote em particular, nem tampouco as chamadas rendas monopolísticas advindas da interceptação de lucros monopolísticos em virtude da singularidade dos atributos do lote em questão (eg. lote dotado de excepcional vista panorâmica); mas sim ao tributo consequente do controle, exercido pelos proprietários de terra, sobre sua disponibilidade e forma de utilização.

Assim, por exemplo, a má distribuição de propriedade fundiária no Brasil aliada a fragilidade dos mercados financeiros gerou situação em que a terra tem sido particularmente privilegiada como reserva de valor. (\*) Com isto, o volume de terras negociadas tem sido sistematicamente menor do que seria de outra forma, implicando em situação de escassez absoluta, mesmo que artificial ie, socialmente criada. (\*\*)

Em suma, a realização da valorização potencial é calcada na capacidade dos proprietários fundiários de exercerem influência no uso que se dá a terra, (\*\*\*) atuando sobre ou restringindo mesmo, o processo de acumulação de capital, de forma a reproduzir a dependência do setor produtivo sobre este meio de produção.

Além desta possibilidade de valorização que depende das características da própria relação social estabelecida pela propriedade fundiária, há que se considerar, também, a valorização decorrente da intertemporalidade das condições que determinam o preço pelo qual terrenos são negociados a cada momento - inclusive aquelas definidas acima sobre a realização do valor potencial.

Recordemos que o preço de um terreno será dado pelo valor presente de uma anuidade equivalente ao fluxo de rendas que se espera que tal terreno possa gerar; devidamente descontado pela taxa de juros prevalecente. (\*\*\*\*)

Dizíamos no inicio desta seção, que exceto pelas reservas apontadas mais acima, o preço de determinado terreno corresponde, grosso modo, ao diferencial das vantagens proporcionadas pelo uso deste terreno sobre os demais. No entanto, estas vantagens ocorrem e se modificam ao longo do tempo.

---

(\*) Para detalhes deste argumento, vide Sayad (1977).

(\*\*) Argumento mais completo sobre esta questão associada as chamadas rendas absolutas, pode ser encontrado em Vieira da Cunha e Smolka (1980).

(\*\*\*) Caso fossem mantidas constantes essas vantagens e a taxa de juros desse preço corresponderia a  $P = \frac{R}{i}$ , onde P preço do terreno e R renda fundiária perfazendo uma anuidade tomada em horizonte infinito e i taxa de juros.

(\*\*\*\*) Neste sentido recordemos a sub-seção(8.4) do capítulo III onde se discutiu a relação entre o tipo de proprietário e a maneira como se utiliza o solo.

Vimos também no capítulo(III) que ao menos no contexto dito urbano, o espaço geográfico é o locus de substanciais imobilizações financeiras na forma de capital fixo de longa duração e que compõe o que se identifica como o ambiente construído para a produção e o consumo. A rigor, o ambiente construído envolve não apenas as edificações privadas (residências, plantas industriais, etc.) mas também, e principalmente, todos aqueles itens referidos como de infra-estrutura, a exemplo de ruas pavimentadas, rede de serviços públicos, áreas de lazer, etc. enfim meios de produção e de consumo coletivo normalmente providos pelo Estado.

Dai se infere que o solo urbano permanece cativo de seu uso por longo período de tempo,(\*) e com isso ficam interrompidas as possibilidades de renegociá-lo.

Evidentemente, esse período de aprisionamento do solo dependerá da relação entre o valor depreciado do capital fixo ali instalado e aquele do capital a se instalar. No entanto, essa desvalorização não depende apenas das características físicas daquele capital, mas sobretudo das novas oportunidades de uso para aquele terreno, ou seja de rentabilidade esperada nestes novos investimentos.

Assim, nada deve impedir que, a perspectiva de: a) modificações futuras no mapa de acessibilidade favoráveis a determinado lote, b) de maior necessidade de terras decorrentes de uma aceleração dos negócios na indústria de construção civil, ou c) uma queda esperada na taxa de juros, faça com que o proprietário somente negocie este terreno a preço mais elevado do que aquele que seria correspondente caso permanecessem as condições atuais das variáveis mencionadas a pouco.

Tudo isto sugere, em suma, que o preço do terreno é determinado, em larga medida, pelas condições de produção do ambiente construído e em especial, pelo preço dos imóveis.(\*\*)

No entanto, as modificações no ambiente construído (produzidas pelos investimentos públicos e privados) envolvem significativas externalidades que, implicam em continuas alterações naqueles atributos que combinados definem as chamadas 'vantagens locacionais' de cada lote urbano.

Diante deste cenário, emerge a possibilidade de se controlar este processo de valorização fundiária subordinando-o as aplicações de capital na

(\*) Recordem-se as considerações iniciais sobre determinação do preço do terreno a partir de condições externas ao lote e fora do controle do proprietário deste lote.

(\*\*) Parafraseando a máxima Ricardiana dir-se-ia que os preços dos terrenos são altos porque os preços dos imóveis são altos e não o inverso como ainda pretendem certos analistas.

mudança de uso do solo urbano. Já que o capital privado é ao menos parcialmente responsável pela organização do espaço urbano, seria lógico admitir que, este paulatinamente venha a recapturar ao menos parte daqueles benefícios que seriam apropriados pelo proprietário da terra.

Contudo, deve-se frisar que esta possibilidade não se aplica em geral, mas apenas pode se apresentar como tal em condições histórico-institucionais concretas como as que se verificam recentemente no Brasil.

Feita a ressalva passemos a elucidar estas condições que viabilizam a valorização pela incorporação imobiliária.

### 3. O Capital Incorporador

Para se analisar como se processa a imbricação de ganhos imobiliários aos ganhos fundiários seria conveniente introduzir o conceito de capital incorporador.

Entendemos o capital incorporador como aquele que desenvolve o espaço geográfico, organizando os investimentos privados no ambiente construído, em especial, aqueles destinados à produção de habitações. (\*)

Tipicamente, para a realização de empreendimentos imobiliários são envolvidos desde a compra de terrenos à contratação de consultoras e planejadoras, edificadoras, agentes financeiros para as diversas fases do projeto e agentes responsáveis pela comercialização final de imóveis (promotores de vendas, etc.).

Na prática, muitas destas etapas ou agentes podem ser mesclados numa mesma unidade de capital; não obstante, para efeito de análise, é conveniente pensá-los como serviços prestados a terceiros.

Assim, o capital incorporador é definido como aquela fração do capital que se valoriza pela articulação destes diversos serviços contratados. Alternativamente, poder-se-ia conceber tal capital como o que adquire terreno (\*\*) com a finalidade de valorizá-lo na alteração de seu uso, ou seja capital que investe em rendas fundiárias. Argumenta-se, então, que o limite de valorização realizável pelo capital incorporador será dado pela sua capacidade de se organizar para criar e capturar rendas fundiárias, inclusive, como será visto mais abaixo, aquelas rendas que eram realizadas anteriormente por terceiros.

---

(\*) Lamarche (1976, p.93) desenvolve noção semelhante sugerindo que este capital desempenha papel com respeito às propriedades imobiliárias análogo àquele realizado pelo capital comercial no tocante a bens imóveis.

(\*\*) Por vezes, quando o proprietário simplesmente troca seu terreno a favor de direitos sobre o resultado do empreendimento imobiliário o incorporador não necessita sequer dispensar qualquer recurso financeiro pelo controle de seu uso.

Esta capacidade será francamente ampliada na medida em que o capital incorporador possa ainda contar com o suporte de sistema financeiro bem desenvolvido bem como certas articulações com o Estado em suas inversões no ambiente construído.

Para facilitar a análise dos movimentos do capital incorporador seria conveniente distinguir os seguintes momentos de valorização imobiliária, que são objeto de sua atuação:

- I. Alteração no preço do terreno entre aquele referente à sua aquisição original e o preço pelo qual este foi ..negociado ao novo usuário, ie o incorporador;
- II. Valorização realizada pelo incorporador ao alterar os atributos do terreno em questão - ie, ao reequipá-lo;
- III. Variações no preço referentes a modificações na estrutura espacial do ambiente construído onde se insere o terreno - captada na forma do momento (I) em período distante no futuro.

Estes momentos oferecem arcabouço para a análise das condições, que não apenas suportam a penetração do capital incorporador enquanto fração específica do capital (no momento II) como também sua contínua expansão realizada nos extremos (I) e (III) acima. Além desta, há que se considerar, também, as possibilidades do capital expandir seu espaço de atuação a partir de controle do processo de criação de externalidades que sejam internalizáveis (ie. privatizáveis) de forma cada vez mais integral.

Assim, entende-se a atuação do capital incorporador como aquele que se valoriza (e se expande) ao tentar assumir o controle do processo pelo qual rendas fundiárias são criadas e apropriadas. No entanto, para sua viabilização, nestes termos, o capital incorporador deve assumir esse processo de forma contraditória.

Por um lado, tal valorização depende de sua capacidade em minar o poder de apropriação de rendas fundiárias - o que implica investir contra a instituição da propriedade privada fun

diária. Isso significa, concretamente, reduzir o preço da terra realizável no momento (I) e antecipar a valorização realizável no momento (III).

Ao mesmo tempo deve expandir sua capacidade de valorizar a terra - momento (II) - que envolve, pelas razões que já serão expostas, a defesa das garantias do pleno gozo dos direitos contratuais exclusivos sobre o uso da terra. (\*)

---

(\*) A título de ilustração, referimos o leitor ao edital "A Nação", subscrito pelas empresas do setor imobiliário, que expõe claramente essa contradição ao advogar medidas que favoreçam uma baixa nos preços de terrenos, sugerindo mesmo desapropriações pelo Estado, ao mesmo tempo que reafirmam que "são de competência exclusiva das empresas particulares as atividades de loteamento de terras, incorporação...", etc. Ver Jornal do Brasil de 25/05/79, em especial itens 3.7 e 4.2. Vejam-se também as discussões ou opiniões publicadas nas revistas especializadas (eg. Revista ADEMI) destinadas à classe empresarial imobiliária, que manifestam sua oposição à separação entre direito de propriedade e de uso apregoada pelos proponentes da legislação sobre o "solo criado".

### 3.1. Momento I

Tem-se, então, sobre o momento (I), as instituições que, paulatinamente, dificultam a realização da atividade de incorporação de forma atomizada ou acessível a qualquer indivíduo; i.e. que impedem que o proprietário de determinado lote assuma o comando sobre o processo de transformação de uso de sua terra , realizando, aquela valorização relativa ao momento (II). Inclui-se aqui, então, todo o aparato institucional que incide sobre as qualificações requeridas a proponentes incorporadores, que vão desde regulamentos jurídicos até exigências quanto a tamanho mínimo do empreendimento, bem como aqueles dispositivos que estimulam a organização e concentração desta atividade em unidades definidas de capital. (\*) Enfim, todas aquelas instituições que suportam a especialização da atividade incorporadora como tal e com isso o monopsonismo de mercado de terras em favor daqueles que podem alterar seu valor de uso.

Além destas, acrescente-se também as medidas destinadas a corroer as possibilidades de realização da valorização potencial, facilitando assim a penetração capitalista nos negócios imobiliários; ou seja, medidas, como a tributação progressiva sobre lotes vazios, voltadas para a transferência ou alienação do controle sobre a disponibilidade e forma de utilização da terra, daqueles proprietários que se beneficiam da terra, parasitariamente; para aqueles que a empregam como meio de produção , i.e. que beneficiam a terra.

---

(\*) Examina-se, por exemplo, os mecanismos formais e informais embutidos nas normas que regem a concessão de financiamento às imobiliárias.

### 3.2. Momento III (\*)

Quanto ao momento (III), tais antecipações de valor requerem a agilização de sistema de crédito de modo a não só permitir a rápida recuperação (i.e. circulação) do capital avançado, como garantir a liquidez daquelas valorizações realizáveis no futuro. Vale dizer, para justificar que o comprador de um imóvel disponha a adiantar, hoje, ao incorporador parte da valorização esperada e realizável no futuro, é necessário convencê-lo que a qualquer instante este possa, ao menos, recuperar o custo de oportunidade de sua aplicação financeira, o que implica em tornar líquido o título de propriedade do imóvel.

Dir-se-ia, alternativamente, que ao comercializar um imóvel a incorporadora não está apenas vendendo um ativo fixo, mas, também, negociando o direito que habilita o novo proprietário a especular. Ou seja, para que agora o indivíduo possa se candidatar a especular no mercado imobiliário deve antes passar, pela incorporadora. Obtém-se, assim, a condição de suficiência para que a incorporadora imponha uma taxa equivalente à parcela dos ganhos que esta habilita seu cliente a realizar no futuro.(\*\*)

No entanto, para realizar tais ganhos exige-se ainda como condição de necessidade, a atuação das incorporadoras sobre a estrutura de seu mercado, ou seja, modificações nos fatores subjetivos da demanda neste mercado.

Inclui-se aqui não apenas imposições sobre novos 'estilos de morar', i.e. na própria engenharia do produto, mas, principalmente, aqueles artifícios que transformam aos olhos do comprador a compra do imóvel em 'investimento'.

O objeto de negociação que era por assim dizer, o valor de uso do imóvel, passa a ser seu valor de troca; desviando-se, assim, a atenção sobre o nível do preço, em favor da valorização esperada para tal imóvel, i.e. a variação futura de seu preço.(\*\*\*)

(\*) A valorização no momento II será tratada mais abaixo

(\*\*) Esta observação sugere de imediato que a própria expectativa sobre o mercado imobiliário é um fator de valorização e com isto introduz fonte de instabilidade potencial neste mercado, dado o caráter cumulativo destas reações.

(\*\*\*) Isto é facilmente depreendido do apelo da propaganda imobiliária.

### 3.3. Momento II

Finalmente, a realização de valorização referida no momento II envolve, fundamentalmente, a alteração do uso e criação de solo e a apropriação das rendas fundiárias consequentes. Penetramos aqui em discussão reconhecidamente polêmica sobre a propriedade, ou não, de se lançar mão do conceito de rendas fundiárias - em especial, rendas diferenciais criadas - para explicar lucros sobre capital.

A rigor o conceito de rendas diferenciais diz respeito a parcela do excesso de lucros que determinada unidade de capital deve repassar ao proprietário daquela terra de onde obtém vantagem na produção sobre os demais capitais, i.e., onde o preço de produção é mais baixo.

Mas no presente caso, o objeto de atuação do capital incorporador, i.e. a 'mercadoria produzida', é exatamente a expansão e intensificação das condições sob as quais incidem rendas fundiárias. Ou seja, lucros provêm apenas da parcela criada de rendas diferenciais. (\*)

Vejamos como se dá cada um destes processos.

#### a) A criação de rendas

Como já foi dito a cada modificação no uso do solo, altera-se todo o mapa de acessibilidade e com isso a possibilidade para o capital assumir o controle deste processo internalizando ou privilizando as consequentes externalidades que eram, anteriormente, convertidas diretamente em rendas fundiárias.

---

(\*) Porém, tais lucros não devem ser confundidos com as chamadas Rendas Diferenciais II que se aplica a diferenças de produtividade consequentes da variação de dosagens de capital sobre a terra. Estas rendas incidem, agora, sobre as diferenças nas 'condições de criação de rendas' abertas ao capital incorporador, em diferentes lotes urbanos. Contudo isto não impede que a apropriação de Rendas Diferenciais II esteje, também, sujeita as atenuantes referidas no momento I. (Veja-se Vieira da Cunha e Smolka (op.cit.)).

Isso é evidenciado, mais claramente, nos chamados empreendimentos integrados, que combinam residências com áreas de lazer, ou com centros comerciais, ou mesmo com benfeitorias públicas não existentes antes de realizada a incorporação. Tais empreendimentos requerem obviamente, maiores imobilizações localizadas de capital fixo, que somente é viável ao grande capital incorporador capaz também de articular-se diretamente ao Estado de forma a garantir o atendimento imediato do consequente aumento localizado da demanda por serviços públicos - a exemplo de empreendimentos como Nova Ipanema na Barra da Tijuca. (\*)

As rendas criadas via esse processo de alteração no uso do solo de forma não antecipada pelo proprietário original do terreno poderiam ser identificadas como ganhos de fundador. (\*\*)

A generalização deste processo, como veremos mais adiante, introduz elementos que afetam não só a organização, como também as próprias possibilidades de expansão do capital incorporador como um todo.

#### b) A ampliação da base de incidência das rendas

Além das possibilidades de valorização a partir de alteração das condições que facultam a apropriação de rendas fundiárias há que se considerar também a capacidade do capital incorporador em ampliar o número de usuários sobre os quais incidem tais rendas.

Trata-se aqui de criação de vantagens localizadas pertinentes não propriamente a diferenças de produtividade na produção de moradias, (\*\*\*) mas sim as condições de criação do solo de

- 
- (\*) Embora a incorporação da enseada de Itaipu já se insinue como experiência de urbanização integral pelo capital privado dispensando o Estado da provisão de vários serviços.
- (\*\*) Para discussão detalhada deste conceito, sugerido originalmente por Murra (1977 e 1978), no contexto espacial como Rendas de Fundador, veja-se Viera da Cunha e Smolka (op.cit.).
- (\*\*\*) O custo de produção do m<sup>2</sup> de área construída não varia muito entre localidades, exceto pelas diferenças de custo atribuídos a topografia e/ou qualidade do solo que afetam as fundações.

características dadas, como a acessibilidade. Vale dizer, a atividade de incorporação age também sobre a multiplicação da área de um lote de tal maneira que o montante pago por ele seja maior do que o pago originalmente, i.e., no momento (I).(\*) A realização de tais ganhos dependerá de sua habilidade em atuar sobre os parâmetros subjetivos do consumidor (i.e. suas preferências) de formas homogeneizar o produto, tornando aos olhos do consumidor igualmente atraente formas qualitativamente distintas de morar. Com isso a diferença entre um imóvel localizado no lote A e aquele no lote B fica inteiramente determinada pelas características que incidem nas rendas fundiárias. (\*\*)

Isso poderia sugerir a realização de rendas monopolísticas, na medida em que se refere ao sobre-preço que o consumidor seria compelido a pagar pelo direito de morar ou usufruir das vantagens oferecidas num lote específico em relação a outro de 'pior qualidade'. No entanto, do ponto de vista do capital incorporador a atenção recai, de fato, sobre as diferenças nas condições em que o solo é criado, i.e. a área a ser amplificada, já que a este interessa apenas, qual a densidade habitacional que pode ser realizado em cada localidade.

Nestes termos, dir-se-ia que rendas poderiam ser apropriadas sempre que o preço de produção de determinado imóvel esteja abaixo daquele produzido em condições ditas marginais. Ou seja aquelas dadas, por incorporações realizadas em lotes de valor original equivalente, mas onde o fator de multiplicação da área tenha sido menor. Em outras palavras, trata-se de condições definidas em dado momento histórico, e que espelham o caráter sequencial da ocupação do solo, já que estas condições marginais .. dizem respeito a cada tipo de incorporação e mais importante, elas se referem de fato as mudanças nas condições médias de produção que variam no tempo.

---

(\*) Note-se que para isto basta que a cota de terreno para cada condomínio seja maior que o preço do terreno dividido pelo número de condôminos.

(\*\*) Isto é análogo a um melhoramento ou inovação de produto destinado a atender mais aos quesitos técnicos da produção do que ao consumidor propriamente dito.

Ao mesmo tempo, fica claro que, o processo de valorização exposto acima, depende da atuação do capital incorporador sobre a estrutura do mercado imobiliário, i.e., de sua capacidade: i) de 'inovar' em empreendimentos imobiliários, criando os mais variados artifícios que supostamente compensem o comprador, pelos custos de adensamento - e.g. inclusão de piscinas, salões de festa, etc.; ii) de agilizar o sistema de comercialização de forma a recuperar esses benefícios enquanto ainda permaneça o ineditismo dos empreendimentos; iii) de impedir o repasse destes ganhos aos proprietários fundiários, o que implica atuar novamente no momento (I), e obviamente; iv) de mobilizar o Estado para que este acompanhe seus empreendimentos imobiliários com a provisão dos necessários serviços públicos.

Desta análise depreende-se que os movimentos do capital incorporador modificam suas próprias condições de reprodução na medida da necessidade e irreversibilidade de contínuas mudanças na forma de ocupação (incorporação) do solo urbano que como se sugeriu é imposto pelas consequentes atualização do preço do terreno adjacentes ou próximos a cada empreendimento.

Além disto os movimentos do capital incorporador estabelecem também seus próprios limites de expansão, na medida em que este capital se impõe na matriz de estruturação urbana pela a) diferenciação do espaço - gerando rendas diferenciais onde antes não as havia, ou pela, b) homogeneização do espaço, quando atua nas condições marginais ou na periferia, reduzindo aquelas diferenças.

No entanto é importante observar que por áreas periféricas não se refere, necessariamente, as áreas de baixa renda, mas simplesmente áreas ainda não desenvolvidas (i.e. ocupadas como por exemplo a Barra da Tijuca ou a Baía de Itaipu). Na medida em que estas áreas são convertidas em verdadeiras alternativas às áreas já congestionadas, tais projetos de fato afetam as rendas diferenciais de forma semelhante aquelas apresentadas por Marx em sua crítica a Ricardo « onde investimentos em melhorias favoráveis as terras de pior qualidade reduzem todo o gradiente de rendas (fundiárias).

Concluindo, esta seção valeria notar que, embora a análise acima tenha sido conduzida de forma fragmentada, os vários esquemas de valorização imobiliária considerados, não apenas se complementam mas, sobretudo, se explicam mutuamente , conjugando-se num único processo.

—

#### 4. O Capital Incorporador frente aos outros Capitais

Na seção precedente introduzimos o conceito de capital incorporador, como aquele, que assumindo a propriedade de terra por período definido, realiza lucros, que na sua ausência seriam auferidos pelo proprietário na forma de rendas fundiárias no momento I e III; embora sua presença em si afete estas rendas.

Para melhor situar este capital e entender os matizes do argumento, i.e. de como é efetivada esta valorização, seria oportuno distinguí-la daquela realizada por outros capitais, em especial o industrial, comercial e o financeiro, sugerindo também possíveis analogias e/ou pontos de contato.

Tomemos inicialmente o capital industrial. No setor industrial, ganhos de produtividade, provenientes de modificações nos métodos de produção, são traduzidos em aumentos temporários na taxa de lucros; ou repassados ao mercado na forma de reduções no preço. Essa primeira situação estimula a entrada de novos capitais que pode conduzir, via competição, à redução nos preços, à expansão de produção, ou ainda à maior concentração da produção no mercado. Enfim, esses ganhos são disseminados às outras unidades de capital, compelidos que são pela competição, a acompanhar ou mesmo efetivar novas modificações nos métodos de produção, sob pena de serem simplesmente expulsas do mercado. Esse processo de contínua revitalização das condições de produção e os consequentes deslocamentos no centro de gravitação dos preços de mercado é parte integrante da própria dinâmica da acumulação capitalista. (\*)

(\*) Poder-se-ia ainda mencionar os movimentos cíclicos dos negócios que, ao mesmo tempo que endêmicos a este processo, representam adicional coerção a cada unidade de capital, na medida em que selecionam os métodos de produção mais resistentes às oscilações de mercado.

Caso tais ganhos de produtividade dependessem de fatores externos à firma como por exemplo os atributos da terra ou vantagens locacionais, estes seriam, como já visto, convertidos em rendas fundiárias. (\*)

Já no setor imobiliário (principalmente o residencial) este processo de contínua criação de condições mais vantajosas ocorre de forma excludente. Ou seja, certas vantagens criadas não são generalizáveis, em razão, do elemento monopolístico envolvido sempre que a acessibilidade no espaço é restrita àqueles que adquirem direitos exclusivos de ocupação - como proprietários.

No entanto, o que nos interessa observar é que, similarmente à irreversibilidade na contínua mudança nos métodos de produção inerente à dinâmica do capital industrial, verifica-se também aqui a contingência de modificações contínuas na forma de ocupação (incorporação) do solo urbano.

Neste último caso, contudo, o mecanismo de transmissão é apenas parcialmente realizado através dos preços de imóveis ou seja, maior coerção de aplica, de fato pela atualização do preço de terrenos consequente a tais empreendimentos. Assim, a atualização nos preços de terrenos nas áreas contíguas a um empreendimento como Nova Ipanema, implica em que, se inicialmente, tal empreendimento representava uma possibilidade de realizar lucros extraordinários, num segundo instante já representa uma necessidade. As condições para contestar tal empreendimento em áreas vizinhas já são outras, daí a contingência de contínuas alterações na forma de atuação do capital incorporador.

---

(\*) Tome-se por exemplo, a alternativa de localização para uma fábrica de confecções, que em Copacabana realizasse sobre-lucro em relação a sua localização em Santa Cruz. Na medida em que deve disputar pela sua localização em Copacabana com outras competidoras, tais sobre-lucros serão paulatinamente convertidos em aluguéis mais altos.

Para se entender como o capital incorporador se impõe à matriz de estruturação urbana há que se ponderar sua atuação tanto no aumento da diferenciação (criando rendas diferenciais onde elas não existiam anteriormente ou ampliando sua incidência) como na maior homogeneização do espaço quando afeta a média das condições (marginais) para a incorporação, (\*) ou mesmo quando investe nas chamadas áreas marginais ou periféricas, reduzindo as diferenças entre lotes urbanos. (\*\*)

Numa primeira aproximação vislumbrar-se-ia sua atuação como responsável por facultar aumentos de produtividade e na 'qualidade de vida'. Ao planejar e promover o equipamento do espaço, expandindo e intensificando as vantagens locacionais, contribuiria para uma maior racionalização da circulação de mercadorias e do acesso a ítems que compõem o argumento da "função de bem estar" dos indivíduos e dos custos indiretos da produção capitalista ao aumentar a eficiência das atividades urbanas como as comerciais, financeiras, administrativas, etc.

Assim se se mantém como referência (como determinante do preço de produção) as áreas onde tais vantagens não são auferidas, tem-se que todos esses ganhos, que usualmente seriam convertidos em aumentos de rendas diferenciais, representam transferências de valor gerado entre os vários segmentos da sociedade. (\*\*\*)

- 
- (\*) Sua extensão aos mercados inferiores endogeniza, por assim dizer, as 'condições marginais' que agora passam a ser representadas por certa média móvel das condições em que as rendas diferenciais são criadas.
  - (\*\*) Neste caso, em geral sua atuação é intermediada pelo Estado como será vista no próximo capítulo.
  - (\*\*\*) A versão clássica desta observação submete que as rendas diferenciais são constituídas por desvios de mais-valia produzida, somando em zero portanto na disputa com a parcela de lucros, o que implica admitir que os proprietários fundiários sobrevivem às custas de capitalistas - embora esta relação possa se realizar indiretamente via salários dispensados em moradias.

Neste sentido o capital incorporador faz juz a uma fatia de massa de mais valia por motivos análogos aqueles dados ao capital comercial e ao capital financeiro. (\*) Senão Vejamos. (\*\*)

O capital financeiro concentra capital em sua forma monetária, que não está ainda engajado em operações industriais ou comerciais. Desta feita contribue para a redução da parcela do capital social que deve existir na forma monetária como capital de giro, para financiar a produção, efetuar pagamentos diversos, compras, etc. Ou seja, ele acelera a circulação do capital na medida em que reduz a parcela de capital que cada unidade privada deve manter em forma líquida para garantir a continuidade de suas operações. Além disto e no que concerne ao circuito imobiliário o capital financeiro facilita também a circulação de capital monetário ao converter imóveis em hipotecas transformando assim lucros imobiliários em juros.

Ora uma das características do capital incorporador é como vimos, de exatamente o de promover o "empreendimento certo no lugar certo para o consumidor certo". Na medida em que sua atuação hegemônica, ao menos em certas áreas de mercados, tende a promover a consolidação de certas tendências principalmente, como veremos, no que concerne a segregação social no espaço, reduz com isto os riscos das operações de financiamento de imóveis ao mesmo tempo que expande as necessidades de financiamento ao elevar o preço unitário dos imóveis a ser financiados.

Estas operações que envolvem essencialmente a remuneração de juros por ganhos apropriáveis inclusive por rendas fundiárias podem acarretar certas dificuldades para o capital financeiro. Assim, a longevidade e fixidez dos ítems do ambiente construído juntamente ao seu alto valor unitário, algo que exige es-

(\*) Certos autores como Pickvance(1976,p.59) questionam a validade de se considerar o capital incorporador como categoria relevante a parte ie se de fato constitui-se em novo capital ou simplesmente um amálgama dos capitais mercantil e financeiro. Para os propósitos imediatos deste estudo o fato de que certas operações de incorporação imobiliária se caracterizarem mais como típicas de capital financeiro e outras como de capital mercantil e ainda outras que não se encaixam propriamente em nenhum destes casos é suficiente para que o consideremos, ao menos para efeitos analíticos como uma frágao à parte do capital.

(\*\*) As observações seguintes são inspiradas em Lamarche(1976, p.91).

quemas de financiamento e amortização de prazo dilatado compatível com a sua lenta depreciação, significa que uma vez criados estes itens, devam ser utilizados sob pena de perder os valores que representam. No entanto, estes valores são fortemente influenciados por externalidades nem sempre permanentes.

Isto tudo implica que, se por um lado o sistema de crédito deve ser esticado ao máximo para permitir o acesso ou aquisição destes imóveis duráveis de alto valor unitário, por outro este mesmo sistema de crédito deve evitar ao máximo sua exposição às possíveis consequências, perversas, das contínuas mudanças no ambiente construído. As possíveis crises de liquidez, oriundas do comprometimento de juros a ganhos imobiliários em que a renda fundiária representa parcela substantiva, serão tão mais agudas quanto forem os efeitos das externalidades negativas que incidem sobre os estoques existentes (financiados) em virtude das transformações ocorridas na estrutura espacial do ambiente construído.

Em suma, analogamente ao capital financeiro, o capital incorporador também reduz o custo de circulação ao racionalizar a ocupação do espaço e/ou ao orquestrar vários agentes incluindo financeiros na realização de grandes operações imobiliárias.

Por sua vez, o capital comercial supostamente reduz os custos de circulação na medida em que estes custos seriam mais elevados se cada unidade industrial tivesse diretamente de converter suas mercadorias produzidas em dinheiro. Esta atividade é realizada mais rapidamente e eficientemente pelo capital comercial. Tal como este último, o capital incorporador localiza-se também no circuito M-C-M' (dinheiro-mercadoria-mais dinheiro) ao realizar a metamorfose das construções promovidas ou não por ele, em dinheiro.

No entanto esta conversão de mercadorias produzidas pela indústria de construção civil à sua forma monetária, merece algumas qualificações.

A indústria da construção civil é caracterizada em

geral por baixos níveis de produtividade e/ou técnicos. (\*) Trata-se em geral de indústria muito fragmentada e caracterizada por reduzida divisão do trabalho não podendo por isso gerar aumentos de produtividade suficientes para suportar grandes desvios para as atividades de incorporação. Esta encontra sua sustentação nou-  
ros processos. Como já sugerimos, os lucros da incorporação não dependem propriamente da diferença entre o custo da construção e o preço de venda dos imóveis, mas sim da diferença entre seus custos (de incorporação) e volume extraído na forma de rendas fundiárias. Ora, tão logo se introduz a figura do incorporador , estas últimas rendas não mais se fixam apenas com base no custo da construção. Por isto os lucros de incorporação podem ser entendidos como relativamente independentes do nível de produtividade da indústria de construção civil. (\*\*)

Por conseguinte, a atuação da incorporadora não se prende propriamente a atividade especulativa, já que, além das funções mencionadas a pouco, comprehende também a capacidade de organizar empreendimentos capazes de gerar e internalizar externalidades bem como expandir as bases das rendas fundiárias , processos aos quais seria atribuível a promoção de certa racionalidade urbana.

---

(\*) De fato, historicamente este setor tem exibido apenas modestos ganhos de produtividade não acompanhando em absoluto o ritmo de outros setores. Sua modernização parece limitar-se mais à introdução de novos materiais (inovados noutras indústrias) e novos métodos de organização administrativa e gerencial, do que propriamente à atividade da edificação mesma. Uma das explicações já apontadas para isto, sugere que pelo fato de ser produzida no ponto de consumo, absorve as singularidades do terreno tornando assim mais vantajoso concentrar-se nas características do mercado (imperfeito) do que no processo de produção. Mas veja-se Ball(1978) para outras explicações mais históricas.

(\*\*) Retornando aos comentários da nota de rodapé precedente, poderíamos sugerir que quanto mais os ganhos imobiliários estão atrelados aos ganhos fundiários menor o estímulo para modificações no processo de produção em si dos imóveis. Com isto estabelece-se importante relação entre o capital incorporador e a indústria da construção com a subordinação desta à primeira.

Contudo, não deve ser daí inferido que as relações entre o capital incorporador e os outros capitais envolvidos nos negócios imobiliários e mesmo entre estes últimos, seja essencialmente funcionais e harmonicas, ie livre de contradições.

A natureza destas relações parece ser bem mais complexa. Isso porque os interesses desses capitais não são os mesmos. Ao capital incorporador interessa acelerar a rotatividade das transações no mercado imobiliário com paulatino aumento no preço dos imóveis o que gera um aumento na parcela do orçamento destinado à moradia. Na medida em que isto repercuta nos salários todos os outros capitais também serão afetados. (\*)

Ao capital industrial imobiliário, interessa como já vistos, aumentar a produção real de habitação e obviamente realizá-la. Ora, o aumento do componente das rendas fundiárias no preço final do imóvel, se por um lado pode representar um artifício para ampliação da demanda efetiva em certos mercados por outro pode reduzir este mesmo mercado na medida em que o eletriza . (\*\*)

Por sua vez o capital financeiro ao atrelar a apro-  
priação de juros às rendas fundiárias também pode se expor a eventuais crises de liquidez se a depreciação moral dos imóveis financiados é acelerada pela intensidade das transformações no ambiente construído. Assim, a necessidade de recriar demanda pode levar a que o capital incorporador inove continuadamente o produto acelerando a obsolescência do estoque existente. (\*\*\*)

Embora no que concerne aos negócios imobiliários , os interesses do capital comercial e incorporador em princípio sejam aparentemente idênticos a apropriação da mais-valia circulante entre um e outro capital pode envolver-los em questões muitas vezes conflituosas.

---

(\*) Este ponto é discutido em maior detalhe na seção 3 do capítulo VI.

(\*\*) Veja-se a seção 3 do capítulo seguinte onde discutimos a lógica deste precoce truncamento de mercado, e a seção 2 do capítulo VI que discute o significado daqueles mecanismos de expansão da demanda efetiva para a acumulação capitalista.

(\*\*\*) Novamente esta questão é discutida em detalhe no capítulo VI (seção 2).

Assim, as variações de rendas fundiárias incorporadas ao preço da habitação somente são realizadas na medida em que o imóvel é comercializado. Porém o volume de imóveis comercializados diretamente pelo capital comercial pode ser francamente reduzido, na medida em que o capital incorporador vai se tornando hegemônico na promoção de novos empreendimentos. Ou seja a promoção imobiliária sob a égide dos interesses de incorporação restringe de certa forma a extensão do mercado imobiliário controlado diretamente pelo capital em geral. (\*)

Desta feita estabelece-se verdadeiro 'jogo de soma zero' entre os interesses comerciais e de incorporação embora a base em que cada um apropria a mais-valia em circulação seja distinta.

Finalmente valeria mencionar que além destes problemas a afirmação feita mais acima quanto a responsabilização ao capital incorporador de uma possível racionalidade que imprimirá à planta urbana deve ser melhor qualificada.

De fato, a miopia de que sofre o capital incorporador ao organizar (ou tentar "racionalizar") direta ou indiretamente o uso do solo urbano, é a mesma endêmica aos outros capitais, e que os impede de evitar as frequentes crises de subconsumo e/ou sobreacumulação.

O efeito combinado dos empreendimentos imobiliários, realizados segundo a lógica de valorização pela incorporação descrita na seção anterior, nem sempre, na verdade raramente, respeita qualquer critério social de eficiência para a planta urbana como um todo.

Recordemos que o capital incorporador vale-se apenas das externalidades positivas, as negativas consequentes à problemas como a congestão futura provocada pelo adensamento imo-

---

(\*) Este argumento é apresentado no capítulo seguinte seção 3.

biliário correm por conta dos mutuários. (\*) Estas são evitadas só mente através de muitas vezes, dispendiosos investimentos públicos destinados a manter a valorização imobiliária (e.g. obras de ampliação de vias públicas como o metrô, o emissário submarino, etc.).

Essas obras, por sua vez, caracterizam-se por investimentos em itens do ambiente construído para os quais não se estabelece facilmente um preço comparável às outras mercadorias. Além disto representam vultosas imobilizações de capital fixo, normalmente de grande indivisibilidade, (\*\*) e que são consumidos coletivamente durante períodos muito longos.

No entanto, o importante a se reter aqui é que os investimentos em obras públicas, os empreendimentos imobiliários privados e os seus impactos sobre os outros setores industriais, envolvem imobilizações heterogêneas de capital fixo, sujeitas a distintos esquemas de depreciação.

A questão transfere-se, então, à possibilidade de se coordenar os financiamentos destes investimentos de maneira harmônica com os ritmos de depreciação, ou seja, de se permitir que o sistema de crédito desempenhe, de fato, sua função de homogeneização do período de circulação dos capitais aplicados entre estes setores. (\*\*\*)

---

(\*) Esta situação é bem ilustrada pelo fato que na promoção de lançamento de certo empreendimento imobiliário apela-se para atributos dos mais variados do local, como vista para o verde, rua bucólica, tranquila, com pouco movimento, baixa densidade, etc. No entanto concluído o empreendimento 'et four cause' são destruidas estas mesmas características. Este processo fica mais transparente quando certa área num certo espaço de tempo é objeto de atuação simultânea de um ou vários incorporadores, a exemplo, atualmente de áreas como o alto Leblon, Cosme Velho, etc.

(\*\*) Isto faz com que os impactos destas obras raramente se restrinjam apenas às áreas adjacentes à sua localização. Como são, em geral, dimensionadas para satisfazer bem além dos problemas ou "demandas inatendidas" originais elas criam também novos espaços para a realização de empreendimentos privados, a exemplo da viabilização de áreas como a Barra da Tijuca, após a auto-estrada de acesso, ou o litoral norte-fluminense, após a construção da Ponte Rio-Niterói.

(\*\*\*) O fracasso do sistema de crédito em desempenhar estas funções significa que o processo descrito acima fica sem solução e com isso gera-se uma sucessão de crises de intensidade variável de setor a setor.

Para isto seria necessário obviamente, dispor de capacidade de previsão sobre as modificações futuras a ser realizadas no ambiente construído, a fim de que estas sejam refletidas ou projetadas a qualquer momento (presente) em algum indicador que oriente tais aplicações financeiras (de preferência que se consiga igualar a taxa de juros e o período de amortização dos empréstimos às taxas de desconto internas a cada empreendimento, o que implica poder operar em tempo lógico que permita ajustar a estrutura passada do ambiente construído ao futuro antecipado no presente. (\*)

Ora, isto é praticamente impossível pois que ficou patente na análise conduzida nas seções anteriores que os benefícios, mesmo que realizáveis no futuro, sobre aplicações no ambiente construído não são independentes, já que aí está envolvida toda sorte de externalidades, tendo sido suscitada, também, a possibilidade da dependência das inversões públicas às contingências criadas pelo capital incorporador e vice-versa.

Sugeriu-se também a conversão de vantagens locacionais em rendas fundiárias, com boa parte delas ultimamente apropriadas na forma de lucros de incorporação.

Por outro lado, essas valorizações são repassadas aos mutuários que também devem apelar ao sistema de crédito para fazer frente ao custo dos imóveis.

Desta feita, o mercado financeiro passa a contar apenas com sinais interceptados pelo capital incorporador, que passa a dosar as necessidades do crédito segundo suas próprias conveniências.

Dai se conclue que a aludida racionalização vislumbrada a partir da reestruturação do ambiente construído não é realizada de forma a garantir a emissão de capital fictício, (\*\*) mas traduzidos em novas necessidades de crédito. Isso porque a atuação do capital incorporador elimina paulatinamente os possíveis ganhos reais para os outros capitais, criando novas necessidades de remanejamento no espaço.

---

(\*) Recordemos aqui a discussão apresentada na seção 8.3 do capítulo anterior.

(\*\*) Como seria o caso essa racionalização fosse convertida em ganhos de produtividade para os capitais em geral.

Em suma, ao assumir o comando da estruturação do espaço o capital incorporador faz com que se pague, hoje, pelos eventuais ganhos (na forma de valorização imobiliária) que ele mesmo trata de eliminar amanhã. No entanto, os débitos transferidos aos mutuários permanecem...

## O Capital Incorporador e a Segregação Social no Espaço Urbano

Para se entender como os movimentos deste capital, podem gerar a segregação social no espaço é necessário recordar sobretudo, que sua valorização é decorrente não da produção (ie: construção) da moradia em si mas da própria característica ou melhor, da própria alteração do uso do solo.

Ou seja, o vigor do capital incorporador depende exatamente de sua capacidade em exacerbar as diferenças na ocupação urbana, já que na sua ausência toda valorização dos capitais aplicados no ramo imobiliário seriam atribuídos à atividade de construção civil propriamente dita e sujeita, portanto, a essencialmente os mesmos condicionantes dos outros ramos da indústria .  
(\*)

No entanto, e como já visto, a habitação constitui-se em mercadoria dotada de especificidades advindas de sua vinculação estreita a terra o que faz com que a mesma absorva certas singularidades do local em que é produzida. Isto sugere que ao se adquirir uma habitação na mesma transação se adquira também toda uma série de atributos associados ao cotidiano da vida urbana: meio de interação social, facilidades de acesso a outras atividades urbanas como o lazer, comércio em geral, etc.

Ora, estes atributos também podem ser objeto de mercantilização, ou seja, serem convertidos em 'mercadorias' com base na diligente ocupação do espaço.

Raciocinando pelo absurdo, examinemos a situação que se estabeleceria se se ignorasse estas especificidades e possibilidades, construindo-se aleatória e indiscriminadamente no espaço e gerando desta forma uma estrutura espacial funcional e socialmente homogênea.

---

(\*) Muito embora como já dissemos o fato da mercadoria ser em geral produzida no ponto de consumo, seu alto valor unitário, etc. confirmam certa especificidade à indústria imobiliária viz a viz os outros ramos industriais.

Se por um lado esta situação poderia se auto reproduzir na medida em que minimizaria desde sua origem as bases para o surgimento de rendas fundiárias - em especial as diferenciais e monopolistas; de outra feita ela esbarraria em alguns daqueles condicionantes históricos de ordem estrutural levantados nos capítulos II e III.

Ou seja, seria inimaginável supor como nos sugere Lipietz (1971), que a divisão social do trabalho não engendrasse também alguma forma de divisão econômica e social do espaço (DESE). Isso porque, a eliminação dos elementos de heterogeneidade por grupos ou classes sociais homogêneos (definidos particularmente ao nível da inserção no processo de trabalho) que se apropriam do espaço teria sido de fato historicamente necessária à sua reprodução como tal. Ao mesmo tempo a diferenciação social do espaço apresenta(va)-se também como qualitativa e quantitativamente mais eficiente tanto aos quesitos técnicos da produção como às necessidades de controle social pelas classes dominantes.

Com efeito, experiências históricas não faltam para ilustrar, não só a origem de comunidades sociais homogêneas ditas pela localização industrial (ou outras) como também a separação espacial de certos segmentos sociais tidos como indesejáveis por razões que pouco têm a ver com o mercado fundiário e imobiliário propriamente dito - eg. questões de saúde, criminalidade, etc.

Em suma, a DESE deve ser considerada como um dado se se pretende a análise relevante ao contexto da cidade capitalista. Contudo a análise não se esgota aí: há que se qualificar esta divisão econômica e social do espaço explicitando melhor as formas concretas de segregação social que daí podem ser derivadas reproduzidas e intensificadas a partir dos movimentos do capital incorporador. Em outras palavras a pressuposição de uma DESE não implica em que o capital incorporador não possa ser responsabilizado pela produção da segregação social no espaço já que a última refere-se a algo mais específico e concreto. Além do mais o surgimento e importância mesma do capital incorporador devem ser entendidos como histórica e institucionalmente determinados. Vale dizer, a intensificação da segregação social no espaço está intimamente associada ao desenvolvimento concreto dos capitais imobiliários e em especie

al à subordinação das atividades de construção civil propriamente dita aos capitais envolvidos na atividade de incorporação imobiliária.

Retomando os pontos levantados mais acima, diríamos que para transformar a DESE (como uma espécie de meio de produção) naqueles atributos da habitação 'qua' mercadorias o capital incorporador deve atuar de maneira a segregar socialmente o espaço. Trata-se de estratégia que, por adequar melhor cada empreendimento imobiliário à área certa, permite extrair o maior excedente possível do consumidor na forma de ganhos de incorporação.

Contudo não deve ser daí inferido que o capital incorporador constitua em mero intermediário neutro como insinuado pela análise neoclássica. Sua atuação está longe disto, já que as necessidades e preferências dos diferentes segmentos sociais envolvidos são por ele criadas e modificadas. Além do mais, aquele capital pouco ou nenhum compromisso tem como padrão de segregação pré-existente.

Assim, bairros tidos como indesejáveis, podem ser promovidos a segmentos superiores através de diligente modificação e ajuste nos tipo de empreendimentos oferecidos (\*) e vice-versa; ou seja certas áreas são facilmente 'degradadas' por empreendimentos destinados a extratos sociais inferiores; principalmente quando se pretende criar demanda para novas áreas mais nobres atraindo residentes destas áreas em deterioração.

Portanto, sua relação com tais padrões é bem mais dinâmica, pois que sua vitalidade depende de constante deslocamento da demanda efetiva localizada ou geograficamente definida.(\*\*)

---

(\*) Assim, por exemplo a implantação de um grande shopping center em certa área pode provocar uma valorização dos imóveis existentes expulsando paulatinamente a população original cujo rendimento não permite atualizar os aluguéis. Esta valorização pode também acelerar a depreciação 'moral' de certos imóveis abrindo com isso espaço para novos empreendimentos. Processo similar pode ser iniciado a partir da instalação de alguma benfeitoria pública ou simplesmente pela atuação direta do Estado como no caso de certos redesenvolvimento de áreas que envolvam a remoção compulsória de grupos sociais.

(\*\*) Estes pontos serão melhor discutidos na seção 2 do capítulo VI.

Enfim, é através da estratificação social do espaço urbano, que o capital incorporador por assim dizer coopta certos segmentos da sociedade e com isto estabelece sua hegemonia na estruturação do espaço urbano.

Esta atuação de forma discriminativa e seletiva no espaço, ie da penetração, organização e subordinação do mercado imobiliário se apresenta como necessária para obstruir possíveis pressões pela apropriação social da cidade, tornando-se consequentemente contigencial à própria valorização do capital incorporador; passando assim a delinear os próprios contornos deste capital.

Com isto a expansão do capital na esfera imobiliária depende cada vez mais de fatores ligados à sua eficiência qualitativa do que a quantitativa.

Para se entender este ponto notemos de início que a homogeneização das condições de moradia ameaça a própria sobrevivência do capital incorporador.

Admite-se implicitamente que a penetração do capital na esfera imobiliária, como exclusivamente capital industrial , produziria inevitavelmente condições socialmente indesejáveis de moradia e/ou qualidade de vida urbana.

Isto seria percebido na forma de degradação urbana decorrente das externalidades negativas geradas pela ocupação anárquica do espaço na medida em que ao capital industrial (essencialmente construtoras) interessaria apenas o volume de imóveis produzidos e realizados, (ie, preocupação com a eficiência quantitativa) e não, por definição, todas aquelas outras dimensões ou variáveis associadas à habitação.

Dada a importância da moradia para a reprodução social, este capital seria facilmente identificado como responsável pelo estado de coisas resultante, tornando-se assim vulnerável à pressões no sentido de um maior controle social na forma de algum planejamento urbano.

Portanto, fica claro que ignorar as especificidades da habitação - desde a sua vinculação estreita à terra, até as

externalidades a ela associada - deixaria o capital industrial imobiliário demasiadamente exposto à possível regulamentação social.

É neste contexto que situaríamos o capital incorporador como aquele que se antecipa ao planejamento social urbano responsabilizando-se pelo ordenamento da ocupação urbana - se bem que agora à sua imagem e desígnios assumindo desta feita certa dominação hegemônica sobre a estruturação espacial.

Assim a imposição do capital incorporador à matriz de estruturação urbana, produzindo certa divisão funcional do espaço, adequando o uso do solo aos diferentes segmentos sociais, etc. reflete menos uma delegação de poderes do que a subordinação do planejamento urbano aos imperativos da valorização capitalista.

Como corolário à colocação acima, fica evidente que a importância do capital incorporador varia na razão inversa da existência de controle do uso do solo e rendas fundiárias urbanas. Daí seu caráter histórico e institucional específico.

## CONCLUSÃO

Em contraste ao enfoque neoclássico, neste capítulo introduziu-se o conceito de capital incorporador que, investindo na organização da ocupação do solo, apropria-se das rendas fundiárias resultantes, na forma de lucros.

A partir daí demonstrou-se a atuação deste capital não apenas modifica a matriz de estruturação urbana, redefinindo neste processo suas próprias condições de reprodução e expansão.

Não se tratou, portanto, de decompor os preços de imóveis isolando seus fatores explicativos, mas sobretudo, de descobrir a lógica dos deslocamentos contingenciais destes fatores como produzidos internamente num processo que altera as próprias características e possibilidades da valorização imobiliária.

Com isso a segregação social no espaço daí resultante, passa a ser entendida não como um mero sub-produto, mas como parte de uma explicação mais ampla sobre as interrelações entre a estruturação urbana e os próprios agentes responsáveis por este processo.

Os capítulos seguintes apresentam uma discussão mais detalhada sobre este processo sugerindo como se reproduz a segregação social no espaço e o seu significado para a acumulação capitalista em geral.