

PROGRAMA NACIONAL DE PESQUISA ECONÔMICA - PNPE

Série Fac-Símile nº 13

*Série Especial  
nº 5*

U.2

2ª PARTE

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

Mártim Oscar Smolka

(Versão apresentada ao PNPE em agosto/82)

Rio de Janeiro  
Novembro - 1983



CAPITULO V

DESENVOLVIMENTO DESIGUAL NO ESPAÇO E O CIRCUITO IMOBILIÁRIO URBANO:  
ALGUMAS HIPÓTESES A CERCA DA PRODUÇÃO E REPRODUÇÃO DA  
SEGREGAÇÃO SOCIAL URBANA

1. Introdução

A discussão que acabamos de efetuar não esgota, obviamente, a explicação a cerca da produção da segregação social do espaço tal como observada por exemplo numa cidade como o Rio de Janeiro. Como ficou claro no arcabouço de análise apresentado a pouco, o argumento situa o capital incorporador no momento II entendendo que sua dinâmica envolve a sistemática apropriação das valorizações realizadas no momento I e III. Embora tratasse de situação dinâmica de subordinação paulatina e definitiva do mercado imobiliário à lógica do capital incorporador, na explicação daquele processo que focava em certas condições que supostamente prevaleceram no mercado de 'ponta', ie aquele destinado aos extratos sociais superiores recorreu-se a certos dados exógenos à análise cuja determinação envolve consideração sobre as condições prevalecentes noutras mercados.

Ademais enfatizou-se que estas condições são modificadas segundo seus próprios movimentos ou imposição deste capital à matriz de estruturação urbana, subentendendo-se dai que a análise, tal como apresentada, além de não descrever integralmente o circuito imobiliário, não permite inferir sua eventual abrangência.

As notas seguintes pretendem ampliar o entendimento deste 'círculo' através das considerações a cerca das relações ou articulações entre o capital incorporador ou o mercado de ponta e o que provisoriamente referimos como o 'restante' do mercado imobiliário urbano.

Neste ponto delineia-se as seguintes possibilidades de análise.

Uma primeira vertente conceberia a coexistência do segmento contraria aquela fração do mercado ainda não subordinado à lógica do capital incorporador, como caracterizando certo dualismo de mercado, cuja dinâmica compreende sua dissolução, sua reprodução simples ou sua intensificação e agamento no tempo.

Outra possibilidade seria pensar o capital incorporador como apenas, entre vários outros agentes responsáveis pela no espaço urbano. Neste se admite-se a existência de muitos sub-mercados habitacionais cada qual sujeito a distinta lógica de funcionamento. O mercado como um todo seria assim percebido e entendido como um conjunto de 'sub-mercados', autônomos, interdependentemente hierarquicamente organizados.

Dai a dificuldade de se atribuir a priori alguns significados específicos ao 'restante' do mercado: sua qualificação dependerá da percepção se tenha com respeito ao funcionamento do mercado imobiliário e ao significado atribuído ao circuito imobiliário. Contudo as hipóteses a serem consideradas neste capítulo (e isto é o que lhe confere unidade) comungam visão de que o circuito imobiliário não é regido por uma única regra de funcionamento adaptado para os diferentes segmentos da sociedade. Mais do que isto postula a existência de dinâmicas ou ritmos desiguais entre os diversos segmentos que perfazem o circuito imobiliário urbano.

Nas seções seguintes examinaremos algumas hipóteses que ao mesmo tempo que dão conta desta dinâmica diferenciada permitem estabelecer algumas relações entre estes segmentos de modo a compor quadro mais ou menos integrado circuito imobiliário urbano em sua totalidade. Com isso pretende-se avançar na compreensão a cerca da produção da segregação social no espaço, sua representação e transformação.

Contudo, alertamos o leitor que neste capítulo a análise será tencionalmente concisa limitando-se aos aspectos essenciais do argumento. No capítulo seguinte nos encarregaremos de esmiuçar melhor alguns elementos envolvidos na análise aqui.

Enfim a esta visão dualista estaria subjacente explicações do tipo: o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) constitui-se em aparato elitista, operando no sentido de privilegiar as classes de renda alta em detrimento das de renda baixa, na medida em que os créditos para compra de moradia seriam mais fáceis e acessíveis ao primeiro grupo de renda, muito embora os recursos utilizados no financiamento sejam provenientes dos salários da generalidade dos empregados, através do Fundo de Garantia (FGTS), Cadernetas de Poupança, etc.

Este argumento dualista é reforçado pela parafernália de condições impostas na prática a mutuários pretendentes, eg. emprego estável, avalistas, etc.; bem como pelo fato de que as empresas privadas executoras dos programas previstos no sistema são naturalmente viesadas ao mercado de alta renda, em vista dos maiores riscos enfrentados em operações no mercado popular.

Em suma, estariamos diante de uma situação em que o mercado imobiliário de alta renda seria fartamente irrigado por financiamentos em prejuízo das camadas mais pobres. Este "excesso de crédito" por sua vez provoca a aceleração da valorização imobiliária, detonando um processo de concentração de recursos neste mercado. Isso porque em vista das peculiaridades do setor (eg. sua vinculação à terra) esse excesso de demanda seria repassado ao preço da terra, fazendo com que novos empreendimentos enfrentem custos mais elevados. (\*)

Quanto à população de baixa renda, esta, 'et pour cause' enfrentaria crônica falta de recursos para financiamento da moradia sendo assim excluída dos benefícios do sistema.

---

(\*) Veja-se os estudos de Magalhães (1978) que segue essa linha de argumentação.

Na medida em que não conseguem atender as exigências impostas para a ~~cessão~~ de crédito, mesmo quando disponível (\*) tornam-se presas fáceis ~~de~~ peradores (agiotas, loteadores, especuladores, etc.) de mercado de periferia, sendo coagidos a sujeitar-se a condições bem mais leoninas.

Assim caracteriza-se claramente situação dualista marcada pela discrença entre o acesso à habitação no mercado protegido e desprotegido. Este processo aprofunda-se na medida em que a disponibilidade de recursos do S<sub>E</sub> para as camadas populares, estaria pendente a financiamento no mercado de alta renda, que por sua vez exigem montantes crescentes de recursos em vista da valorização imobiliária referida a pouco. Embora, financiamentos ao ~~mercado~~ de alta renda sejam feitos a taxa de juros aparentemente mais elevadas (\*\*), (justificada como necessárias para baratear os financiamentos populares), o peso relativo destes financiamentos no orçamento familiar é para este grupo bem menor do que para os grupos de baixa renda. Daí a caracterização de 'protegido' atribuída ao mercado de ponta, (\*\*\*) e daí também o paradoxo: para sustentar taxas de juros diferenciadas segundo o mercado, uma medida redistribuidora destinada a corrigir as distorções existentes no mercado é necessário aprofundar o dualismo nos moldes acima.

A solução para o problema seria, segundo os proponentes desta análise, aparentemente simples: remover estas distorções no mercado já que a dificuldade estaria localizada na demanda excessivamente aquecida no mercado de alta renda, isto é bem acima do que seria o caso se esse mercado não fosse assim protegido.

---

(\*) Estas exigências são tão maiores quanto a escassez relativa de recursos, isto é quanto maior a demanda por crédito maior o poder discrecionário do financiador.

(\*\*) Deduções fiscais facultadas podem significar considerável redução no custo efetivo dos empréstimos.

(\*\*\*) É fácil ver que dada a distribuição de renda no Brasil que para satisfazer a necessidade de moradia de 1% da população pobre é necessário realizar financiamentos a percentagem significativamente maior de população de renda alta.

Mais além, dir-se-ia que a solução (e nunca o problema !) estaria no próprio sistema de crédito. Ou seja, caso o sistema de crédito fosse extendido ou acessível a todas as camadas de renda eliminando-se todas as restrições de natureza elitista ali embutidas, descaracterizando aquela situação de 'proteção', retonaríamos a situação descrita pelo enfoque neoclássico ortodoxo.

A colocação da questão nestes termos impede, obviamente, que se perceba o sistema de crédito em si ou melhor a subordinação do mercado imobiliário ao capital financeiro, como grande responsável pela exclusão de substancial segmento da população. Mantida a restrição de solvabilidade do sistema como um todo, o que no caso equivale dizer que o acesso à moradia deve passar exclusivamente pela via do mercado, pequenas são, de fato as chances de se extender o acesso a habitações dignas a toda a população. Isso porque a dificuldade com a redução de custo de produção da habitação parecem representar uma maior restrição para a sua aquisição que o barateamento do custo do dinheiro .

(\*)

Em suma, aparentemente explicações para a existência do dualismo do tipo descrito mais acima, se por um lado permitem descrever certa situação existente no mercado imobiliário, por outro acaba de desviar atenção de questões mais fundamentais quanto a origem da aparente dicotomia nas condições de moradia da população urbana.

Este tipo de argumento enfrenta também dificuldade de ordem formal no que concerne a demarcação entre os dois mercados, já que como veremos na seção (4) também no setor 'desprotegido' atuariam entidades e agentes executoras do Sistema Financeiro da Habitação.

---

(\*) Como veremos na seção (4) abaixo mesmo a redução em si do custo da habitação não é suficiente para ampliar o acesso à moradia digna.

### 3. Uma Análise Dualista Estrutural de Inspiração Ricardiana

Esta visão contrasta com a dualista esboçada a pouco en quanto considera um único processo como responsável pela produção simultânea daqueles dois mercados. Assim, em princípio, essas duas estruturas se explicam mutuamente.

Postula-se aqui, por um lado, i) uma pressão na margem, isto é na periferia, que estabelece um patamar para todo o restante do mercado imobiliário, ou seja, as condições marginais que substanciam as vantagens diferenciadas para os mercados 'superiores', e por outro lado, ii) um processo de expansão sistemática a partir do centro para a periferia, com os negócios da indústria imobiliária exigindo a incorporação paulatina das faixas de mais baixa renda.

Assim, em princípio, os capitais se organizariam para atender preferencialmente mercado de alta renda. Somente após saciarem estes mercados penetram os segmentos de mais baixa renda pois como veremos a seguir sua lógica contemplaria a apropriação do excedente do consumidor na forma de lucros de incorporação, excedentes estes que são tão mais elevados quanto o exato de renda atendido.

Na verdade (i) e (ii) combinam-se num processo já que em (i) está implícito, que se determinado tipo de habitação é realizada (no caso a precária de periferia) o consumidor estaria disposto a pagar algo para não ter que sujeitar-se aquelas condições isto é, pela vantagem diferencial.

Diz-se então que a existência de um mercado 'informal' de habitação, (inclusive de terreno) estabelece as condições de existência para o mercado formal e vice-versa.

Para se entender o raciocínio valeria recuperar aqui alguns elementos relevantes da teoria Ricardiana da renda fundiária.

Consideremos uma primeira situação mais simplificada (\*) em que toda produção seria conduzida num só ponto - seja ele o centro da cidade, e que todas unidades de produção absorvessem apenas um tipo de mão de obra a um salário estabelecido pelo valor ou custo dos bens necessários à sobrevivência do trabalhador, incluindo a habitação e o transporte entre local de residência e trabalho. Suponhamos então que estes últimos custos (habitação e transporte) sejam incorridos diretamente pelos capitalistas ou empregadores.

Na medida em que a economia e a produção se expande, incorporando novas unidades de produção (pertencentes ou não às firmas existentes) maiores doses de capital (meios de produção, etc.) e de trabalho tornam-se relativamente necessários já que parcela destes fatores deverão ser desviados para a produção de transporte e de moradia para os novos trabalhadores incorporados ao processo de produção e estes devem localizar-se em pontos cada vez mais distantes do centro.

Dai se infere que o crescimento da produção, mantidos o mesmo padrão de ocupação do solo urbano e métodos de produção, se faz às custas de uma diminuição da produtividade.

Com isto, a taxa de lucro deve decrescer para esta última unidade de produção agregada ao mercado. Numa situação em que todos produtores competem pelas melhores localizações para abrigar sua força de trabalho, emergeria a possibilidade para os proprietários destas terras urbanas auferirem uma renda diferencial ou de localização intra urbana, análoga aquela decorrente de diferenciais de fertilidade no exemplo clássico de produção de milho.

---

(\*) A discussão a ser apresentada a seguir pressupõe algum conhecimento prévio do leitor a cerca da análise Ricardiana da formação da renda fundiária o que por sua vez exige alguma iniciação à sua teoria do valor. Sobre o assunto consulte-se Ricardo (1951), Benetti (1976), ou em sua transposição ao contexto urbano para uma análise mais formal do problema, Vieira da Cunha e Smolka (1980) e Scott (1980, capítulos 3 e 7).

Este modelo singelo ilustra uma situação importante; qual seja, o surgimento da renda fundiária como uma dedução da massa de lucros, e mais importante, que no presente caso, aumentos de produção se dão ou provocam aumentos nos custos (valor) da força de trabalho. As novas doses de trabalho adicionadas ao mercado envolvem custos de transporte crescentes, e na medida em que 'por hipótese' todos estes custos são repassados via salário ao empregador, eleva-se o salário reduzindo-se os lucros e aumentando as rendas fundiárias no interior da área urbana.

A primeira situação (i) mencionada no inicio da seção é assim explicada ou melhor ilustrada. Grosso modo, diríamos que, na medida em que os custos de reprodução de força de trabalho são pressionados desde a margem de ocupação urbana desloca-se todo o gradiente de rendas fundiárias já que a população residentes nas melhores localizações passam a dispor de resíduo orgânico que, pela competição pelo uso do solo, acaba sendo apropriado pelo proprietário fundiário. (\*)

A conclusão que se retira dai é que os altos preços dos terrenos nas áreas mais centrais são devidos aos altos preços da moradia nas periferias, e não o contrário isto é preços proibitivos nas áreas mais centrais determinariam a formação da periferia.

Dai também a grande importância para os capitalistas atribuída 'a dissociação do salário in natura' numa situação em que o mercado de trabalho deva ser o mais fluido possível. Na medida em que o trabalhador deve ser perfeitamente substituível a qualquer momento, o salário passa a cobrir ou refletir certas condições médias de moradia e transporte e não aquelas da margem. (\*\*) |

(\*) Esta explicação contrasta com aquela neoclássica apresentada no capítulo III, por entender o surgimento das rendas fundiárias urbanas como dedução do excedente que de outra feita emergeia como lucros, e em segundo lugar por situar a questão desde o inicio no contexto da produção capitalista.

(\*\*) Este ponto será retomado na seção (3) do capítulo seguinte.

Para ilustrar a segunda situação (ii) referida no inicio des-  
ta seção, consideremos a nova situação que se estabeleceria ao se admitir di-  
ferentes tipos de trabalhadores/assalariados com distintas necessidades, e  
a existência de um setor autônomo responsável pela produção da moradia. Supo-  
nhamos ainda que o montante a ser gasto na habitação varie de acordo com o  
nível do salário.

Com isto para a indústria imobiliária os segmentos do merca-  
do correspondentes à diferentes extratos salariais atuariam de maneira análo-  
ga às diferenças de fertilidade do solo do exemplo clássico citado mais acima.

Assim, consideremos o exemplo sugerido por Harvey (1973, p.  
168-170) que compara a ocupação sequencial do espaço urbano ao preenchimento  
das poltronas disponíveis numa platéia de teatro. O primeiro a entrar teria  
n escolhas possíveis o segundo n-1 e assim por diante até o último que sim-  
plesmente não tem escolha. Caso a ordem de entrada do público ocupante seja  
dada pelos lances ofertáveis de renda fundiária infere-se que aqueles com a  
maior renda (ou salário) terão maior escolha e consequentemente os pobres  
ocupam o espaço residual.

Esta ideia pode ser melhor entendida largando-se mão do con-  
ceito do excedente do consumidor. (\*) Assim para o capital incorporador este  
excedente do consumidor se apresenta como apropriável na forma de lucros de  
incorporação proveniente de rendas fundiárias auferíveis pela promoção de  
empreendimentos imobiliários destinados ou adequados aqueles que mais dispo-  
nham a oferecer para não se verem excluídos dele.

---

(\*) O excedente do consumidor corresponde à diferença entre o que o consumi-  
dor paga efetivamente e o que ele estaria disposto a pagar para não se  
ver sem o bem em questão.

Como, por hipótese, quanto maior a renda individual maior a parcela do orçamento passível de ser dispendida nos atributos da habitação que são objeto de atuação do capital incorporador, conclui-se que este último deva encarar aqueles segmentos do mercado (referidos mais acima) objetivamente, como diferentes condições de auferimento de ganhos de incorporação. Quanto maior a renda maior o interesse em atendê-lo prontamente. Daí uma possível explicação para a observação de que a atividade de incorporação, tal como a concebemos, ter-se aparentemente voltado em primeiro lugar para as faixas mais elevadas de renda. É na medida em que vai saturando as faixas superiores do mercado que este se dispõe a expandir-se em direção dos segmentos inferiores.

Neste ponto valeria examinar melhor a situação criada pela combinação destes dois processos. Por um lado observamos o surgimento de uma renda diferencial a partir da necessidade de extensão da margem de ocupação fundiária, decorrente da competição entre usuários do solo pela ocupação das melhores localidades. Esta competição é parametrizada pelo salário cujo nível seria determinado também pela pior localização em uso efetivo.

Por outro lado, sugerimos como a existência de uma hierarquia dos grupos salariais termina por provocar situação em que os melhores situados nesta hierarquia são, pela via do capital incorporador, prioritariamente atendidos na disputa pelas localizações superiores.

Portanto a combinação dos dois processos, parece fornecer alguns elementos úteis à interpretação do padrão de estruturação urbana observada em cidades como as nossas. (\*)

---

(\*) Obviamente esta interpretação fundamenta-se ainda em grosseira simplificação da realidade na medida em que esta análise estaria sujeita a qualificações críticas levantadas na seção (8.3) do capítulo sobre o enfoque neoclássico. No entanto ela pode ser apreciada nos limites dos processos que tenta capturar.

Neste ponto valeria retomar a questão levantada mais acima , quanto à eventual cobertura ou ocupação pelo capital incorporador do mercado imobiliário correspondente a toda hierarquia de renda ou grupos sociais , ou se a atuação deste último seria truncada a partir de certo ponto.

Para efeito da produção da segregação social urbana interessaria analisar em que medida o processo descrito a pouco implica na formação de certo dualismo de mercado; caracterizável pela formação de um mercado formal, (representado por aquele segmento atendido em geral pelo capital incorporador e/ou a indústria imobiliária de 'ponta') e um mercado informal correspondente ao restante.

Como já sugerimos, são significativos os mecanismos que favorecem o truncamento da atuação do capital incorporador a partir de certa faixa do mercado. Entretanto, este limite, não é um dado estático e tampouco pode ser determinado a priori; já que depende tanto da capacidade do capital incorporador em recriar a demanda nas faixas superiores quanto das barreiras a ser impostas pela própria dinâmica do mercado 'informal' não atingindo diretamente por este capital; além é claro de outros condicionantes à sua própria escala de operação. Senão vejamos.

O primeiro caso contemplaria os importantes estímulos ao capital incorporador no sentido de inovar o 'produto' de modo a, pela 'absolência planejada' revitalizar a demanda dos extratos superiores. (\*) Isto, é francamente favorecido pelos efeitos produzidos pela atuação conjunta de todas unidades já que ela tende a eliminar as próprias vantagens originais dos empreendimentos. Referimo-nos aqui a certas externalidades negativas, advindas do congestionamento, excessivo adensamento, etc. como já documentado acima na seção (4) do capítulo IV.

---

(\*) Estas possibilidades serão discutidas com maior rigor na seção (2) do capítulo seguinte.

Ou seja, antes mesmo de se obrigar a avançar em direção as faixas inferiores de mercado, pode tornar-se mais vantajoso modificar sua forma de atuação nas faixas superiores mesmo que isto se realize a custos crescentes em relação as condições auferidas num primeiro instante. (\*\*)

Portanto, admite-se que as condições sob as quais operaria este mercado formal impedem que o capital incorporador se capacite a produzir a habitação para todos. Vale dizer, ao mesmo tempo que o capital incorporador se impõe paulatinamente à matriz de estruturação urbana, estabelece barreiras cada vez maiores à sua própria expansão, impedindo-se assim de atingir as camadas inferiores do mercado. Com isso introduz-se a idéia de que a própria dinâmica de reprodução expandida do capital incorporador seria excludente, já que os efeitos de sua atuação no espaço urbano, sobre sua própria constituição, dificultam seus movimentos no sentido de absorver parcelas cada vez maiores do mercado.

Dai se conclue que o número de habitações a ser produzido no mercado informal dependerá não tanto da demanda existente neste mercado mas da incapacidade do setor formal em promover ou extender a produção de habitações para todos neste mercado.

Contudo, não deve ser dai inferido que o setor informal constitui-se deste modo em mero resíduo. Sua existência em si, como veremos abaixo, é parte integral do circuito imobiliário como um todo estando assim intimamente associado ao mercado formal. Até o presente momento, o argumento assegura, unicamente, que o mercado informal preenche aquele espaço não ocupado pelo formal.

No entanto, habitações seja de que tipo for, são produzidas para a população não incorporada a este último mercado.

---

(\*) É tentador associar estas considerações a discussão a cerca da margem intensiva de Ricardo ou rendas diferenciais II de Marx, onde se sugere que o progresso tecnológico e/ou a intensificação das aplicações de capital podem agir de modo a tornar desnecessária o aproveitamento das piores 'terrás'. Mutatis mudandi, para o efeito combinado da própria dinâmica de ocupação urbana.

Por definição uma das características que distinguem o setor informal é que seu funcionamento não cria condições para um desenvolvimento de processo sistemático de acumulação de capital tal como no mercado formal. (\*) O surgimento de alguma atividade mais rentosa é imediatamente usurpada e absorvida pelos capitais que operam no mercado formal.

Assim, no setor informal prevalecem expedientes que vão desde a auto-construção ou outras modalidades de produção da habitação com trabalho não remunerado, a ocupação ilegal do solo, (não apenas no que se refere a propriedade fundiária mas sobretudo a forma de ocupação), utilização de materiais de construção não convencionais, etc., até mesmo as pequenas firmas de construção que emprega mão de obra irregular (quanto ao respeito a legislação trabalhista, previdenciária, etc.), passando ainda por sistemas de créditos e financiamento interpessoais de caráter 'informal'. (\*\*)

Ou seja, exclui-se deste setor informal todas as explorações econômicas que usam regularmente o trabalho assalariado e que estão sujeitas a competição capitalista na formação da taxa de lucro. Trata-se, portanto, de setor onde a produção da habitação é realizada de maneira ampla e intensa, porém com base em estratégias que não passam pelas instituições que regulam o setor formal do circuito imobiliário.

Novamente, não deve ser daí inferido, que o setor informal possa ser considerado como autônomo, já que são intensas as interdependências entre os dois setores. Ambos definem a rigor, apenas uma lógica estrutural à totalidade do circuito imobiliário; algo que é facilmente percebido quando se examina sua articulação pela via da circulação de mercadorias, em especial da força de trabalho, e as concomitantes transferências de valor.

---

(\*) O que não implica em que este mercado não desempenhe fundamental importância ao processo de acumulação capitalista como um todo.

(\*\*) Para uma análise mais detalhada dos expedientes que prevalecem neste mercado, veja-se por exemplo Maricato (1979).

Assim, através dos supracitados expedientes é possível manter baixo o custo de reprodução da força de trabalho, permitindo aumentar o excedente que tanto pode ser utilizado diretamente para o financiamento da acumulação no setor de ponta em geral, quanto indiretamente, quando repassado aos extratos superiores da hierarquia salarial, alimentando o mercado imobiliário formal.

Neste sentido reproduz-se verdadeiro sistema de trocas desiguais pela via do mercado imobiliário na medida em que, caso fossem imputados todos os custos incorridos na construção, o preço das habitações produzidas no setor informal seria bem mais elevado do que no caso das mesmas serem produzidas industrialmente. (\*) Como estes custos mais elevados não são de fato transferidos ao salário devido à necessidade mesma de adotar aqueles expedientes, configura-se situação de troca desigual entre os dois setores integrantes do circuito imobiliário. (\*\*)

Em suma, a análise acima permite levantar algumas condições que dão conta da aparente dicotomia entre aquela situação enfrentada pelos extratos sociais superior e inferior no circuito imobiliário urbano, com óbvia relevância para o entendimento do processo de segregação social urbana.

Cabe notar a este respeito que a interpretação oferecida é marcadamente distinta daquela apresentada pela teoria neoclássica. Embora cada também no contexto da formação de rendas fundiárias, suas primitivas de análise são radicalmente diferentes. No presente caso privilegiou-se as condições de produção, e ao resultado obtido não se atribuiu qualquer 'optimalidade social' apontando-se apenas seu significado para a reprodução para a reprodu-

(\*) Esta afirmação ainda carece de maior substanciação em vista dos poucos estudos ainda disponíveis sobre o assunto.

(\*\*) Neste sentido valeria mencionar o argumento apresentado por Oliveira (1975, p. 46) e Kowarick (1978) a cerca da super exploração a que está submetida a força de trabalho urbana em vista do trabalho extra que deve realizar (na auto-construção de sua moradia) para garantir suas condições mínimas de reprodução.

ção de determinado 'estado de coisas' ou ordem social.

Antes de concluirmos a seção, caberia lembrar que a análise efetuada é bastante caricatural não só porque considerou apenas duas situações extremas, ignorando portanto outros 'sub-mercados imobiliários', como também porque desconsiderou a possibilidade de outras formas de articulação pela via de certas instituições em especial do Estado.

É a estas questões que se dedicam as próximas seções, lidando primeiramente com o seguinte ponto.

4. Articulação entre o Capital e o Estado e a Reprodução da Segregação Social Urbana

Nesta seção investigamos certas possibilidades abertas pelo Estado para a atuação do capital monopolista envolvido nos negócios imobiliários, sobre as condições de reprodução da força de trabalho em seus segmentos inferiores.

Assim o Estado diante da situação precária enfrentada pela população de baixa renda em seu local de residência, pode desenvolver dois tipos básicos de políticas; (\*) a saber: i) políticas destinadas a aliviar a pressão nestas áreas, voltadas assim para a provisão de bens salários, transporte, materiais de construção em geral, etc. a preços mais baixos (eg. subsídios diretos), e ii) políticas destinadas a tacar o problema transformando estas áreas em bairros 'regulares' através da promoção de conjuntos habitacionais para a população de baixa renda. (\*\*)

No primeiro caso a associação é feita entre o Estado e o capital privado em geral, em contraste com o segundo onde esta relação privilegia claramente a fração imobiliária do capital e, em especial, dado a natureza destas políticas o setor de ponta ou monopólico deste capital.

O importante a reconhecer em ambos os casos é que o setor informal ou 'mercado' de baixa renda assume outras funções importantes no circuito imobiliário urbano tão logo possam a ser objeto de atuação do capital através do Estado. Vale dizer esta 'dualidade' (formal, informal, mercado de ponta e de periferia, etc.) perde seu caráter 'negativo' tornando-se economicamente vantajosa para certos grupos de interesse bem definidos que são contratados pelo setor público para as diversas fases dos projetos (diagnósticos, planejamen-

---

(\*) Veja-se por exemplo Castells (1978, p.181)

(\*\*) Estas políticas podem envolver também a relocalização de comunidades para novas áreas urbanizadas. O problema em essência é o mesmo.

to, construção, etc.) contemplados naquelas políticas.

Para se entender melhor o contexto em que se estabelecem estes programas e/ou políticas, bem como a natureza dos projetos ai contemplados, seria oportuno tecer algumas considerações a cerca das justificativas para a intervenção do Estado no ambiente construído em geral e de maneira especial no circuito imobiliário urbano.

A intervenção do Estado são usualmente classificadas em duas categorias básicas quais sejam:

i - as iniciativas destinadas a assegurar a continuidade do processo de acumulação e o crescimento econômico, ie iniciativas voltadas para o sucesso e vitalidade das bases materiais da sociedade capitalista e

ii - as iniciativas que estabelecem certas condições que assegurem continuo consenso com respeito à legitimidade da ordem social capitalista e em particular que auxiliem a manter a luta entre capital e trabalho quanto ao sentido, propósito e recompensas da sociedade capitalista dentro de limites toleráveis ou controláveis. Trata-se de despesas destinadas a manter a estabilidade social. (\*)

De acordo com a conjuntura dos eventos de intervenções do Estado podemos enfatizar mais uma ou outra destas duas modalidades.

Assim no que tange as condições de reprodução a que deve se submeter significativa parcela da força de trabalho no setor informal ou aquele representado pelas comunidades de baixa renda periféricas (\*\*) mencionadas na seção anterior que as mesmas acarretam em geral elevado custo individual.

---

(\*) Para uma discussão mais detalhada sobre estas funções do Estado veja-se o trabalho seminal de O'Connor (1975).

(\*\*) Entendida tanto no sentido geográfico quanto de desprovidimento ou exclusão de segmentos da sociedade da participação nas instituições dominantes.

Mais além sugeriu-se que estes custos não são integralmente repassados aos salários sendo exatamente o que confere especificidade a estes sub-sistemas sociais urbanos.

Contudo o fato daqueles custos não serem totalmente repassados ao salário (portanto aos capitalistas) não impede que a existência de tais condições de reprodução social não afetem a continuidade do processo de acumulação seja diretamente pela via da geração da mais valia seja indiretamente pelas ameaças à própria estabilidade da ordem vigente.

De fato, é grande o potencial de revolta que a insatisfação, senso de desprovimento, exclusão, etc. pode provocar. (\*) O outro ponto pode ser ilustrado pela queda na produtividade da mão de obra e os acidentes de trabalho provocados pela exaustão em vista do tempo e condições em que se realizam as viagens entre local de trabalho e residência, pela fadiga das horas de trabalho dispendida na autoconstrução da moradia, etc.); doengas e outros problemas que afetam diretamente o processo de trabalho e portanto a geração da mais valia.

Por outro lado este padrão de reprodução da força de trabalho afeta ainda os custos sociais na provisão de certos serviços coletivos a que o Estado vê-se obrigado a prover, tanto por necessidade de legitimação social, (\*\*), quanto por necessidades objetivas referidas no parágrafo precedente.

Assim, as necessidades de certos serviços ou meios de consumo coletivo podem ser sobejamente incrementados pelos próprios problemas provocados por este padrão de ocupação urbana e reprodução social - eg. as unidades de atendimento médico hospitalar destinadas a atender problemas decorrentes das baixas condições higiênicas prevalecentes. De outra parte os custos de provi-

(\*) Para um relato de algumas manifestações de violência urbana ali engendrada por aquelas condições, veja-se por exemplo Moisés(1982) ou Mines(1982).

(\*\*) Esta necessidade de legitimação social manifesta-se de maneira mais visível quando da renovação dos quadros políticos administrativos pelo voto popular.

mento de certos serviços principalmente aqueles que se fazem por redes de distribuição (eg transportes coletivos, agua, luz, esgotos, etc.) são também ampliados em vista da relativa baixa densidade que caracteriza estas formas de ocupação urbana.

Portanto, não é de se estranhar que o Estado deve internalizar certas preocupações para com as condições de sobrevivência enfrentada pelos trabalhadores mesmo que, de fato, no interesse da sustentação do processo de acumulação do capital.

Entretanto para os propósitos imediatos desta seção interessa examinar a natureza das soluções aventadas pelo Estado no que concerne por um lado a sustentação de dado padrão de segregação social urbana e por outro sua própria execução orquestrada ao Estado, por certas frações do capital e em especial a monopolista.

Em primeiro lugar, deve-se notar que dificilmente o capital privado por sua conta e risco teria condições de atuar diretamente nestas esferas, ie promover produção de casas populares, urbanizar áreas provendo equipamentos de consumo coletivo, etc. Isto porque como visto na seção (2) acima são elevados os riscos de se produzir habitação neste mercado, além disto a urbanização destas áreas envolvem certos equipamentos caracterizados por substantivas invisibilidades cuja produção requerem vultosas imobilizações de capital financeiro e para os quais dificilmente se estabelece preços de mercado usuais. Ou seja, apesar de sua necessidade social, a maioria destes investimentos não permite a geração direta de lucros. Dai a importância de intermediação do Estado na realização destas obras. (\*) Contudo isto representa apenas uma condição de suficiência, incapaz de explicar, por si só, a oportunidade destas realizações.

(\*) Neste sentido Lipietz (1980) sugere que a função do Estado é a de substituir a ausência da 'lei do valor' no espaço. Para Lipietz a estruturação do espaço é marcada por condições não competitivas na alocação da mais valia entre os diferentes capitais através da troca das mercadorias. Isto estaria implicado por exemplo na apropriação das rendas fundiárias oriundas de externalidades e outros mecanismos não capturados na formação das rendas diferenciais com os já mencionados nos capítulos III e IV acima. Desta feita a dificuldade (continua pág. seguinte)

A condição de necessidade é dada tanto pela acima mencionada necessidades de legitimação do Estado e as possíveis ameaças que a ausência destes empreendimentos poderia representar à continuidade da acumulação capitalista, quanto, e principalmente, pelo papel destes investimentos na sustentação da demanda efetiva num contexto de crises periódicas de realização a que está sujeito a acumulação capitalista. Assim, argumenta-se que os gastos do Estado naqueles programas representam sobretudo uma forma de sustar ou contrarrestar a tendência declinante da taxa de lucros que se manifesta na forma de sobreacumulação, sub-consumo, etc. naqueles ramos industriais vinculados aos negócios imobiliários.

O importante a ser retido aqui é que este processo de intervenção do Estado na sustentação da acumulação não beneficia de maneira homogênea todos os capitais.

Para se entender o que está envolvido nesta afirmação é necessário antes de tudo situar a intervenção do Estado no contexto de certas contradições que estariam subjacentes à questão delineada acima.

Assim observamos por um lado que os investimentos no ambiente construído são necessários para desempenhar o processo de geração e extração de mais valia prejudicado por aquelas condições em que estaria sendo reproduzida a força de trabalho. Por outro lado as imobilizações de capital em ativos fixos de longa duração previstos naquela política voltadas para a transformação das áreas em bairros 'regulares' ou a promoção de conjuntos habitacionais para a população de baixa renda em novas áreas, tendem a aumentar a composição orgânica do capital reduzindo assim aquela mesma taxa de mais valia. Ou seja, as

---

(Continuação) de auto-regulação do desenvolvimento dos diferentes segmentos da produção seria o responsável pelo estabelecimento de situações tais como aquelas que prevalecem nas periferias urbanas. Assim, o autor sustenta que na medida em que os desvios temporários da taxa média de lucros tornam-se permanentes, certas formas de investimento, a despeito de sua importância para a acumulação, podem ser altamente desestimulantes para o capital privado. Daí a necessidade de intervenção do Estado.

inversões no ambiente construído na forma de imobilizações em capital fixo caracterizam-se em geral, apesar de serem necessárias, pelo fato de não contribuir diretamente na produção da mais valia. (\*)

Contudo, como sustenta Lojkine (1979, p.82) o setor da construção civil e obras públicas possui uma composição orgânica de capital notoriamente inferior à composição média da economia.

Dai que a oportunidade de realização destas obras passa, por considerações conflituosas no que concerne as decisões quanto aos efeitos de curto e longo prazo sobre a atividade econômica quanto os efeitos sobre as diferentes frações do capital.

Assim no curto prazo tais obras podem assumir importante papel na sustentação do nível de emprego dados os multiplicadores da indústria de construção civil e obras públicas. No entanto estas imobilizações de capital fixo desviam parcelas consideráveis do fundo de acumulação, que de outra feita seriam utilizados diretamente na geração da mais valia. Trata-se antes de tudo de processo através do qual o Estado utiliza seus recursos, extraídos de diferentes segmentos da sociedade (eg. impostos que incidem diferenciadamente sobre várias unidades de produção e extratos da população) na sustentação da taxa de lucros daqueles setores envolvidos na execução dos empreendimentos contemplados nos programas governamentais. Infere-se daí que estas transferências processam-se às custas das taxas de lucros dos setores excluídos direta ou indiretamente de tais programas, provocando certo desenvolvimento desigual das forças produtivas.

---

(\*) Os efeitos destes 'gastos de capital' são portanto similares aos que Marx sugeriu como produzido pelo capital constante no sentido que contribuem a tendência declinante da taxa de lucros.

Em suma, a execução de programas destinados a atender aquelas dificuldades apresentadas pela situação a que está submetida parte significativa do proletariado urbano, tem ramificações profundas sobre a estrutura produtiva.

A internalização no aparelho de Estado das preocupações oriundas das contradições mencionadas acima, aliada a dificuldade do mesmo em comprometer-se abertamente com qualquer um dos interesses envolvidos reduz o espaço de manobra na demarcação das soluções aventáveis. Isto se reflete na variedade dos programas voltados para o enfrentamento daquelas situações tanto no que tange às comunidades atingidas quanto aos interesses de diferentes frações do capital envolvidos direta ou indiretamente nesta esfera. Assim deve-se distinguir as questões envolvidas numa remoção de favela e concomitante criação de conjunto habitacional, da urbanização dos mesmos, o redesenvolvimento de área deteriorada, a extensão de equipamentos de infraestrutura, a periferia urbana, etc.

Alguns destes programas afetam o pequeno capital enquanto outros são executáveis apenas pelo grande capital. Uns atendem mais diretamente aqueles capitais que atuam nas áreas nobres (onde novo espaço é criado com a extirpação das 'comunidades destoantes'), outros criam espaço para o surgimento de empresas especializadas em produzir habitações de baixa renda e assim por diante.

Contudo, o relevante para os propósitos desta seção é que os programas delineados não são em geral voltados para a redução da segregação social urbana mas tão somente para sua requalificação.

Na medida em que a rigor o Estado age de fato como mero promotor imobiliário ou agente urbanizador tendo em geral que minimizar os desembolsos a fundo perdido. (\*) sua estratégia tende a conformar-se à lógica empresarial pri-

---

(\*) Trata-se de condições usualmente impostas a políticas sociais do Estado quando aquelas contradições esboçadas acima tornam-se mais evidentes e expressivas.

vada. Isto significa que raramente sua ação é orquestrada de modo a reverter certas tendências do mercado fundiário urbano. Mesmo porque o Estado, e consequentemente o planejamento urbano, constitui-se a partir de contexto de permanente conflito (\*) o que implica que suas funções são também exercidas de maneira conflituosa ou incompatível... Daí a caracterização das intervenções do Estado no ambiente construído como essencialmente miopes ou até anárquicas por tanto incapazes de atingir a raiz dos problemas que defronta. (\*\*)

Disto tudo infere-se que os grandes conjuntos habitacionais e outras atividades urbanizadoras levadas a cabo pelo Estado e destinadas a população de baixa renda, embora resultem em alguma melhoria das condições de moradia em si, ou acarretam um aumento da segregação social urbana ou simplesmente a mantêm intacta.

O acirramento da segregação social é uma decorrência direta das remoções e relocalizações de comunidades antes situadas em áreas valorizadas ou a ser valorizadas e indireta da própria execução de tais empreendimentos.

Para se perceber este ponto observamos que a própria seleção das firmas contratadas para a execução das obras previstas naqueles programas tende a ser viesada em favor do grande capital. Isto não deve ser atribuído necessariamente à qualquer conspiração entre estes grupos e o Estado.(\*\*\*) Objetivamente o grande capital apresenta-se como o mais adequado e apto a atender certamente o grande capital.

---

(\*) Admite-se aqui que o planejamento urbano não se constitue em tentativa de operacionalizar alguma visão utópica da cidade ideal e tampouco é o resultado da manipulação política consciente por parte da grande burguesia. Para uma discussão crítica sobre estas visões veja-se Scott (1980, p.184).

(\*\*) Basta pensar aqui na variedade de agências, órgãos e empresas públicas da esfera municipal, estadual e federal que atuam no ambiente construído para se perceber a magnitude da dificuldade de sua articulação ou orquestração harmônica.

(\*\*\*) Muito embora num contexto conflituoso, como sugerido acima, aqueles grupos mais poderosos tendem obviamente a prevalecer. Mesmo porque os partidos em geral dos órgãos de decisão encarregados de delinear aquelas políticas ou porque dominam as entidades de representação de classe que exerce substantiva pressão na elaboração destas políticas.

tos quesitos de eficiência (\*) necessários à viabilização dos projetos. Por outro lado a promoção mesma destes empreendimentos de grande escala (eg. conjuntos residenciais) constitui-se em suficiente estímulo para a concentração dos capitais.

Este processo de concentração de capitais é marcado por certas características como a menor absorção de mão de obra, maior hierarquia na estrutura salarial, etc. Enfim reproduz-se neste setor aquele perfil de exclusão social, promoção seletivas, etc. que tipifica a organização do sistema produtivo na economia como um todo.

Em que pese a importância relativa deste setor na economia local (\*\*), configura-se situação em que a realização dos programas oficiais destinados a minorar as distorções apresentadas pelo padrão existente de segregação social urbana, pelo capital monopolista realimenta o processo de exclusão social ampliando a própria segregação social no espaço.

Dai se conclue que o tipo de solução consistentemente veiculado pelo Estado comprometido com a fração monopolista do capital contribui também para a reprodução daquele dualismo urbano. Ou seja, ao mesmo tempo que os efeitos da exclusão social cria espaço para a intervenção do Estado, esta última tende a realimentar este mesmo processo, i.e. as causas do problema que se pretende resolver.

Concluindo, a intervenção do Estado no ambiente construído voltado para as dificuldades enfrentadas pela população de baixa renda, em vista do quadro em que é delineada, tende a reproduzir os padrões existentes de segregação social urbana ou a ampliá-lo por mecanismos diretos e/ou indiretos.

A extensão das ramificações no sistema econômico e a diversidade dos interesses envolvidos dificulta ou impede a adoção de políticas capazes de promover uma maior democratização e homogeneização do uso social do solo.

---

(\*) Entendida tanto no sentido técnico como gerencial e mesmo político.

(\*\*) E em cidades como o Rio de Janeiro este tem grande significado.

Contudo o importante a ressaltar desta análise é que através do Estado são estabelecidas sólidas relações, a partir dos capitais envolvidos nos negócios imobiliários, entre o setor 'avangado' e o setor 'marginal' urbano.

Estas articulações relevantes para a sustentação e continuidade do processo de acumulação provocam substantivas transformações na organização dos capitais realimentando as condições em que é estruturado o espaço urbano e por conseguinte gerada a segregação social no espaço.

## 5. A Perspectiva da Cidade Manipulada

À guisa de preâmbulo para a próxima seção, mencionamos certa corrente de pensamento que permeia muitas das análises disponíveis sobre a estruturação urbana, principalmente aquelas que atribuem à 'especulação fundiária e imobiliária' selvagem, tout court a responsabilidade pelos principais problemas urbanos.

Esta perspectiva de análise rejeita em princípio a racionalidade do mercado enquanto norma para estruturação espacial. Ao mesmo tempo postula a inexistência de qualquer lógica imanente de caráter estrutural passível de revelar-se pela análise de problemas sobre a terra e habitação urbanas enquanto fenômenos gerais. (Veja-se Roweis e Scott, 1978 p.49).

A estruturação urbana é vista antes de tudo como um produto da avareza ou ausência de princípios de certas 'cliques' de indivíduos poderosos, que, movidos por interesse privados opostos àqueles da população em geral, por assim dizer, manipulam a cidade de forma abusiva, anárquica e predatória.

Este tipo de enfoque, aparentemente, adequa-se bem ao contexto de certas metrópoles brasileiras, mormente aquelas dominadas e administradas por grupos políticos e econômicos idiosícráticos destacados por seu comportamento corrupto e eleitoreiro.

Com base neste arcabouço se 'explicaria', por exemplo, as 'grandes jogadas' ou escândalos imobiliários que vez por outra atingem a imprensa ou o ouvido público.

A importância de empreendimentos resultantes destes artifícios excusos, para a estruturação urbana não são desprezíveis.

veis já que podem atingir ou envolver parcelas significativas do espaço urbano. A remoção de favelas das áreas nobres e o consequente surgimento simultâneo de projetos de redesenvolvimento e contratos de construção de habitações populares noutras áreas, ilustram bem o argumento.

Apesar de tentador enquanto arcabouço descriptivo e até mesmo explicativo, carecem de maior validade científica na medida em que não fornecem aparato para análise e interpretação sistemática dos fatos e sim apenas explicações a posteriori de conteúdo mais ou menos jornalístico.

A identificação de agentes e seus comportamentos manipulativos é realizada 'ad hoc' sem maior respaldo quanto ao significado de sua existência e ações para o funcionamento do sistema social como um todo ou ao menos o mercado imobiliário em particular.

A análise a ser apresentada na próxima seção tenta fornecer alguns elementos que permitem enquadrar as bases materiais que sustentam a atuação de diversos agentes responsáveis por sub-mercados habitacionais, nos marcos de uma interpretação integral a cerca do circuito imobiliário urbano.

## 6. A Formação de Submercados Imobiliários

A análise conduzida a pouco seções (2) e (3) representou um esforço no sentido de se tentar entender as possíveis articulações entre dois extremos do mercado imobiliário. No entanto como já mencionamos, aparentemente existem outras situações responsáveis pela geração da segregação social no espaço. Estas situações referem-se não apenas a coexistência com o capital incorporador de modalidades 'menos desenvolvida ou inferiores' de promoção da habitação e ocupação do solo, remanescentes de períodos mais remotos, como também, de novas formas, emergentes tanto a sombra daquele capital quanto em circunstâncias supostamente autônomas.

Desta feita, contempla-se o circuito imobiliário como constituído de um continuo sub-mercados, articulados ou não, e que são identificados segundo diferenças de renda dos participantes, preço dos imóveis, tipos de relações sociais de propriedade ou de arrendamento, padrões étnicos e sociais, instituições presentes (comerciais, financeiras e/ou imobiliárias) bem como por sua lógica de funcionamento.

Assim, distingue-se entre o mercado de ponta controlado pelo capital incorporador e a auto construção em áreas de grilagem urbana, sub-mercados como por exemplo aquele definido em certas áreas deterioradas centrais e controladas por senhores que alugam suas propriedades a população de baixa renda (cabecas de porco, etc.); as favelas e outras ocupações clandestinas e irregulares, o sistema de produção habitacional realizado pela indústria de construção civil competitiva operando sob contratos direto de pequenos investidores imobiliários, etc. Além destes há que se considerar ainda certos sub-mercados definidos

pelos programas oficiais de habitação que podem envolver como contratadas o grande capital imobiliário ou, por vezes, entregar diretamente ao mutuário o comando sobre a contratação de construtoras.

Antes de tecermos qualquer consideração específica a cerca de sua natureza, seria importante frisar que estes sub-mercados, como nos sugere Harvey (1974),(\*) definem situações peculiares de extração de rendas fundiárias. Estas rendas podem originar-se da própria fragmentação do mercado ensejada por estes sub-mercados enquanto artifícios capazes de criar ou exacerbar situações de monopólio em benefício de grupos ou segmentos particulares de proprietários fundiários ou imobiliários. Com isso o espaço urbano é transformado num conjunto de ilhas ou 'espacos absolutos' resultante da manipulação da escassez por agentes guiados pelo objetivo de gerar e apropriar o que Harvey (op. cit.) denominou de 'rendas monopólicas de classe' (ou 'class monopoly rents').

Segundo o ponto de vista daquele autor, "(Ao) produzir novos modos de consumir e novas necessidades e desejos sociais, o processo de urbanização produz concomitantemente novos grupos distributivos e classes de consumidores que podem cristalizar-se em comunidades distintas dentro da estrutura urbana geral". (loc.cit.p.160)

---

(\*) A análise de Harvey atem-se ao contexto institucional norte americano, não se coadunando, portanto, com a nossa problemática. No entanto, é possível aproveitar o método e o 'espírito' do argumento considerando as especificidades institucionais do mercado imobiliário das grandes cidades brasileiras.

Estes 'grupos distributivos' e 'classes consumidoras' por sua vez são relacionadas ou associadas a certa estratificação da força de trabalho. Assim para Harvey "(A) reprodução das relações sociais do capitalismo requer a produção de uma população, que, sob o ponto de vista das oportunidades de emprego e do sistema salarial, torna-se ultimamente fragmentada em classes subjetivas, cada uma preparada a assumir certo papel social e a adquirir certa capacitação técnica apropriada a sua posição específica na estrutura social de uma sociedade capitalista em constante expansão". (ibid, p.164)

Embora estes vários segmentos sejam gerados a partir do processo de produção ou mais especificamente no processo de trabalho, é razoável supor, sob condições sociais específicas, que a qualidade destas experiências e as atitudes necessárias a desempenhar este trabalho, devam refletir-se de uma maneira ou outra em atitudes e comportamentos com respeito ao local de residência. Daí se estabelece certo paralelismo entre o que ocorre no processo de produção e na esfera do consumo. Algumas possíveis associações entre estes dois processos foram já apontados no capítulo II.

O importante a reter para nossos propósitos imediatos, é que estes 'grupos distributivos' e 'classes consumidoras' serão agora objeto de atenção de diferentes agentes e instituições ligadas ao mercado imobiliário e fundiário urbano. É a esta interdependência que nos ocuparemos nos parágrafos seguintes.

Além dos dois mercados 'polares' discutidos na seção anterior vislumbra-se também os seguintes sub-mercados habitacionais. (\*)

---

(\*) Para uma descrição das modalidades de comunidades urbanas veja-se Leeds (1974).

Considerese em primeiro lugar o sub-mercado formado naquelas áreas mais centrais dominadas por senhorios que controlam a oferta de habitação de 'aluguel baixo'. Referimo-nos aqui as velhas e deterioradas edificações transformadas em cabeças de porco e similares. O aluguel que comandam é superior aquele que se obteria pelo mero cálculo das vantagens de acessibilidade e qualidade do imóvel. Isso porque estes proprietários detêm também o controle sobre a escassez da habitação adequada para certo segmento social no caso aqueles grupos que necessitam permanecer próximos do local de trabalho e que não dispõe de recursos para buscar outras alternativas residenciais. Esta situação é bem ilustrada pelo contexto da acolha de migrantes à grande cidade. (\*) Num primeiro momento para o trabalhador é de todo importante situar-se próximo ao mercado de trabalho até conseguir emprego estável e poupar o suficiente para trazer o restante da família e assim deslocar-se para algum local mais distante onde o maior espaço pode ser adquirido ou conseguido a menor preço.

Enquanto envolvido na primeira 'etapa' de sua trajetória ou 'ciclo de vida' intra-urbana, 'compensaria' ao recém chegado dispender mais por uma 'vaga' em local mais central. Proprietários dos imóveis, por sua vez, exploram esta situação através dos alugueis.

A sobrevivência deste sub-mercado é garantida pela lucratividade do negócio, ou seja dadas as circunstâncias - relativa escassez deste tipo de acomodação, etc. - eleva-se o custo de oportunidade para a transformação de uso do solo nestas áreas, conferindo assim maior estabilidade ou viscosidade a estas comunidades.

---

(\*) Veja-se Davis e Bloed (1973, p.75).

Situação semelhante é aquela apresentada por certas favelas principalmente após a repressão maior sobre o surgimento de novas favelas e remoção das existentes. As remanescentes passam a constituir em verdadeiras 'ilhas' com possibilidades limitadas de expansão interna facilitando assim o surgimento de substantivas rendas de escassez apropriáveis por aqueles que detêm o controle do uso do solo e a posse (ilegal ou não) dos terrenos e imóveis. (\*)

Outros sub-mercados importantes são dados por aqueles germinados a partir das diferentes instituições financeiras e programas oficiais que atuam de maneira também diferenciada no mercado imobiliário urbano. Na medida em que oferecem condições especiais para segmentos particulares da sociedade em projetos específicos, representam importante fator de agrégation de certos extratos sociais em áreas determinadas.

Assim, mesmo antes da criação do BNH era comum o financiamento para a aquisição da casa própria em empreendimentos promovidos por instituições previdenciárias a seus afiliados. Mais recentemente, assiste-se a versões atualizadas destes programas conduzidos por pecúlios militares, bancos ou certas empresas estatais. (\*\*)

Alguns programas teriam sido ainda institucionalizados no próprio SFH na forma de linhas de crédito especiais para empresas promoverem e executarem a produção de conjuntos residenciais para seus trabalhadores.

---

(\*) São notórios os níveis relativamente elevadíssimos atingidos pelos aluguéis e preços de imóveis em certas favelas.

(\*\*) Os exemplos mais notórios são apresentados pelas transferências a Brasília a edifícios funcionais em quadras determinadas.

Neste sentido valeria recordar as vilas operárias realizadas por certas fábricas já desde o final do século passado e que redundou na formação de comunidades razoavelmente estáveis no tempo. Mais recentemente, algumas grandes empresas têm facilitado a aquisição de imóveis aos funcionários em projetos promovidos pelo empregados. Embora o rationale não seja mais o mesmo já que nem sempre sua localização é determinada pelo local de trabalho, (\*) permanece o fato de que tais empreendimentos permitem ao empregador não só realizar ganhos imobiliários as vezes consideráveis como também e principalmente, cooptar seus trabalhadores.

O importante a reter a cerca destas iniciativas é que nas comunidades assim formadas as habitações tem suas possibilidades de negociação condicionadas a critérios internos às entidades que as promovem ou a que estão sujeitos os mutuários. É neste sentido que se destacam enquanto sub-mercado.

Valeria ainda mencionar neste contexto aqueles sub-mercados representados pelos conjuntos residenciais produzidos através de programas oficiais, para população de baixa renda, principalmente quando as hipotecas estão em mãos de financiadoras privadas. É frequente aí, o surgimento de mercado paralelo caucado por um lado na alta rotatividade, determinada em geral pelo período médio de inadimplência de mutuários frente as prestações, e por outro os ágios na transferência de títulos de propriedade. Estes últimos seriam cobrados como compensação por aquelas perdas e outros ônus decorrentes da ocupação dos imóveis por posseiros urbanos ou sub-inquilinos no período que cobre desde a evasão do mutuário original até a sua ocupação pelo novo mutuário.

---

(\*) Mesmo porque a grande empresa pode envolver várias atividades em locais distintos.

Situação semelhante é aquela apresentada por certas favelas principalmente após a repressão maior sobre o surgimento de novas favelas e remoção das existentes. As remanescentes passam a constituir em verdadeiras 'ilhas' com possibilidades limitadas de expansão interna facilitando assim o surgimento de substantivas rendas de escassez apropriáveis por aqueles que detêm o controle do uso do solo e a posse (ilegal ou não) dos terrenos e imóveis. (\*)

Outros sub-mercados importantes são dados por aqueles germinados a partir das diferentes instituições financeiras e programas oficiais que atuam de maneira também diferenciada no mercado imobiliário urbano. Na medida em que oferecem condições especiais para segmentos particulares da sociedade em projetos específicos, representam importante fator de agrégation de certos extratos sociais em áreas determinadas.

Assim, mesmo antes da criação do BNH era comum o financiamento para a aquisição da casa própria em empreendimentos promovidos por instituições previdenciárias a seus afiliados. Mais recentemente, assiste-se a versões atualizadas destes programas conduzidos por pecúlios militares, bancos ou certas empresas estatais. (\*\*)

Alguns programas teriam sido ainda institucionalizados no próprio SFH na forma de linhas de crédito especiais para empresas promoverem e executarem a produção de conjuntos residenciais para seus trabalhadores.

---

(\*) São notórios os níveis relativamente elevadíssimos atingidos pelos alugueis e preços de imóveis em certas favelas.

(\*\*) Os exemplos mais notórios são apresentados pelas transferências a Brasília a edifícios funcionais em quadras determinadas.

Neste sentido valeria recordar as vilas operárias realizadas por certas fábricas já desde o final do século passado e que redundou na formação de comunidades razoavelmente estáveis no tempo. Mais recentemente, algumas grandes empresas têm facilitado a aquisição de imóveis aos funcionários em projetos promovidos pelo empregados. Embora o rationale não seja mais o mesmo já que nem sempre sua localização é determinada pelo local de trabalho, (\*) permanece o fato de que tais empreendimentos permitem ao empregador não só realizar ganhos imobiliários as vezes consideráveis como também e principalmente, cooptar seus trabalhadores.

O importante a reter a cerca destas iniciativas é que nas comunidades assim formadas as habitações tem suas possibilidades de negociação condicionadas a critérios internos às entidades que as promovem ou a que estão sujeitos os mutuários. É neste sentido que se destacam enquanto sub-mercado.

Valeria ainda mencionar neste contexto aqueles sub-mercados representados pelos conjuntos residenciais produzidos através de programas oficiais, para população de baixa renda, principalmente quando as hipotecas estão em mãos de financiadoras privadas. É frequente aí, o surgimento de mercado paralelo caucado por um lado na alta rotatividade, determinada em geral pelo período médio de inadimplência de mutuários frente as prestações, e por outro os ágios na transferência de títulos de propriedade. Estes últimos seriam cobrados como compensação por aquelas perdas e outros ônus decorrentes da ocupação dos imóveis por posseiros urbanos ou sub-inquilinos no período que cobre desde a evasão do mutuário original até a sua ocupação pelo novo mutuário.

---

(\*) Mesmo porque a grande empresa pode envolver várias atividades em locais distintos.

Finalmente há que se considerar também o sub-mercado de residências de subúrbio produzidas pela via da contratação direta do construtor (em geral pequena firma) pelo proprietário. Trata-se de expediente que antecede a consolidação do capital de incorporação. Sua característica mais notável é a natureza eminentemente anárquica ou pouco sistemática no que concerne ao controle daqueles três momentos de valorização imobiliária referidas no capítulo IV. A produção imobiliária é aí condicionada mais por considerações quanto ao valor de uso do que o valor de troca em processo comandado pelo proprietário, com vistas a utilização individual do imóvel ou para fins de locação.

Neste último caso os contratos são realizados de pessoa a pessoa, sem interveniência de administradoras ou similares, e prevalecendo considerações de longo prazo quanto a auferimento de alugueis.

Para se entender melhor este sub-mercado seria oportuno lembrar que estes proprietários são representados em especial pelos segmentos inferiores da pequena burguesia, notadamente os pequenos comerciantes, os imigrantes do exterior (eg. portugueses) e outros segmentos sociais desejosos de aplicar suas poupanças no auferimento de renda permanente num contexto inflacionário e de ausência de outras opções no mercado de capitais. O auge desta modalidade de financiamento da habitação aparentemente teria coincidido com o período de forte crescimento urbano. Em suma, o que lhe confere a característica de sub-mercado habitacional são: a preponderância do auto-financiamento, de relações de locação pessoais, o não absenteísmo do proprietário (este em geral reside na própria vizinhança) e sobretudo a antecedência marcante de considerações quanto ao valor de uso sobre o valor de troca, privilegiando assim a interveniência de complexo sistema de valores cultu

rais, étnicos, etc. na configuração das relações de mercado resultantes.

Esta identificação de sub-mercados poderia - ainda ser complementada por considerações a cerca de outros de menor importância definíveis no interior dos supra citados ou na interseção de alguns deles. Assim, a ocupação de certas áreas por grupos sociais como por exemplo, artistas, boêmios, etc. cujo comportamento e atitudes na comunidade levam a exclusão dos elementos de heterogeneidade e atração dos pares, pode envolver o surgimento de barreiras e/ou relações de mercado facilmente exploráveis por proprietários na forma de rendas monopólicas.

O importante a se reter destas rápidas considerações (\*) é que são variadas as relações por que atravessa o circuito imobiliário urbano, e mais, que aqueles sub-mercados ou frações do mercado não podem ser entendidos isoladamente, já que sua existência pressupõe senão a existência de cada um dos outros ao menos a existência do conjunto complementar como um todo.

Em suma, esta vertente de análise, tenta explicar a formação e reprodução de padrões de segregação social urbana a partir da idéia de que o mercado imobiliário é controlado por uma rede de agentes e instituições públicas e privadas que atuando sobre diferentes segmentos sociais, interagem de modo a criar uma estrutura de sub-mercados habitacionais cujas fronteiras são relativamente estáveis ao longo do tempo.

Cada sub-mercado representa situação particular de escassez relativa para certo segmento da sociedade, tal que as rendas fundiárias, preços imobiliários e alugueis sobre imóveis

---

(\*) Carecemos ainda de estudos empíricos mais aprofundados a cerca da identificação e natureza destes sub-mercados.

existentes, apropriáveis pelos proprietários, excedem aquelas decorrentes exclusivamente das vantagens locacionais ou de acessibilidade. Ou seja, admite-se um componente que modula os gradientes de rendas diferenciais de acordo com o sub-mercado em questão. Em princípio este componente extra é auferido pela coletividade dos proprietários ou aqueles que detêm direitos contratuais de uso sobre imóveis e terrenos, independentemente de sua localização urbana no sub-mercado. (\*) A base sob os quais incide esta renda em excesso, varia, como visto, de sub-mercado a sub-mercado. No entanto, estas condições tem por comunalidade o fato de que em cada sub-mercado um certo grupo social é capturado por sua dependência às singularidades do sub-mercado, singularidades estas que são controlados por agentes bem definidos. A sustentação desta dependência origina-se, em geral, de necessidades objetivas criadas noutra esfera da sociedade, em particular, da produção. No entanto, a própria dinâmica de funcionamento do mercado imobiliário pode também criar novas necessidades que são simultaneamente atendidas por sub-mercados específicos, como bem ilustrado por aquele controlado pelo capital incorporador.

Enfim, o ponto importante a realçar desta análise é a idéia de que a 'renda de monopólio de classe' seria ao menos parcialmente responsável pela existência relativa e estabilidade de certos sub-mercado o que por sua vez consubstancia a segregação social no espaço urbano. Ou seja, o argumento sugere, a com-

(\*) Neste sentido estas rendas devem ser entendidas como um misto de rendas absolutas e rendas monopólicas, tal como sugeridas por Marx; somente que estas agora aplicam-se a frações específicas da classe de proprietários, definidas objetivamente pelo controle da escassez de atributos cuja relevância nem sempre passa diretamente pela produção. Daí também seu caráter de renda monopólica associado ao fato de que tais rendas se realizam na esfera de consumo. Para uma discussão mais detalhada sobre a natureza destas rendas veja-se o Apêndice *Vieira da Cunha e Smolka (1970)*.

plexidade do mercado habitacional urbano implicando que dificilmente o mesmo pode ser entendido como algo uniforme no espaço e homogêneo quanto ao seu funcionamento.

Além disto, a análise fornece aracabouço que se presta a explicar relativa inércia ou rigidez de dadas estruturas urbanas frente a possíveis transformações de uso do solo. A geração e apropriação daquelas rendas parecem suficientes para impor substantivas elevação nos custos de oportunidade na conversão de usos de solo, funcionando desta forma, como importante barreira à livre circulação dos capitais envolvidos nos negócios imobiliários. (\*)

Finalmente, esta vertente teórica permite compreender a estrutura urbana ou melhor os padrões de segregação social no espaço como relevantes para a reprodução da segmentação da sociedade em grupos, cujos interesses, atravessando por vezes relações de classe, conferem importante base de sustentação da ordem social. (\*\*)

---

(\*) Este ponto será retomado na seção (2) do capítulo seguinte.

(\*\*) O significado da fragmentação social ensejada na estruturação urbana para a reprodução de relações sociais favoráveis ou não ao processo de acumulação capitalista será discutido em algum detalhe na seção (4) do próximo capítulo.

## 7. Conclusões

Neste capítulo apenas esboçamos alguns daqueles mecanismos através dos quais é produzida e reproduzida a segregação social no espaço.

Nossa preocupação teria sido tão somente a de examinar hipóteses que permitissem desvendar algumas interdependências entre os diferentes segmentos do mercado imobiliário urbano; conexões estas definidas nos limites do próprio circuito imobiliário urbano.

Recuperando o eixo de argumentação delineada na seção 9 do capítulo III, mais acima, argumentamos aqui que a exclusão de certos extratos da sociedade de certas áreas não se deve exclusivamente ao fato de que a lógica de valorização dos capitais imobiliários (em especial das incorporadoras) as impede de promover empreendimentos destinados ao mercado de baixa renda. Esta lógica de valorização depende, como visto no capítulo anterior, mais da capacidade de se apropriar rendas fundiárias (criadas ou não) na forma de ganhos imobiliários do que propriamente do nível destas rendas. Ou seja em tese, o capital incorporador poderia atuar em qualquer faixa de mercado desde que nele defrontasse suficiente demanda efetiva.

Neste sentido examinamos alguns dos mecanismos que por assim dizer diferenciam objetivamente estas condições de ocupação urbana.

Uma primeira hipótese (seção 2) explorou então como no sistema de crédito ou financiamento para a aquisição da casa própria estaria embutido importante mecanismo de exclusão social; na medida em que tal sistema discrimina a quem é conferido poder de compra, i.e o poder de efetivamente exercer demanda no mercado imobiliário.

No entanto, como discutido na seção seguinte (3), algo de mais fundamental parece estar envolvido na questão. Trata-se da articulação entre as lógicas que estabelecem as condições de ocupação do solo diferenciada nestas duas esferas. Esta articulação provoca a truncagem precoce da extensão da área de atuação do capital incorporador realimentando por conseguinte o pro-

cesso de exclusão da população de baixa renda, ao mesmo tempo que a situação em que a força de trabalho é reproduzida a partir desse exclusão, revitalizam as condições em que opera o mercado superior. Estas relações mais estruturais são estabelecidas tanto pela via do mercado fundiário quanto do mercado de trabalho.

Na seção seguinte (4), discutiu-se outras articulações importantes entre estes mercados de ponta e de periferia e que são estabelecidas pela via da intervenção do Estado no enfrentamento das aparentes distorções sociais aí envolvidas. Estas articulações são feitas agora ao nível dos movimentos das distintas frações do capital que participam ou se beneficiam direta ou indiretamente das políticas urbanas ou mais concretamente dos programas oficiais de urbanização das áreas ocupadas pela promoção de conjuntos residenciais para a faixa de baixa renda.

Estas intervenções do Estado tendem a consolidar ou ampliar a segregação social no espaço. Isto decorreria tanto da dificuldade de consolidar e harmonizar a multitude de interesses conflituosos entre estas frações do capital, algo que gera certa anarquia entre os programas oficiais que se limitam a 'apagar incêndios'; quanto da própria natureza destes programas que ora promovem abertamente certas deslocalizações sociais intra-urbanas ora reforçam os elementos subjacentes responsáveis últimos pelo processo de segregação social urbana.

O distanciamento das duas situações polares por sua vez abre espaço para a sobrevivência e formação de outros submercados imobiliários intermediários. Estes submercados contam com regras próprias de funcionamento que por assim dizer acabam por impor certas barreiras que a um só tempo garantem sua reprodução e dificultam sua dissolução por outras formas superiores ou capitalisticamente mais organizados de estruturação urbana.

Trata-se assim da formação de 'áreas de reserva' cuja dinâmica depende daquelas interrelações entre os dois extremos da hierarquia de submercados imobiliários. Alguns destes submercados tendem a dissolver-se ante a ação de capitais que atuam no mercado de ponta enquanto outros podem absolver parcela da periferia requalificando-as. O importante é que este processo está associado à própria redefinição ou transformação do circuito imobiliário urbano

Este último ponto será examinado com maior rigor no capítulo seguinte.

## CAPITULO VI

### SEGREGAÇÃO SOCIAL NO ESPAÇO E A ACUMULAÇÃO CAPITALISTA: UMA VISÃO MAIS INTEGRADA DO CIRCUITO IMOBILIÁRIO URBANO

#### 1. Introdução

Talvez uma das características mais notáveis do processo de acumulação de molde capitalista seja a ausência de qualquer mecanismo capaz de coordenar a produção de mais valia e a sua realização. Isto é particularmente significativo em vista do fato que as condições que regulam a produção da mais valia não serem necessariamente as mesmas conduzentas a sua realização. Assim, o aumento dos lucros as expensas do salário não facilita a acumulação de capital uma vez que salários deprimidos minam a demanda e portanto as possibilidades de realização das mercadorias produzidas. Na medida em que a demanda efetiva num setor seja determinada por salários (\*) pagos noutros setores e que é esta demanda que vai determinar as decisões de investimento em cada setor, investimentos estes que são financiados pelos lucros realizados e antecipados, fica fácil perceber que ai se localiza importante fator de instabilidade a dinâmica do sistema.

Este quadro é agravado pela competição intercapitalista que força capitalistas individuais a investir em inovações técnicas ou na redução dos custos de produção sob pena de verem excluídos do mercado. Vale dizer mesmo diante de uma demanda desestimulante, as unidades de capital devem acumular. Diz-se então que o efeito combinado da ação de capitalistas individuais movidos por interesses imediatos de sobrevivência, acabam por produzir no agregado resultados que são contraditórios ao interesse coletivo dos capitalistas enquanto classe. O processo de intensificação e extensificação do pro-

(\*) Esta demanda pode ser determinada também, obviamente, pelos investimentos realizados noutros setores, já que aqueles envolvem em geral aquisição de equipamentos, etc. i.e. mercadorias produzidas tais como as que servem de bens-salário.

cesso de trabalho ameaça assim a própria produção da mais valia. (\*) Noutras palavras o esforço individual no sentido de aumentar os lucros acaba por reduzi-lo em geral.

Em suma, a necessidade de aumentar continuadamente a produtividade do trabalho acaba por reduzir o total de trabalhadores empregados e com isso a demanda efetiva, reduzindo a taxa de lucros dado que parte da capacidade instalada torna-se ociosa; ou que a massa de mais valia apropriável é reduzida.

Estas rápidas considerações sobre a natureza da acumulação capitalista sugerem de imediato algumas tendências interessantes para o presente estudo.

Em primeiro lugar destaca-se uma tendência à concentração do capital expressa pela crescente oligopolização das forças produtivas. O processo de competição intercapitalista e a crescente importância da absorção de tecnologias e outras inovações de uso exclusivo (proteção por patentes, etc.) e por outro lado, as frequentes crises de sobreacumulação e/ou sub-consumo que afetam com intensidade variada os diferentes setores em momentos distintos, resultam em crescente concentração de capitais efetivada por fusões, incorporações, etc. e/ou exclusão daquelas unidades que não resistem a crises.

Outra tendência importante, também já mencionada no capítulo II e que de certa forma está associada a precedente, concerne a centralização (espacial) do capital. Esta centralização é devida em parte pelos próprios aumentos da escala de cada unidade individual que perfaz a produção social, mas sobretudo, devido a dependência crescente da expansão destes capitais individuais aos meios de produção e consumo coletivos. Estes meios como já discutidos se apresentam muitas vezes como capital desvalorizado provido pelo Estado.

---

(\*) Trata-se aqui da tendência ao crescimento da composição orgânica do capital.

Como estes itens que servem para o consumo coletivo são caracterizados em geral por grande indivisibilidade, e são altamente localizados no espaço, eles provocam certa concentração espacial dos capitais.

A segregação social no espaço urbano como veremos a seguir, tem grande importância na qualificação destas duas tendências fundamentais da acumulação capitalista.

Enfim, a perspectiva de análise que ora apresentamos entende a segregação social urbana como manifestação ou expressão do desenvolvimento desigual do espaço tido por sua vez como inerente a acumulação capitalista.

O foco da análise é centrada na ideia de que a dimensão espacial da acumulação capitalista desempenha papel crucial na garantia daquelas condições necessárias a postecipação de crises que de outra forma ameçariam a sobrevivência do sistema. Ou seja, a diferenciação urbana responderia a certas condições necessárias a sustentação e continuidade do processo de acumulação. Estas condições essencialmente seriam as seguintes:

- i - a existência de mercado crescente para um volume cada vez maior de bens produzidos;
- ii - existência de "exército de reserva industrial" provendo a força de trabalho requerida para a expansão da produção;
- iii - quantidades suficientes dos meios de produção adequados aos investimentos e reinvestimentos do capital;
- iv - reprodução das relações sociais de produção. (\*)

Agora, sustenta-se que, para evitar crises consequentes do fato de que as condições que conduzem a produção da mais valia não são necessariamente aquelas conducentes a realização da mais valia o capital deve atuar(\*\*) sobre estes itens(i a iv) listados acima. Argumenta-se então que é a atuação sobre estas condições que vai produzir a diferenciação urbana.

(\*) Veja-se Harvey (1975) ou Stiltwell (1978).

(\*\*) Não se trata aqui de um voluntarismo subjetivo atribuído ao capital como entidade ou categoria abstrata. A atuação do capital refere-se aquelas decisões e operações efetivamente necessárias para que as unidades de produção capitalista se realizem como tal. Trata-se assim de estratégias a que concretamente devem-se pautar estas unidades motivadas que são, por definição, pela consecução continuada e ampliada de lucros.

Assim, neste capítulo valemo-nos das sugestões levantadas nos capítulos anteriores para por assim dizer 'contar a mesma história' porém de outro ângulo.

Ou seja, reexaminaremos o circuito imobiliário a partir de outro corte. Ao invés de focarmos nos setores, mercados ou submercados definidos pela segregação social, atentaremos em certos processos definidos ao nível da lógica da acumulação capitalista para extrair daí algumas implicações quanto ao significado que a segregação social no espaço passa adquirir aí.

Para efeitos analíticos e/ou didáticos investigamos cada uma das quatro condições necessárias à sustentação e continuidade da acumulação capitalista circunscrevendo-as aos limites do circuito imobiliário urbano. Vale dizer, não se trata de análise mais ampla, que situe este circuito no contexto da economia como um todo (\*), mas tão somente um esforço de compreensão de sua dinâmica nos seus próprios termos. Neste sentido alertamos o leitor, que os resultados obtidos são ainda parciais e incompletos; embora sugestiva, quanto a possíveis pendências com aquele processo mais amplo; já que as quatro condições listadas mais acima, ora em discussão não se restrigem exclusivamente à acumulação na esfera imobiliária urbana.

---

(\*) Esta análise deverá ser feita, oportunamente, pelo autor no futuro próximo.

## 2. Existência de Mercados

Dante as frequentes crises de demanda no setor imobiliário, na forma de superprodução de habitação ou falta de mercado ou estímulo para a iniciação de novos empreendimentos esta indústria vale-se de dois importantes expedientes para deslocar a demanda efetiva: i) a criação de novas necessidades de consumo e ii) a penetração do capital em novas esferas ou expansão geográficas para áreas ainda não ocupadas pelo capital.

Além destes dois expedientes a expansão de mercados pode ocorrer por fatores por assim dizer exógenos como por exemplo o crescimento da população nos diversos extratos de renda, a redistribuição de renda entre tais extratos, etc.

No entanto a renda disponível, em si, para converter-se em demanda efetiva no mercado imobiliário, deve passar em geral pelo sistema financeiro. Com isto a organização e controle do sistema de financiamento a habitação pelo Estado adquire grande importância na ampliação da demanda efetiva para os diferentes segmentos da sociedade.

Discutiremos cada um destes itens nos parágrafos abaixo.

Seguramente o mais importante daqueles expedientes é a continua requalificação da mercadoria produzida em vista das externalidades negativas consequente ao próprio processo de ocupação urbana. Ou seja, na medida em que bairros vão se saturando, alteram-se suas características (qualidade de vida, etc.) e consequentemente a adequação entre os extratos sociais e seu habitat.

(\*) Com isto o mercado imobiliário conta, com expressivo mecanismo gerador de obsolescência natural(\*\*) dos produtos, cujo resultado é o retorno ao mercado da

(\*) Como ilustração para este processo considere-se o deslocamento histórico de áreas tidas como 'nobres' na cidade do Rio de Janeiro, eg: Copacabana a Ipanema, Leblon e agora a Barra da Tijuca, etc. Embutido neste processo percebe-se claramente a continua geração de novas necessidades.

(\*\*) Já que não chega a ser necessário planejá-lo ie internalizá-lo no próprio processo de produção tal como usualmente praticado noutros ramos industriais. Na verdade como já discutido no capítulo IV, seria exatamente a falta de um efetivo planejamento urbano, o responsável pelo agravamento dos efeitos externos negativos consequentes a intensificação da ocupação do solo urbano.

queles consumidores movidos pela necessidade de restaurar as qualidades de sua residência. Esta depreciação moral do estoque existente como mecanismo de deslocamento da demanda efetiva será tão mais eficaz quanto o é a própria atividade, por exemplo, do capital incorporador, na elevação do 'status' dos bairros e/ou sua degradação a partir de certos empreendimentos.

Trata-se de processo claramente associado à intensificação da segregação social no espaço. Uma atuação daqueles capitais voltada para uma maior homogeneização ou miscegenação social da ocupação agiria em sentido inverso, pois os imóveis existentes teriam seu valor determinado quase que exclusivamente pela construção em si e não seus atributos no que concerne a externalidades e outras singularidades. (\*)

Um segundo mecanismo eficaz na criação de novas necessidades é a própria modificação no produto através de inovações no tipo dos empreendimentos imobiliários, como já detalhado na seção (3) do capítulo IV.

Uma observação casual ou superficial sobre a evolução das características dos novos empreendimentos imobiliários realizados evidencia significativas mudanças nas 'preferências reveladas'. Assim, com a generalização do acesso ao automóvel desvalorizam-se os edifícios sem garagem, o mesmo ocorrendo a seguir com os apartamentos sem suite, mais adiante a varanda constitui no novo 'must', idem para as portarias suntuosas, os 'play-grounds', saunas, piscinas, e assim por diante, sem contar as próprias exigências quanto a arquitetura. (\*\*)

O importante a notar é que estas novas 'preferências' são determinadas pelas inovações introduzidas pelas próprias incorporadoras. Por outro lado, modificações na sociedade como um todo criam também novas necessi-

---

(\*) Como corolário, infere-se que o processo de segregação social no espaço está associado a uma continua elevação dos preços dos imóveis.

(\*\*) As diferenças na arquitetura dos prédios permitem de certa forma melhor localizá-las no tempo do que o próprio estado geral de conservação. Por constituirem-se de fato em 'obras de arte' o consumo destes artefatos está sujeito a interferências de ondas de modismo.

dades que podem ser convenientemente exploradas pelas imobiliárias. Assim, o tipo mais adequado de habitação depende do custo dos empregados domésticos, da estrutura familiar, das formas de interação social, etc. Tudo isto, afeta as novas proporções que devem ser guardadas entre os cômodos, ou entre a área social e privativa. Ademais não são desprezíveis os efeitos sobre a demanda exercidos por mudanças na idade em que os filhos conquistam sua independência. São óbvios os efeitos que estes fatores exercem sobre a expansão da demanda habitacional.

Enfim a indústria imobiliária conta com substantivos meios para deslocar a demanda efetiva principalmente no que concerne ao mercado de mais alta renda. Estes expedientes, como discutido na seção (3) do capítulo anterior, retardam o avanço destas indústrias aos mercados de mais baixa renda, na medida em que deslocam os segmentos mais dinâmicos da demanda (\*) para as novas habitações. Com isso estabelece-se situação em que a idade do imóvel, agora intimamente associada as suas qualidades ou características, passa a ter grande influência sobre seu preço relativo. Contudo, o fato de representar um ativo fixo de grande durabilidade física e alto custo unitário de produção, faz com que, apesar de sua desvalorização cadente em relação aos novos imóveis se mantenha elevado o custo de oportunidade para sua destruição e substituição garantindo assim sua permanência por, ainda, longos períodos.

Isto faz com que a intensificação da ocupação do espaço involva considerável mudanças qualitativas nos empreendimentos. Ou seja, os novos empreendimentos (associadas aquelas inovações do produto, etc.) tendem a localizar-se em novas áreas geográficas. (\*\*) Daí a razão pela qual é possível com

(\*) Estes segmentos não são evidentemente dados a priori. Ou seja, a atividade das imobiliárias inovando e diferenciando nos novos empreendimentos, por assim dizer 'desloca' do mercado aqueles segmentos sociais (mais dinâmicos) dos quais maior excedente do consumidor pode ser extraído na forma de ganhos de incorporação. Recordemos aqui a discussão do capítulo IV e da seção (3) do capítulo V.

(\*\*) Uma área já saturada no passado pode receber estes novos empreendimentos desde que seus imóveis já se encontrem suficientemente depreciados ou desvalorizados.

certa ~~fascinante~~-dade, a identificação, grosso modo, de áreas urbanas com o tipo de ~~edificações~~ ocupações que as ocupam.

As implicações e o significado adquirido pela segregação social urbana é ~~immediato~~. Quanto mais intenso e compacto e (intensificação sequencial da ocupação geográfica) o processo de expansão imobiliária pela inovação do ~~produz~~ (empreendimentos) maior o 'craqueamento' da segregação social urbana ~~existente~~.

Trata-se portanto de processo em que a segregação social no espaço emerge ~~como~~ expressão do movimento dos capitais oligopolistas envolvidos nos ~~megacírculos~~ (principalmente incorporação) imobiliários no sentido de expandir contínuamente seu mercado através da inovação e diferenciação dos produtos..

A indústria imobiliária pode contar ainda com a extensão de seu mercado a ~~outras~~ segmentos sociais ou classes de renda ainda não afetados. Ou seja, se se admite que a organização da indústria imobiliária está sujeita a continuas transformações, com novas formas de organização e atuação sendo sucessivamente introduzidas (novas modalidades de ocupação do solo ou de incorporação, etc.) pode-se admitir também que estas ondas de inovação não são instantaneamente generalizadas no sistema como um todo.

Assim a cada momento, para as unidades mais avançadas do capital, são feitas sistematicamente "periferias internas", isto é, áreas ainda não penetradas e dominadas pelas novas modalidades de ocupação e utilização do solo.

Neste sentido a cidade é percebida como uma amalgama de diferentes formas, contemporâneas, de ocupação e edificação; formas estas, que muitas vezes correspondem a diferentes estágios de desenvolvimento das forças produtivas extendendo-se desde a auto-construção e incorporação individual até os empreendimentos complexos orquestrados pelo capital financeiro, Estado, etc.; passando por empreendimentos sujeitos a lógica do capitalismo comercial.

Trata-se assim, segundo Dobb, citado em Stillwel (1978, p.27) , "de uma situação em que importantes elementos da nova sociedade, embora não necessariamente seu embrião completo, são contidas no seio da velha sociedade ao mesmo tempo que relíquias do passado sobrevivem por muito tempo no novo".

O próximo passo nesta linha de argumentação é a delimitação destes elementos em áreas geográficas específicas - ou seja que as formas referidas mais acima são também mais ou menos localizadas espacialmente. Assim, é possível supor-se a superposição geográfica destas formas, em vista dos já aludidos elevados custos de oportunidade involvidos na destruição de itens do ambiente construído, bem como dos argumentos levantados na seção (6) do capítulo anterior a cerca do papel exercido pelas rendas monopólicas de classe na estabilidade de certos sub-mercados urbanos.

De fato, a coexistência daqueles sub-mercados pode ser entendida também, mas não apenas, como o resultado da superposição de formas, transformadas ou não, de organização da ocupação urbana que prevaleciam em diferentes períodos da história da estruturação interna da cidade.

O elemento novo para a reflexão que ora se introduz é exatamente a remoção paulatina daquelas barreiras entre sub-mercados levada a efeito pelos capitais mais avançados que percebem aqueles sub-mercados como espaço para a expansão do mercado. (\*) Mas para conseguir isto estas unidades avançadas devem antes, por assim dizer, desestruturar tais (novas) áreas de penetração apressando a depreciação dos imóveis existentes pela revalorização das áreas e/ou criando novas necessidades através da propaganda e outros artifícios mercadológicos de modo a deslocar a demanda efetiva aos novos grupos sociais em mira.

---

(\*) A recente difusão de 'incorporadoras de ponta' para a zona norte, subúrbio e mesmo áreas centrais dos municípios dormitórios em torno da cidade do Rio de Janeiro ilustram bem o ponto. Obviamente este movimento se apresenta como necessário na medida em que são saturados os mercados superiores, tal como já explicado na seção (3) do capítulo anterior.

O Estado pode ser providencial neste sentido ao estimular a demanda viaja da alegada economia já visto nos programas voltados a substituir habitações precárias, bem como viaja realização de certas obras destinadas a revitalização de áreas deterioradas ou a redefinição de outras áreas.

Assim, por exemplo a construção do metrô carioca não só consolidou as tendências de deslocamento dos escritórios das grandes empresas para o eixo Glória-Flamengo-Botafogo, como exigiu a reconversão de uso do solo na cidade nova e a redefinição dos gabaritos nas áreas tributárias de modo a viabilizá-lo ampliando a demanda pelo serviço que oferece. (\*)

Finalmente, valeria considerar o papel desempenhado pela organização do sistema de financiamento da habitação no dimensionamento da demanda efetiva exercida pelos diferentes segmentos da sociedade. A manipulação das linhas de crédito disponíveis aos programas de financiamentos estabelecidos para cada segmento do mercado habitacional definidos pelo Banco Nacional da Habitação (BNH) apresenta importante mecanismo de regulação do ritmo de atividade da indústria imobiliária. Ora, estes diferentes segmentos de mercado referendados em cada um daqueles programas guardam estreita relação com aqueles submercados habitacionais referidos no capítulo anterior. Ou seja, tudo se passa como se a segregação social do espaço teria sido internalizada

(\*) Não deixa de ser paradoxal que para resolver certos problemas de congestão urbana (de transporte, etc.) a solução apresentada simplesmente resta beira num parceria ou as bases para um novo ciclo de expansão que reafirma as próprias dificuldades originais. Um horizonte de mais longo prazo num planejamento mais esclarecido e democrático (ie sensível as necessidades da população como um todo) certamente sugeriria a utilização dos recursos disponibilizados nesta obra na extensão dos serviços básicos de infra-estrutura (água, luz, esgoto, etc.) a generalidades das áreas urbanas. A maior homogeneização do espaço ao menos no que concerne a certos meios de consumo coletivo certamente reverteria aquelas tendências concentradoras e os problemas de congestão associados e com isso, quem sabe, a própria necessidade de uma solução tão dispendiosa e socialmente viesada só no metro. Mas como veremos mais adiante na seção (4) a realização desta obra deve ser entendida a luz de outras necessidades associadas a divisão monopolista do trabalho.

### ~~III~~ Sistema Financeiro da Habitação.

Desta forma, a dosagem de recursos para o financiamento em cada mercado constitui-se em poderoso instrumento nas mãos do Estado para a administração do processo de estruturação urbana, na medida em que estimula em larga medida a demanda efetiva para os vários capitais que atuam nestes mercados. Como estes recursos, provenientes de variadas fontes (FGTS, Cadernetas de Poupança, Letras Imobiliárias, etc.) devem ser aplicados de modo a garantir a solvência de todo aquele aparato financeiro ao mesmo tempo que devem satisfazer certas condições quanto a coordenação dos aspectos micro e macro do comportamento do mercado imobiliário, não surpreende que sua alocação seja objeto de grande disputa entre as diversas frações do capital imobiliário. Particularmente em períodos de crise de demanda no setor tornam-se intensas as negociações entre representantes destas frações e o Estado através de seus representantes nos órgãos de coordenação da política habitacional.

Os compromissos que resultam destas gestões, em geral, tendem a favorecer a reorganização destes capitais de modo a ajustá-los a novos mercados que lhes são oferecidos ou abertos através de novos programas. Diversificam-se as atividades de grupos empresariais, introduz-se novas modalidades de operações imobiliárias, alteram-se certas 'regras do jogo' quanto a especificações mínimas a ser atendidas pelos empreendimentos, facilita-se o crédito, etc. Enfim, extende-se o mercado, condicionando-o a transformações mais ou menos profundas de ambas as partes. (\*)

Importa observar aqui que a dinâmica deste processo tende também a favorecer a concentração de capitais e portanto sua fração monopolista com a simultânea e consequente eliminação do pequeno capital. Isto porque a requerida agilidade para adaptar-se a novas situa-

---

(\*) A recente vinculação de recursos na faixa de 5000 UPC, as aplicações no mercado popular e a remoção de certas exigências quanto a tamanho mínimo de cômodos ilustra bem o ponto.

gões é em geral maior para os grandes capitais. Como também os órgãos de representação da classe tendem a ser dominados pelo grande capital. Isso faz com que as exigências embutidas em tais programas contemplados no sistema no sistema de financiamento imobiliário não sejam atendidas facilmente pelo pequeno capital.

Trata-se portanto, de mecanismo através do qual o sistema de financiamento à habitação extende os mercados de forma seletiva entre os capitais. A existência da segregação social do espaço serve a um só tempo de fundamento e justificativa para a organização de programas habitacionais de que se nutrem os capitais.

Em suma são variados os expedientes disponíveis para a extensão e manutenção da demanda efetiva de que se valem os capitais envolvidos nos negócios imobiliários e de modo particular o capital incorporador. Estes expedientes ao mesmo tempo que geram a segregação social no espaço redefinindo umas e fracionando outras áreas principalmente as destinadas aos extratos de mais alta renda, e retardam a penetração deste capital nos mercados de mais baixa renda. Consolida-se e intensifica-se assim aquele dualismo entre o setor de pente e o de periferia bem como a reprodução de certos submercados intermediários.

Finalmente o Estado ao internalizar estes padrões diferenciados de ocupação urbana em seus programas habitacionais acaba por reforçá-los.

### 3. Disponibilidade de mão de obra

A segregação social no espaço, como visto na seção (3) do capítulo V acima, pode também representar importante mecanismo através do qual é reduzido o custo social da reprodução da força de trabalho. De fato certas áreas urbanas funcionam como verdadeiro depósito de mão de obra de baixo custo, em vista da realização de trabalho extra pelo próprio trabalhador de modo a garantir a moradia, como bem necessário à sua sobrevivência.

Para se entender melhor o papel desempenhado aqui pela segregação social, seria interessante raciocinar pelo absurdo, indagando se a ausência desse tipo de segregação social restringiria significativamente a disponibilidade de força de trabalho a baixo custo necessária à sustentação do processo de acumulação capitalista.

Nos capítulos II e III levantou-se já algumas hipóteses importantes neste contexto. No caso dos países avançados sugeriu-se como a concentração da força de trabalho em certos pontos do espaço teria sido determinada pelas necessidades criadas pela organização do processo de trabalho nas primeiras fábricas. Necessidades estas que se expressavam na forma de grande rotação de mão de obra e extensas jornadas de trabalho, algo que exigia a concentração de trabalhadores a curta distância do local de trabalho. A partir daí acompanhou-se a evolução dos padrões de segregação social no espaço associadas as modificações no processo de trabalho, apontando mesmo que estas relações poderiam ocorrer em ambas as direções.

Enfim, demonstrou-se que a estruturação do espaço teria sido importante mecanismo capaz de organizar a disponibilidade de mão de obra segundo os ditames da expansão industrial.

Já na situação apresentada pelas condições vigentes no Brasil, sugeriu-se, em vista do caráter assumido pela industrialização e urbanização aqui processada, que se no inicio a falta de mão de obra chegou a representar sério impedimento ao surgimento e expansão industrial, num segundo momento a

cidade passou a contar com certa fartura de trabalhadores em função tanto das limitadas ofertas de emprego que o tipo de indústria aqui instalada criava, e da atuação intensa dos chamados fatores de 'expulsão' provocado pelas transformações no setor agrícola e mesmo o baixo dinamismo dos centros urbanos secundários.

O caráter sôciopático do crescimento urbano, transformando certos centros em verdadeiros depósitos de mão de obra excedente, se por um lado atende, assim, a uma condição necessária para a acumulação, por outro, não é suficiente na medida do custo social que ela, em tese, poderia representar. Ou seja, a ~~maior~~ presença de enorme excedente de mão de obra nos centros urbanos não significa que o mesmo funcione como exército de reserva strictu-sensu. Esta última função mais do que a disponibilidade física de braços de trabalhadores, contempla também e sobretudo, sua disponibilidade a preços razoáveis. Ora este preço é determinado, em longa medida, pelo custo de reprodução da força de trabalho (\*) que por sua vez pode variar sensivelmente de acordo com a maneira como esta é 'disposta' no espaço urbano.

Assim, na seção (3) do capítulo V acima sugeriu-se que tais custos poderiam ser sensivelmente superiores caso os empregadores arcassem diretamente com os custos específicos da mão de obra que utilizam. A competição por áreas melhores localizadas por exemplo poderia resultar em situação tal que maiores componentes de rendas fundiária seriam incorporadas diretamente àqueles custos.

Em suma, aparentemente o padrão estabelecido pela ocupação das periferias por importante segmento da classe trabalhadora juntamente àquelas estratégias de sobrevivência a que está submetida tal população, se não rebaja o custo de reprodução da força de trabalho efetivamente repassado ao salário, ao menos fornece certas condições mínimas para que os trabalhadores assim dispostos no espaço se apresentem concretamente, como exército de reserva.

(\*) Como já visto o custo de reprodução efetivamente percebido pelo trabalhador não é necessariamente idêntico àquele percebido ou coberto pelo capitalista. A relação entre os dois custos dependem de circunstâncias históricas institucionais específicas.

Esta ~~última~~ colocação sugere que longe de representar uma alocação ótima (ie aquela que minimiza seus custos de reprodução), constitui-se assim desde ~~trabalho num arranjo de trabalhadores excedentes no espaço urbano possivel,~~  
~~ficando os outros condicionantes da estruturação urbana.~~

Com isto pretende-se introduzir a ideia de que tal padrão de segregação social no espaço como expressão da maneira como a mão de obra é disposta no espaço para efeito de acumulação pode ou não atender a este último quesito. Ou seja, este processo em si pode em princípio apresentar-se contraditório, ou ao menos disfuncional a acumulação do capital.

Neste sentido, há que se questionar de imediato em que medida a força de trabalho seria assim adequadamente reproduzida (\*). Aqui dois seriam os procedimentos analíticos possíveis.

O primeiro, indireto, estaria voltado para a investigação quanto a ~~afetivação~~ das condições de moradia que tal padrão de ocupação urbana acarretaria.

O foco da análise se centraria aqui nas dificuldades apresentadas do sistema capitalista no sentido de produzir a mercadoria habitação a baixo custo bem como de extender seu acesso à generalidade da população. As especificidades da mercadoria habitação particularmente no que diz respeito à sua vinculação à terra, alto valor unitário e produção no local de consumo, etc., aliadas às condições histórico-institucionais concretas, conformam situação perante a organização capitalista deste mercado que favorecem a criação de certas barreiras que funcionam de modo a elevar o preço final do imóvel nos segmentos superiores do mercado ao mesmo tempo que inviabilizar sua penetração nos mercados de mais baixa renda.

(\*) Picchavance (1976) menciona neste respeito a tese levantada por Magri, segundo qual historicamente o capitalismo teria se demonstrado incapaz de reproduzir adequadamente sua força de trabalho necessária. Daí a autora extrair a sua justificativa a cerca da intervenção do Estado em tais condições de reprodução.

Estes pontos já foram suficientemente discutidos ao longo deste estudo (\*) para merecer maiores considerações. Interessa observar para os propósitos em mãos que o desenvolvimento desigual das forças capitalistas envolvidas no circuito imobiliário, responsável pelas aludidas dificuldades quanto à extensão ou generalização da produção adequada de condições de moradia, tem forte expressão espacial. Com efeito o argumento a cerca da constituição das acima referidas ~~segregadas~~ passa pela especialidade de segregação social; na medida em que os movimentos de valorização dos capitais imobiliários estão intimamente vinculados a ganhos fundiários.

O ~~outro~~ procedimento mais direto, baseia-se na premissa de que a força de trabalho deve ser reproduzida para certas finalidades de produção e que se manifestam no interior do local de trabalho. Neste sentido a ênfase é colocada em problemas decorrentes das condições em que se processa a reprodução de força de trabalho, como por exemplo as interrupções que os acidentes de trabalho acarretam no processo de produção, a baixa produtividade do trabalhador, ou o encurtamento da expectativa de vida dos trabalhadores, bem como o alto índice de mortalidade infantil. Todos estes problemas decorreriam da fadiga pelas longas e estafantes jornadas de viagem residência-trabalho, ou mesmo pelo trabalho extra realizado na auto-construção da moradia, ou devido a doenças pela promiscuidade e/ou ausência de serviços de água, esgoto, etc. (\*\*)

Enfim, se por um lado a segregação social no espaço pode representar ~~um~~ mecanismo capaz de transformar o excedente de população em efetivamente exército de reservas de mão de obra, impedindo a elevação de seu custo pela via dos custos sociais envolvidos num padrão de ocupação urbana socialmente mais homogêneo (\*\*), por outro, nada garante que esta seja a melhor maneira de

(\*) Particularmente no capítulo IV e nas análises do capítulo subsequente bem como na seção anterior já neste capítulo.

(\*\*) Veja-se neste sentido o diagnóstico realizado pela Comissão de Justiça e Paz da Arquidiocese de São Paulo. (v. p. 16)

(\*\*\*) Seja obviamente social e politicamente insustentável uma situação em que, por exemplo, os serviços públicos tivessem seu acesso definido individualmente e não por área. Esta questão será retomada na próxima seção.

consegui-lo. O processo de formação de tal padrão de segregação dificilmente atende a critérios de racionalidade definidos ao nível de cada unidade de capital. Ela resulta de um complexo sistema de estruturação urbana cujo resultado último pode mesmo apresentar aspectos importantes de disfuncionalidade no que concerne às necessidades da acumulação capitalista. (\*)

Outra relação importante entre a segregação social no espaço e a disponibilidade de mão de obra pode ser estabelecida mais diretamente através dos custos da aquisição da moradia,

A durabilidade e alto custo unitário da habitação em relação ao salário significa que seu pagamento deve ser esparramado por longos períodos. (\*\*) Isto em princípio, reduz o disponível para consumo de outros bens exigindo, muitas vezes, a entrada de outros membros membros da família na força de trabalho.

Muito embora este último efeito possa ser diluído na medida do sucesso das pressões por maiores salários, e que de certo modo restarem as despesas para com outros bens, permanece a questão, já que a transmissão dos efeitos de preços da moradia (e aluguéis) ao salário não é automática, uniforme, e tampouco direta. Na verdade os canais de transmissão aparentemente são bem sutis ou complexos. Para se apreciar as dificuldades ali encerradas basta considerar o contraponto entre as condições específicas que regulam os salários dos diferentes segmentos da força de trabalho e a diversidade de fatores que atêm na formação dos preços do mercado imobiliário. Ademais, estas relações devem ser investigadas em seu contexto dinâmico, ie, da trajetória do tempo da vinculação entre variações entre uma e outra variável (ie salário e custo da moradia).

Antes de abordarmos a questão, seria conveniente apontar sua atuação no contexto inflacionário brasileiro principalmente se se leva em

(\*) Na seção (4) do capítulo anterior sugerimos que, na medida em que, estas disfuncionalidades obstaculizem o processo de acumulação, o Estado pode intervir de modo a desobstruí-las.

(\*\*\*) Neste sentido a casa própria é semelhante à alugada.

conta a atual política de correções diferenciadas de salários e as controvérsias quanto a metodologia para levantamento dos índices de custo de vida ( ou INPC) particularmente no que concerne a inclusão do componente moradia. (\*)

De fato, estes índices de correção não capturam os efeitos dos preços da moradia a partir de amostra que acompanhe as tendências da segregação social urbana. De um modo geral os levantamentos estatísticos aderem-se mais às variáveis de ordem conjuntural no mercado imobiliário e não aquelas de natureza tipicamente estrutural.

No que concerne ao último ponto, sabe-se que ceteris paribus, o crescimento urbano tende a elevar em termos reais os preços de terrenos em vista do efeito ricardiano de deslocamento da extensão da ocupação. Estes preços são ainda acrescidos e modulados, como já discutido, a partir de outros fatores que atuam no sentido de segregar socialmente o espaço ampliando a diferenciação intra urbana. (\*\*)

Este processo é associado a uma elevação continua do preço real dos imóveis (\*\*\*) que deveriam ser capturados integralmente nos levantamentos amostrais de preços com base geográfica.

Portanto, mesmo num contexto de inflação nula os índices de correção salarial deveriam ainda capturar aquelas tendências de elevação real nos preços da habitação provocada pela elevação continua dos preços de terrenos. A condição de necessidade para que estes efeitos não sejam repassados aos

---

(\*) Incidentalmente, como veremos nas notas seguintes, os procedimentos adotados naqueles levantamentos de preços dificilmente capturam as variações reais de custo de moradia.

(\*\*) Ao menos no contexto urbano de países como o Brasil o desenvolvimento do capitalismo não parece reduzir o poder de apropriação de rendas dos proprietários fundiários e com isso sua participação na renda agregada. Não se trata de tendência universal já que noutras economias avançadas a democratização do acesso aos meios de consumo coletivos, controles sobre o uso do solo e sobre ganhos imobiliários, e outras medidas teriam revertido aquela tendência.

(\*\*\*) A rigor e como já discutido no capítulo IV a relação entre preço do imóvel e do terreno é comandada pelo primeiro, embora na prática o terreno se apresente como variável exógena.

outros preços é dada pelo crescimento da produtividade da economia e a condição de suficiência a efetiva absorção destes aumentos reais nos salários às custas da massa de lucros. (\*)

Por outro lado, a tendência quanto a segregação social no espaço sugere, dentre outros resultados, que os preços imobiliários não variam na mesma intensidade entre as diversas áreas urbanas. Isto porque uma das características deste processo é exatamente a mudança nas posições relativas entre áreas. Daí que a aplicação de um índice uniforme a todos os salários deve necessariamente, redistribuir renda entre residentes das diferentes áreas urbanas.

Para os propósitos da discussão abaixo será mantido, sem perda de generalidade, o pressuposto da inflação nula para todos os preços que não os imobiliários. (\*\*)

Retomando a questão, esta se resume portanto no seguinte. Por um lado os salários são corrigidos segundo índice aplicado uniformemente, que, quando muito, reflete uma média ponderada das variações de preço da habitação entre áreas urbanas. Por outro, o processo de estruturação urbana tende a ampliar a segregação social, inclusive, adequando a renda familiar às diferentes comunidades e/ou condições de moradias. Portanto o efeito combinado destes dois fatores, deve provocar alguma redistribuição da renda real e consequentemente mudança de comportamento das unidades familiares.

Assim, consideremos os efeitos causados sobre a população residente em área cujo preço da habitação teria evoluído abaixo da média ou índice geral de custo de moradia. Isto indicaria, de acordo com o exposto mais acima, que a área em questão estaria perdendo suas vantagens diferenciais, ie se degradando relativamente a média. Os residentes contariam assim com certos ganhos reais de salário ao mesmo tempo que perceberiam certa perda relativa de

(\*) É neste sentido que se afirma que as rendas fundiárias representam uma transferência da mais valia (ou excedente) entre capitalistas e proprietários fundiários.

(\*\*) Quanto mais elevada a inflação maior a força do argumento a ser apresentado a seguir.

equivalente de vida. Esta situação de disponibilidade de saldo orçamentário e satisfação - pelo efeito demonstração e outros apelos imobiliários, representa um forte estímulo no sentido de uma mudança de local de residência para uma área 'superior', mais adequada a sua posição na estrutura social. Isto traduz-se concretamente na consolidação das tendências de segregação social urbana, na medida em que parcela da população reagisse ajustando sua posição social a 'localidade certa'. No entanto, esta mudança envolve troca de imóveis (venda e compra) para residência de maior preço acarretando o comprometimento aquele saldo e novas prestações. (\*)

Consequentemente, consolida-se o padrão ou dadas tendências de segregação social, aumentando a parcela do salário destinada a moradia.

Tomemos agora o processo encadeado naquelas áreas onde o custo da moradia teria evoluído acima da média captada no índice de atualização salarial.

Mutatis mutandi, a população residente frente aos aumentos da parcela da moradia no orçamento teria como alternativa ou o deslocamento para outras áreas onde tais custos fossem inferiores ou aumentar a renda familiar através na entrada na força de trabalho de outros membros da família. De qualquer forma o resultado final também conduz à consolidação da segregação social urbana.

Como qualificação ao processo discutido a pouco, valeria notar que em ambas as situações as deslocalizações geográficas e sociais (\*\*) provocadas pelo alinhado mecanismo de correção salarial, são tão mais intensas quanto o são as alterações no padrão de segregação social urbana e também a parcela da população endividada com a aquisição da casa própria ou comprometida com alugueis (\*\*\*) . A intensidade dos efeitos também depende do ritmo das transfor-

(\*) Na prática esta mudança envolve facilmente comprometimentos financeiros maiores que aquele saldo em vista dos apelos mercadológicos das imobiliárias, aos elementos irracionais e outras vulnerabilidades no consumo individual.

(\*\*) Por deslocalização social é aqui entendido o transtorno envolvido na exclusão de populações de seu habitat original, as inconveniências da migração intra urbana para a população, etc.

(\*\*\*) A instituição da 'denúncia vazia' neste sentido agilizava este processo.

~~magões do ambiente construído algo que depende inclusive do crescimento populacional urbano.~~

No entanto, é importante reter para os propósitos desta seção, que o ~~processo~~ descrito acima provoca substantiva pressão sobre os orçamentos familiares tanto pelos estímulos ao engajamento em novos compromissos financeiros quanto ~~pela~~ perda de capacidade de se fazer frente aos compromissos já assumidos. Uma análise histórica revelaria que na verdade a mesma unidade familiar ~~ontem~~ estimulada a reajustar-se às tendências da segregação social, amanhã poderia ~~encontrar-se~~ desajustada aos compromissos assumidos. (\*)

Na medida em que os apelos consumistas da sociedade capitalista moderna são expressivos, pode-se inferir que não é apenas a população de baixa renda a conseguida a dispor de todos os seus membros da família na força de trabalho. Também os extratos superiores são levados a isto através do endividamento com a habitação, que representa sem dúvida o componente individual de maior peso no orçamento familiar. (\*\*)

É bom lembrar que, apenas se os preços do terreno permanecessem fixos e fossem pouco diferenciados é que estas dificuldades ou instabilidades seriam minimizadas. Mas para isto seria necessário democratizar a ocupação do solo urbano, controlar os ganhos imobiliários e impedir a segregação social e com ela o próprio capitalismo.

Concluindo, a análise que acabamos de apresentar pretende-se relevante para o entendimento das pressões que são exercidas nos diferentes segmentos da sociedade.

---

(\*) As dificuldades enfrentadas hoje pelos mutuários do SFH parece ilustrar bem o ponto.

(\*\*) Há que se considerar também que a partir da moradia condicionam-se ou estão arrrelados gastos em outros itens duráveis importantes como os eletrônicos, móveis, automóveis, etc. Muitos desses itens tornam-se necessários dependendo das próprias características da habitação em questão e sua localização, espaço interno disponível, condições técnicas, etc. Como veremos mais adiante as transformações nas mercadorias produzidas acarretam, também uma redefinição do próprio modo de consumo.

menor da sociedade pelo custo de moradia, pressões estas que acarretam a necessidade de se ampliar a renda familiar e com isto a entrada de outros membros da família na força de trabalho. Ela aplica-se de modo especial ao contexto da cidade como o Rio de Janeiro que se caracteriza por: intensa atividade imobiliária e concomitante redefinição de áreas, uma parcela considerável da população submetida a contratos de aluguel ou endividada em compromissos financeiros vantosos e sobretudo uma considerável segregação social no espaço.

Em suma, a análise apresentada nesta seção sugere que a segregação social urbana desempenha importante papel sobre o mercado de trabalho urbano. Não se trata, como vimos, de algo necessariamente funcional ou que facilite a vida dos outros capitais já que tanto permite reduzir a parcela do custo de reprodução dos segmentos inferiores da força de trabalho, efetivamente repassada ao salário, como pressiona também os salários dos extratos superiores.

Neste sentido a estruturação urbana nos moldes descritos é a un só tempo produto do modelo de desenvolvimento concentrador de renda e estimulador ou exacerbador deste modelo.

As implicações destas extreitas interdependências serão retomadas nas conclusões finais de maneira integrada aos outros resultados obtidos ao longo deste estudo.

#### 4. Disponibilidade de Meios de Produção

Mencionamos mais acima que uma das tendências notáveis da acumulação capitalista é a crescente socialização da produção que por sua vez apresenta forte expressão espacial na forma de centralização de capitais e sua dependência crescente a meios de consumo e produção coletivos.

Nas notas seguintes pretende-se demonstrar que o mesmo processo que leva a esta socialização da produção determina também uma estruturação urbana com características essencialmente segregativas. Ou seja, a segregação social no espaço parece representar importante mecanismo através do qual o ambiente construído é efetiva e racionalmente utilizado no processo de acumulação capitalista.

Como já visto, o conceito de ambiente construído aplica-se ao conjunto de itens ou objetos produzidos e dispostos geograficamente pelo trabalho humano e servem de infraestrutura física para a produção e o consumo. Neste sentido a estruturação urbana pode ser entendida a partir da "criação de um ambiente construído que subsequentemente funciona como um vasto sistema de recursos produzidos pelo homem, um reservatório de ativos fixos e imóveis a ser utilizado em todas as fases de produção, circulação, troca, distribuição e consumo de mercadorias". (Harvey, 1975, p. 120)

Estes ativos apresentam-se tanto como formação de capital fixo a ser usado na produção (eg. estradas, instalações industriais, etc.) quanto a criação de um fundo de consumo; na forma de habitações, ruas, sistemas de água e esgotos, parques, instalações culturais, educacionais e assim por diante. Alguns destes itens podem, obviamente, funcionar ao mesmo tempo como capital fixo e como fundo de consumo dependendo de seu uso, a exemplo de rodovias.

Assim, o urbano pode ser identificado como lugar privilegiado da "reprodução socializada das forças produtivas humanas e materiais e portanto ao mesmo tempo do trabalho morto e trabalho vivo". (Lojkine, 1977, p.320)

Recuperaremos os elementos trazidos a discussão até o momento. Sugerimos inicialmente que o processo de acumulação é crescentemente dependente de meios de produção e consumo coletivos. (\*) Estes meios se apresentam na forma de itens do ambiente construído (\*\*) que além de envolver em geral substantivas imobilizações de capital em ativos fixos, são fortemente localizados no espaço. Ou seja, o acesso a estes meios é em geral determinado por fatores como a distância física e/ou social na medida em que suas características fazem-nos mais adequados a um segmento específico da sociedade que a outro. (\*\*\*)

Finalmente, observamos que a localização das unidades econômicas no espaço é marcada por certa rigidez quanto a sua posição em relação às outras unidades em virtude dos seus comprometimento e/ou dependência com respeito a ativos fixos no espaço na forma de residências, instalações industriais, e etc.

Ora, num contexto em que as possibilidades de se financiar e portanto de prover aqueles meios de consumo coletivo necessários são limitadas às próprias condições de produção prevalecentes, torna-se de todo importante estabelecer critérios definidos de delimitação de acesso, que garantam o melhor aproveitamento desse uso para fins de acumulação capitalista.

Neste sentido a segregação social do espaço assume certa relevância. A alocação de diferentes grupos sociais em diferentes áreas permite racionalizar tanto da provisão a cada um destes meios coletivos segundo sua adequabilidade à reprodução de cada grupo social, quanto delimitar ou restringir o acesso e utilização destes meios àqueles segmentos supostamente mais importantes para efeitos da acumulação capitalista.

(\*) Trata-se das 'condições gerais de produção' referidas por Mandel (1975, p. 484) e que constituem aqueles prérequisitos à produção que capitalistas individuais não conseguem provir para si próprios.

(\*\*) É importante observar que o ambiente construído compreende deste ativos que funcionam como meio de consumo coletivo quanto ativos fixos privados. Portanto, o conceito de ambiente construído, mais amplo, não deve ser confundido com o de meio de consumo coletivo.

(\*\*\*) Uma via expressa intra urbana atende melhor, obviamente, aqueles que dispõem de automóvel.

Em suma, esta primeira aproximação, bastante esquemática e grosseira à questão em mãos, sugere que a segregação social no espaço constitui-se em instrumento eficaz de racionalização do aproveitamento de meios de produção e consumo coletivos associada a socialização acelerada das forças produtivas.

Contudo, tal como apresentado, este argumento é insuficiente pois não substancia esta relação entre a segregação social e a acumulação pela via das condições gerais de produção, ou seja não permite qualificar a dinâmica deste processo a partir da estreita interdependência entre os tipos de meios de produção e a natureza do regime de acumulação capitalista dominante. A análise de Lojkine (1977) tenta abordar estas questões a partir da segregação social engedrada pela divisão monopolista do trabalho, e fornece conveniente arcabouço que serve para ilustrar o argumento levantado a pouco.

Lojkine avança a hipótese de que a segregação social no espaço urbano seria determinada em última instância pela divisão monopolista do trabalho. Esta divisão é marcada pela apropriação privativa de certos meios de consumo coletivos concentrados nos grandes centros (como telecomunicações, meios de informação, os equipamentos destinados à formação de técnicos de alto nível, etc.) que atendem mais diretamente as funções de direção das grandes empresas. (Op. cit., p.166). Desta feita à divisão monopolista do trabalho corresponderia a formação de um sub-mercado imobiliário específico baseado na produção maciça de equipamentos que suportam a concentração de imóveis de escritório que funcionam como quartel general ou atividades correlatas para estes grandes grupos de capital.

No entanto, segundo o autor é importante frisar que é através da segregação produzida pelo mecanismo de formação de preços do solo que se marcará de forma mais durável este desenvolvimento urbano determinado pela divisão monopolista do trabalho. As áreas mais centrais das grandes metrópoles seriam cada vez mais reservadas àquelas funções e segmentos sociais, por que o grande capital seria o único capaz de apropriar as vantagens de localização oriundas da concentração daqueles meios, além, é claro de fazer frente aos elevados preços fundiários consequentes.

Contudo, não deve ser daí inferido qualquer rejeição pelo autor da oposição real, pelo seu acesso aos meios de consumo coletivos, no interior deste último setor não monopolista. Lojkine sustenta, outrossim, que esta forma de estratificação urbana deveria ser entendida como subordinada àquela outra segregação social que atualmente determinaria a relação entre diferentes classes sociais e os valores de usos urbanos.

Em suma, a teoria avançada por Lojkine sugere em primeiro lugar que o desenvolvimento capitalista desde sua fase concorrencial à monopolista teria sido acompanhado também por uma crescente necessidade de certos meios de produção cujo consumo teria expressão cada vez mais coletiva. Porém, estes meios coletivos assumiriam características diferenciadas segundo seu uso pela fração não monopolista do capital. Ou seja, a expansão desta última fração do capital além de exigir ou estar caudada em novas modalidades de meios de consumo coletivos também redefiniria sua dependência (crescente) a estes meios. Daí a importância para o capital monopolista de conquistar o efetivo controle da produção (via Estado) e do acesso (via mercado fundiário) sobre os meios de consumo coletivo. (\*)

Esta competição que se torna mais aguda com o desenvolvimento do capitalismo e concomitantemente luta pela manutenção e/ou expansão da mais valia, vai, paulatinamente, estabelecendo aquele padrão de segregação social urbana caracterizado pela monopolização das áreas centrais pelas atividades vinculadas à direção dos grandes grupos capitalistas e do Estado. As zonas periféricas seriam relegadas assim às atividades de execução, ie de produção propriamente dita bem como às atividades do setor não monopolista além da ocupação residencial, etc.

A estruturação urbana consequente não se esgota aí, já que aquela segregação social, referida no parágrafo anterior, determinaria também as outras formas secundárias de segregação social urbana.

---

(\*) Neste sentido a análise de Lojkine diferencia-se da de Castells (op.cit.). Para o primeiro autor a importância dos meios de consumo coletivos não se restringe a questões relativas a reprodução da força de trabalho. Como expressão da socialização das forças produtivas são também e sobretudo relevantes diretamente às condições de reprodução do capital.

Para Lojkine outras segregações decorrentes da oposição entre extratos de consumidores (definidos inicialmente pela correlação entre suas rendas e acesso aos meios de consumo coletivos) teriam se tornado secundárias em relação à oposição principal entre, de um lado, a fração monopolista do capital que tende a garantir para si só o monopólio exclusivo do uso de equipamentos coletivos mais ricos em meios de reprodução ampliada do trabalho intelectual, e, de outro lado, o conjunto das camadas não monopolistas, tanto capitalistas como assalariadas, excluídas deste uso social.

Contudo, não deve ser daí inferido qualquer rejeição pelo autor da oposição real, pelo seu acesso aos meios de consumo coletivos, no interior deste último setor não monopolista. Lojkine sustenta, outrossim, que esta forma de estratificação urbana deveria ser entendida como subordinada àquela outra segregação social que atualmente determinaria a relação entre diferentes classes sociais e os valores de usos urbanos.

Antes de discorrer sobre este último ponto, valeria observar que, tal como conduzido até o momento, o argumento está centrado no significado assumido pela segregação social no espaço no que concerne a disponibilidade de meios de produção como condição (necessária) à acumulação capitalista. (\*)

Neste ponto, seria conveniente estabelecer um corte definitivo com a análise de Lojkine. Este autor para explicar o como e porque desta separação no espaço entre meios coletivos mais adequados a certa fração do capital (monopolista versus não monopolista) vale-se da análise que considera o Estado como controlado pelos grandes monopólios.

Esta visão implica na percepção do planejamento urbano como um resultado da manipulação política consciente por parte da grande burguesia, ignorando assim algumas das especificidades históricas do 'planejamento' e do 'urbano' que escapam de sua consideração como simples microcosmo da totalidade do Estado. (\*\*)

---

(\*) Se bem que no caso a análise focaliza este processo em sua expressão monopolista.

(\*\*) Para uma análise crítica de Lojkine ao longo desta linha de argumentação veja-se por exemplo Scott (1980, capítulo 9) ou Harlod (1978).

Vale dizer, embora aceitando a idéia de que as necessidades imediatas do grande capital para com os meios de consumo coletivo possam ser marcadamente distintas da fração não monopolista, isto é, permite uma requalificação da segregação social urbana como algo que viabilize certa racionalização no provimento e uso destes meios e mais que esta estruturação tenha inclusive marcado aquelas formas secundárias de segregação com base na distribuição espacial dos meios de consumo coletivo; não nos parece convincente a explicação que esta situação deva ser atribuída aquela teoria do Estado monopolista.

Assim, a provisão de meios de consumo coletivos pelo Estado não pode ser dissociada do processo histórico mais amplo de crescente socialização das forças produtivas. Isto de imediato torna absurda qualquer tentativa de se pensar 'um Estado', cujas políticas seriam voltadas exclusivamente para a provisão daqueles meios de consumo coletivos necessários ao desenvolvimento das frações monopolistas do capital. Ou seja, o crescimento, fortalecimento e mesmo a legitimação histórica do Estado deve ser entendida a partir de uma longa trajetória de intervenções e políticas urbanas marcada por ou refletindo contradições sociais e outros conflitos inter-capitalistas.

Desta feita o viés do Estado para com a fração monopolista do capital constitui-se em processo que envolve sim a requalificação ocasional da forma e conteúdo da intervenção do Estado e não propriamente o abandono de suas outras esferas de atuação, ou mesmo sua desvinculação ou deslocamento de outros compromissos e conflitos sociais.

A trajetória de formação e desenvolvimento deste viés é salpicada por influências geradas tanto de demandas conflituosas entre distintas frações do capital quanto entre estes últimos e a classe trabalhadora bem como de pressões dos diferentes segmentos desta classe.

Daí que as políticas urbanas são formadas num contexto de lutas e alianças entre estas diversas partes. Isto faz com que na prática as intervenções do Estado sejam concretizadas em políticas que nem sempre satisfazem inteira e exclusivamente o interesse individual expresso por qualquer daquelas frações de capital ou segmentos da sociedade.

Muitas vezes elas assumem caráter antecipatório a certas resistências e/ou ameaças à estabilidade social do sistema exigindo a realização de certos programas sociais destinados à provisão de meios de consumo coletivos a comunidades que pouco interessam imediatamente ao grande capital além das perturbações sociais que podem provocar. (\*)

Em suma, a distribuição social e espacial dos meios de consumo coletivos reflete de certa maneira a história das contradições sociais internalizadas no processo de formação e transformação por que tem passado o Estado. Sua paulatina associação ao grande capital não elimina a sensibilidade para com outras partes da sociedade, mas tão somente condiciona ocasionalmente estas últimas intervenções aos quesitos daquela fração dominante do capital. Assim por exemplo, um programa de urbanização de periferias destinado a população de baixa renda poderá vir a ser executado pelo grande capital que de outra feita também pressiona o Estado pela provisão de modernos sistemas de comunicações necessários à viabilização de suas operações.

Portanto, e para os propósitos em mãos podemos concluir que a provisão de meios de consumo coletivo especialmente adequados à divisão monopolista do trabalho e cuja apropriação é facilitada por aquela forma primaz de segregação social, não pode ser desvinculada da necessidade de provisão de outros meios coletivos cuja distribuição se associa àqueles padrões secundários de segregação social no espaço.

O importante a se reter disto tudo é que a segregação social no espaço em geral permite a um só tempo fracionar certos conflitos a ser internalizados no aparelho de Estado (\*\*) e racionalizar a provisão dos meios de consumo coletivo ajustando sua distribuição segundo as prioridades da acumulação. Contudo este processo na medida em que provoca e suporta o desenvolvimento desigual das forças produtivas e de modo específico das frações do capital cria continuamente novas necessidades requalificando ou hierarquizando o caráter coletivo destes meios.

---

(\*) Estes pontos já foram discutidos no capítulo anterior (seção 4).

(\*\*) Este ponto será retomado na seção seguinte.

Essa análise é particularmente relevante para o contexto da acumulação capitalista brasileira marcada que é por tremendos desequilíbrios estruturais entre a dinâmica de cada setor. As condições gerais de produção referidas por Mandel mais acima, tem expressão espacial bem delimitada pela localização das indústrias privilegiadas.

Assim, num contexto de grande escassez de recursos para o provimento dos serviços de infraestrutura urbana exigidos pelo tipo de indústria que aqui viriam a se instalar no pós-guerra, sua localização concentrada destes meios coletivos nuns poucos pontos permitia descriminar (\*) o acesso àquelas unidades a quem originalmente se destinavam.

Com isso estabelece-se importante relação entre as características concentradoras e excludente da acumulação industrial que aqui vigoraria e a estruturação espacial daí engendrada, principalmente no que se refere à disposição de meios de consumo coletivos.

O avanço de certos segmentos industriais de 'ponta' se faria acompanhar de necessidades também mais sofisticadas quanto às condições gerais de produção. Ora dificilmente estas condições seriam satisfeitas, sem algum sacrifício de dispêndios em outros meios de consumo coletivo de uso mais geral, num contexto de insuficiência crônica de recursos públicos.

Desta feita estariamos diante de processo segundo o qual a provisão de certos meios de consumo coletivos seria sistematicamente truncada em benefício de novas necessidades criadas pela dinâmica espamódica da transformação dos setores privilegiados. Como estes meios de consumo coletivo tem forte expressão espacial e como essas necessidades são cumulativas sua distribuição/allocação tende a ser concentrada e hierárquica.

Neste sentido a segregação social no espaço é ao mesmo tempo produto (via mercado fundiário) e condição necessária para a efetiva viabilização deste 'modelo de acumulação capitalista seletivo e intensivo.

---

(\*) Neste sentido o mercado fundiário teria desempenhado bem seu papel impondo o 'melhor e maior uso' tal como (esboçado no capítulo III) somente que agora em contexto bem diverso.

(\*\*) Antes mesmo de se extender o serviço de telefones à população já se oferece sofisticado sistema de teleinformática e assim por diante.

## 5. A Reprodução das Relações Sociais de Produção

Em diferentes momentos ao longo deste estudo mencionamos que o processo de acumulação capitalista não depende apenas de uma força de trabalho em número ou quantidade suficiente para atender as necessidades da produção. A qualidade ou característica desta força de trabalho são também fundamentais. Isto porque o regime de acumulação capitalista, estabelecido pela classe dominante, é sistematicamente contestado pela classe trabalhadora nas mais variadas instâncias em que sua dominação se faz percebida. Daí a grande importância adquirida pelo aparato com o qual esta dominação é efetivamente exercida.

É neste contexto que passamos agora a discutir o papel assumido pela segregação social urbana. Duas seriam suas dimensões mais relevantes: em primeiro lugar o papel que a segregação social exerce na manutenção da hegemonia ou prevalecência das relações sociais capitalistas. A outra refere-se ao papel (ideológico) desempenhado pela segregação principalmente residencial no espaço, na prevenção do desenvolvimento da consciência de classe ou em geral na contenção dos conflitos sociais que ameaçam a ordem social.

A primeira dimensão concerne para os propósitos desta seção a penetração e subordinação crescente da população, via habitação e do meio ambiente construído em geral às relações capitalistas. Isto concretamente significa a extensão de ..dominação do capital ao local de residência afetando as condições de vida, qualidade de vida, etc., enfim as mais variadas manifestações do cotidiano urbano.

O importante a considerar aqui é que a crescente permeabilização do urbano às relações sociais capitalistas, não se restringe pura e simplesmente que as atividades antes exercidas e/ou valores de uso produzidas baixo a relações não capitalistas, seriam substituídos por mercadorias e serviços produzidos tipicamente sob a égide do capital. Ela envolve também substantivas modificações dos hábitos de vida, a criação de novos padrões de consumo, etc.

Assim por exemplo, a produção capitalista da habitação envolve mais que uma transformação no processo em que a mesma é produzida. As características do produto final também são alteradas e com isso o estilo de vida que elas engendram. Na substituição do quintal ensolarado por uma área de serviço sombria, e consequentemente do varal por uma máquina de secar (ou da conversão de portão pela televisão e assim por diante), encerram-se transformações complexas da inserção da população no sistema capitalista.

Não cabe aqui discorrer sobre as implicações antropológicas destas mudanças. (\*) Bastando-nos intuir que o 'homem urbano' que emerge da produção do ambiente construído baixo a lógica da acumulação capitalista está sujeito a processo de alienação de certa forma análogo àquele efetivado em seu local de trabalho. Assim, para que o trabalhador se sujeite agora ao padrão de urbanização assimilável pelas relações sociais de produção capitalista, torna-se necessário atentar-se também para aquelas relações através das quais o mesmo passa não apenas a aceitar como também a se comprometer com estas transformações em seu ambiente ou condições de reprodução.

Um dos mecanismos eficazes no suporte das relações sociais sobre as quais se reproduz a ordem capitalista é chamada ideologia (*síndrome*) da casa própria.

Como proprietário o trabalhador passa a se envolver em questões relativas à preservação do valor do imóvel num contexto de padrões cambiantes de custos e benefícios externos no ambiente construído e que são oriundos da destruição e criação de novos valores, absolência acelerada de itens, etc. (\*\*)

Neste sentido a casa própria constitui importante arma para 'dividir e governar' já que além de fundamentar certas lutas intestinas entre a classe trabalhadora (principalmente trabalhadores que possuem mais de um imóvel e seus inquilinos) (\*\*\*)

---

(\*) O leitor interessado nestas questões poderá consultar Velho (1980).

(\*\*) Recordemos aqui a análise conduzida no capítulo IV.

(\*\*\*) Sabe-se que parcela considerável dos imóveis urbanos não mais pertencem a rentistas exclusivos mas a indivíduos que com elas complementam suas rendas. É frequente mesmo nos extratos inferiores da classe trabalhadora o expediente da auto-construção de habitações para o aluguel.

estimula a defesa das relações de propriedade tão caras à reprodução da ordem vigente.

Como sugere Harvey (1977, p.237) ..."é como se o capital após ter contado com os proprietários fundiários para divorciar os trabalhadores do acesso a uma das condições básicas de produção (\*), preservasse o direito de propriedade privada intacto face a luta de classe, ao permitir que o trabalhador retorne face à terra como proprietário parcial do solo e proprietário como condição de consumo".

Vimos na seção (3) mais acima que os mecanismos de atualização salarial pelo custo da moradia parametrizado pelo processo de segregação social urbana tende a aumentar a pressão sobre os orçamentos familiares seja pela via dos compromissos financeiros com a aquisição da habitação ou dos aluguéis que ultimamente também estimulam a aquisição da casa própria.

Ora, é sabido que o endividamento constitui-se em valiosos instrumento de coersão social, na medida em que amplia os ônus de um eventual desemprego ou perda da posição social atingida. (\*\*)

Recordemos o argumento a cerca do controle do processo de trabalho no local de trabalho a partir da segmentação da força de trabalho pela imposição de diferentes normas de trabalho, privilégios e sanções, etc. o que permite lidar mesmo ao nível do mercado de trabalho com grupos separados de barganha.

Neste contexto sugerimos que estes diferentes segmentos da força de trabalho, associados a distintos salários, status, acesso ao crédito e condições de trabalho (regime, estabilidade, segurança, etc.), podem exercer considerável influência na 'escolha' local de residência e portanto na segregação social urbana.

---

(\*) O autor refere-se aqui ao papel desempenhado pelas relações de propriedades rurais na expulsão de mão de obra do campo para a cidade, eg. os 'enclosures' na Inglaterra.

(\*\*) Paradoxalmente a própria conquista da 'casa própria' apresenta-se aos olhos do trabalhador como fator de libertação na medida em que elimina significativo ítem das despesas familiares. De fato, a casa própria assume funções previdenciária importantes em vista das deficiências dos atuais seguros de aposentadoria, de desemprego, etc.

Vimos também, por outro lado, que os efeitos negativos da desqualificação e homogeneização do processo de trabalho acaíretados pela moderna produção capitalista (\*) seriam ao menos parcialmente compensadas pela diferenciação dos mercados. Isto seria diligentemente absorvido nas estratégias mercadológicas das imobiliárias ao explorar outros atributos capazes de, aos olhos do comprador, diferenciar o produto; algo que também teria forte expressão espacial na caracterização das diferentes áreas urbanas.

Tudo isso implica na possibilidade de que a divisão dicotómica de classe entre capital e trabalho seja assim ofuscada por uma variedade de forças 'secundárias' oriundas da socialização experimentada por residentes nas diferentes comunidades, definidas pela segregação social no espaço.

Destes meios de interação social, segundo Harvey (1974 p.364) emergem sistemas de valores, aspirações, expectativas, atitudes (inclusive quanto ao trabalho), e objetivos e necessidades de consumo bem distintos. Assim por exemplo uma vizinhança operária tende a produzir indivíduos com valores condizentes ao senso de pertencer à classe trabalhadora. Estes valores impregnados em códigos linguísticos, morais e cognitivos, etc. constituem, em última análise, no equipamento a ser utilizado pelo indivíduo para lidar com o mundo..

'Mutatis mutandi' o mesmo poderia ser dito a cerca de outros cortes entre outras comunidades urbanas. (\*\*)

Contudo é importante ressaltar, em que a reprodução destes valores facilita a fragmentação social e, ao mesmo tempo, funciona também como empecilho à mobilidade social. Isso porque "a homogeneização de experiências de vida que estas restrições produzem, reforça a tendência a emergência de grupos sociais relativamente permanentes dentro de estruturas permanentes de diferenciação social". (ibid)

(\*) Algo que não contradiz necessariamente aquela tendência à segmentação do processo de trabalho, na medida em que esta refere-se menos a questões de ordem técnica do que a sistemas de controle pessoal.

(\*\*) A mera comparação entre o adolescente de Zona Sul e o de um bairro subúrbano do Rio de Janeiro ilustra bem a considerável distância que separa os respectivos universos de socialização ensejados por estas comunidades. Interessa observar que este contraste resiste até mesmo ao controle do experimento pelas famílias de semelhante nível de renda ou semelhantes profissões ou inserção no mercado de trabalho.

A estabilidade desta fragmentação favorece por sua vez a formação de organizações comunitárias (associações de bairro, etc.) que em geral atravessam linhas objetivas de classe, não só pelo encorajamento aos conflitos intercomunitários, como também pelo deslocamento das preocupações individuais para questões supostamente secundárias. Ou seja, estes conflitos representam menor ameaça ao sistema do que aqueles conflitos abertos baseados na consciência de uma maior identidade dos interesses de classe.

No entanto nunca é demais resguardar-se contra generalizações fáceis já que estas mesmas organizações muitas vezes despertam os indivíduos ou grupos comunitários para iniciativas políticas mais amplas. De fato, em certas circunstâncias, como por exemplo quando outros canais de expressão política se encontram obstruídos, estas organizações podem veicular certas reivindicações de classe deslocalizadas para o nível das comunidades.

Outra linha de discussão sobre a questão, apresentada nos trabalhos de Castells, contesta de certa forma o caráter secundário destes conflitos, atribuindo aos movimentos sociais urbanos, fundamental importância ao entendimento das mudanças sociais que se processam nas sociedades avançadas.

A chave para se compreender este ponto é a premissa daquele autor de que estas sociedades, repousam cada vez mais no processo de consumo que por sua vez é crescentemente organizado em termos de consumo coletivo. (\*) Desta feita sugere-nos o autor que aqueles conflitos mencionados mais acima seriam centrados usualmente em torno de questões relativas a provisão e acesso aos meios de consumo coletivos além é claro nas atividades desempenhadas pelo capital no espaço urbano. A destruição ecológica, as externalidades negativas decorrentes de certos empreendimentos imobiliários, etc., ilustram o último ponto. No entanto, é importante observar que em ambos os casos o foco dos conflitos tende a localizar-se no Estado. No primeiro caso por ser o Esta-

---

(\*) A relevância destes meios de consumo coletivo para a análise urbana em geral e da segregação social no espaço, em particular, já foi suficientemente discutida noutras seções deste estudo, para merecer aqui maiores considerações.

do o responsável direto pela organização e gerência dos meios de consumo coletivos e no segundo porque cabe ao Estado também o papel de regulador do uso do solo.

Daí que a alocação espacial de itens como os hospitais, escolas, habitação, transporte, etc. torna o Estado um verdadeiro administrador do cotidiano urbano. Ora, além de determinantes fundamentais do cotidiano, estes meios de consumo coletivos são marcados por grande interdependência e têm sua provisão fortemente influenciada por interesses de classe que formam a estrutura social. (\*) Ou seja, as decisões quanto a cada um desses meios assumem no interior do Estado dimensões mais amplas na medida em que referenciada a políticas globais de saúde, habitação, transporte, etc. que por sua vez são também consolidadas segundo critérios gerais. (eg. nos orçamentos e programas da União, Estado, Municípios, etc.)

Assim, na medida em que o Estado administra os meios de consumo coletivo, ipso facto, politiza-se toda a perspectiva urbana.

Com isto as práticas sociais definidas ao nível de cada localidade e ítem específico adquirem imediatamente proporções mais amplas já que atingem diretamente a constituição do Estado. Politiza-se assim a perspectiva urbana conformando-se a questão urbana em torno daqueles conflitos sociais, e consequentemente a afirmação mais acima a cerca da importância fundamental atribuída aos movimentos sociais urbanos nas mudanças sociais.

Estas rápidas considerações permitem concluir que se por um lado a segregação social no espaço assume grande significado para a reprodução de relações sociais fundamentais para a sustentação do processo de acumulação capitalista, por outro também encerra as bases para o surgimento de novas formas importantes de contestação ao sistema ou à ordem vigente.

---

(\*) Recordemos que a produção destes meios e mesmo seu funcionamento envolvem diretamente e indiretamente as várias frações do capital.

Daí a sugestão de Harvey (1977, p.267) que a "divisão entre lugar de trabalho e de residência significa que a luta dos trabalhadores para controlar as condições sociais de sua própria existência divide-se também em duas lutas aparentemente distintas - a a primeira localizada no local de trabalho sobre o nível salarial que provê o poder de compra pelos bens de consumo e as condições de trabalho, a segunda enfrentada no local de residência dirigida contra formas secundárias de exploração e apropriação representadas pelo capital mercantil, proprietários fundiários e similares. Esta é uma luta sobre os custos e condições de existência no local de sobrevivência. (Reconhecendo-se, obviamente, que esta dicotomia entre sobrevivência e trabalho é em si mesmo uma divisão artificial imposta pelo sistema capitalista)"

Em suma a segregação social no espaço ao mesmo tempo que permite neutralizar certos conflitos sociais pode também estimulá-los. Sua relevância para a manutenção ou contestação da ordem social é evidente. O contraponto entre, por um lado, as remoções de favela ou redesenvolvimento de áreas deterioradas, motivadas por razões que pouco teriam (tem) a ver com a habitação propriamente dita, e por outro, os movimentos sociais de base comunitária ilustram bem o ponto.

## CONCLUSÕES

Como afirmamos na introdução ao presente estudo nossa preocupação original teria sido fornecer alguns elementos que contribuissem para a compreensão do fenômeno da estruturação interna da cidade em sua totalidade.

Mais especificamente motivaria-nos saber em que medida a explicação para a existência e funcionamento do chamado mercado imobiliário de 'ponta', ie aquele que atende particularmente os grupos sociais de maior poder aquisitivo, se relacionaria com aquelas condições que prevalecem na chamada periferia urbana; e vice-versa, ie em que medida a formação e dinâmica do 'mercado de periferia' passaria pelo 'mercado de ponta'.

O enfrentamento desta questão por um lado remete-nos no seu enquadramento nos marcos mais gerais de estrutura econômica responsável pela geração desta dicotomia ao nível da estratificação sócio-econômica e por outro levou-nos a considerar aqueles mecanismos responsáveis pela especialidade destes grupos sociais em nossas cidades.

No entanto o rebatimento entre um e outro processo sugeriu que algo de mais específico e ao mesmo tempo complexo se conformaria aí, ou seja, a articulação entre estes dois processos conferia especificidade a ambos.

Descrevemos a seguir de maneira mais ou menos lógica as principais hipóteses que exploramos ao longo deste estudo.

Examinamos de início a proposição de que os atuais padrões de segregação social do espaço urbano teriam resultado de sucessivas transformações e fragmentações de configurações precedentes.

Esta proposição estaria incorporada na hipótese segundo a qual as transformações ocorridas nas estruturas internas das cidades seriam atribuídas às mudanças nas relações entre local de trabalho, local de residência, e processo de produção provocadas ao longo das diferentes fases que atravessou o desenvolvimento histórico do capitalismo.

O elemento chave para a explicação destas relações seria dada pela necessidade de controle sobre a força de trabalho em primeiro lugar no local de produção e mais adiante na sociedade na medida da intensificação da socialização das forças produtivas.

A compreensão das mudanças destas relações teria sido captada nos movimentos dialéticos estabelecidos pela consideração da segregação social no espaço como condicionada pelas relações de produção vigentes a cada período ao mesmo tempo que condicionante destas últimas relações. Portanto não se tratou de uma determinação simultânea, como nas análises de equilíbrio geral já que o padrão de segregação social no espaço observado numa específica em dado momento não guarda qualquer relação biunívoca com as relações de produção prevalecentes.

Os movimentos dialéticos referidos a pouco, descrevem outrossim, a sequência em tempo histórico, de transformações mutualmente condicionadas entre um e outro processo.

É a razão pela qual o padrão de segregação social no espaço observado a cada período não está inteiramente contido nas relações de produção prevalecentes dando conta assim da dificuldade de se inferir aquele padrão diretamente destas últimas relações e vice-versa.

Esta discussão . . . permitiu estabelecer também com algum rigor certas relações fundamentais entre a segregação

social no espaço e o desenvolvimento capitalista; fornecendo também aqueles condicionantes de ordem histórica e estrutural que teriam marcado estas relações.

Contudo, tal como apresentada a hipótese discutida mostrou-se ainda insatisfatória tanto no que tange sua compreensividade quanto a sua relevância para o contexto de economias capitalistas periféricas.

Quanto ao primeiro tanto ressalte-se que aquela análise não esclarece como concretamente teriam se efetuado as interdependências entre as relações de produção e as relações de consumo no que concerne para o caso em mãos, ie o uso do solo e a habitação.

Ademais aquele arcabouço também não contemplava as relações (e por vezes conflituosas) entre os interesses envolvidos nos negócios imobiliários e os outros capitais. Ignorou-se assim dois importantes elos na cadeia de determinação da segregação social urbana.

Por outro lado uma análise mais minuciosa a cerca da constituição das cidades ao longo da história econômica do Brasil, sugeriria que aquela hipótese em discussão, aparentemente não teria o mesmo poder de explicação demonstrado para as economias capitalistas avançadas. Além das dificuldades mencionadas no parágrafo anterior revelava-se agora situação em que as estruturas de dominação não passariam exclusivamente pelas necessidades imediatas do processo de produção. Dentre outras especificidades apresentadas pelo desenvolvimento capitalista dependente, salientou-se a maior importância relativa adquirida pelas articulações entre setores mais avançados (em geral vinculado aos interesses estrangeiros direta ou indiretamente) e os setores atrasados, articulações destas que caracterizariam a estrutura do subdesenvolvimento destas economias.

Desigualdades fundamentais ou estruturais nas condições de expansão dos diferentes setores de economia seriam assim reproduzidas em vista da imperfeita permeabilização das relações de produção dominantes. A integração destas relações com os interesses das economias capitalistas hegemônicas teriam redundando no precoce truncamento, via reprodução de certas barreiras estruturais, das condições que facilitariam o desenvolvimento de todos os setores estabelecendo deste modo certas dificuldades à ex-

pansão capitalista auto sustentada de nossas economias.

A ausência de uma maior interdependência no ritmo de expansão entre os diferentes setores na medida em que comandado por necessidades externas, (\*) seria responsável por vários fatores importantes na diferenciação do padrão de estruturação urbana aqui observada viz a viz aquele de economias avançadas.

Dentre os fatores que condicionaram de modo particular a estruturação de nossas cidades destacam-se as relações entre o setor secundário e terciário no que concerne à provisão de certas condições gerais de produção, a um certo deslocamento entre custo de reprodução da força de trabalho e o salário, a preçoce monopolização das forças produtivas aliada a fragilidade dos mercados capitais e suas implicações para o mercado imobiliário, e finalmente o papel assumido pelo setor imobiliário na complementação de uma política econômica desnacionalizante e concentracionista.

Estes elementos conformariam o quadro de referência para explicações sobre a periferização urbana da população de baixa renda, a formação de um mercado imobiliário de 'ponta' em que se definiria a formação de um capital de incorporação a imagem da estruturação dos outros capitais de 'ponta' na economia, bem como a persistência de certos submercados urbanos intercalando-se entre os dois extremos sugeridos.

Ainda sobre a discussão apresentada neste capítulo II é digno de nota que a transição entre os diferentes estágios do desenvolvimento urbano seriam marcados sobretudo por mudanças na composição de forças dominantes, desde aquelas que exerciam o controle do tipo colonial-metropolitano, as oligarquias rurais, burguesia industrial-Estado nacionalista até o <sup>grande rural</sup> capital estrangeiro-nacional-Estado. Estas forças de certa forma entremeariam as relações definidas no 'modelo clássico' conferindo especificidade à estruturação interna de nossas cidades.

---

(\*) Devidamente articuladas ou veiculadas por interesses internos.

- i -- à independência da preferência do consumidor com respeito à própria estrutura urbana algo que o desqualificaria como primitiva de análise desta última;
- ii -- à neutralidade social da indústria imobiliária como intermediador entre consumidor final e terra urbana, bem como a dificuldade em prover um adequado tratamento à forma de ocupação do espaço;
- iii -- à exogeneidade das condições de ocupação da terra marginal e finalmente, ao caráter tautológico da análise.

Estas críticas no entanto aplica-se mais a interpretação oferecida pela análise neoclássica à estruturação urbana do que propriamente aos seus méritos descritivos, i.e suas qualidades enquanto sistematização de certas relações observadas empiricamente. Assim não se trata propriamente de rejeitar hipóteses tais como a substituição ao nível do orçamento familiar , entre despesas com a moradia e o transporte, ou que firmas tendem a aproveitar mais intensivamente os terrenos de maior preço e assim por diante. Contudo, inferir dai que dada indústria urbana seja o resultado de eficiência aloca-tiva do mercado determinada pela competição pelo uso do solo entre agentes cujo comportamento é pautado por racionalidade definida ao nível destas substituições, e não apenas historicamente inexata como insuficiente e superficial.

Tal fenômeno parece resultar de processos bem mais complexos.

A demonstração deste último ponto emergiu imediata e claramente da breve análise que apresentamos a cerca das questões excluídas a priori a partir dos pressupostos usuais (e necessários para se permitir aquela interpretação) em que se baseia a teoria neoclássica.

Assim sugeriu-se que a acessibilidade deve ser entendida antes como consequência do determinante da estruturação urbana.

A presença de externalidades e os elementos monopolísticos inerentes à produção imobiliária parecem decisivos na determinação de certas situações cuja desconsideração empobrece sobremaneira a explicação do processo

de estruturação intra urbana.

Transformações na estrutura urbana parecem indicar a necessidade de se abordar o fenômeno em contexto dinâmico porém não definido em tempo lógico mas a partir de enfoque que leve em consideração o caráter sequencial (histórico) e desequilibrante da ocupação do solo urbano. Estas modificações afetam inclusive a especificação das relações funcionais relevantes contidas nos modelos neoclássicos.

Considerações mais cuidadosas a respeito do comportamento dos vários agentes que participam da cena urbana apontam a existência de outras 'lógicas' significativas de uso do solo e apropriação de rendas fundiárias, além daquelas antecipadas pela teoria neoclássica. Tanto o nível destas rendas quanto a forma como é ocupado o solo parecem não depender da relação de propriedade fundiária subjacente, e muito menos de outros condicionantes definidos ao nível da estrutura de funcionamento da economia em que se insere o mercado imobiliário.

Alem disto, demonstrou-se interdependência intensa entre as instituições que regulam o funcionamento do mercado imobiliário e a organização das unidades econômicas que atuam neste mercado.

Finalmente, sugeriu-se que a intervenção do Estado na estruturação urbana pode revelar-se profundamente desestabilizante aos resultados usuais quando pequenas e realísticas modificações são imputadas ao seu comportamento.

Enfim, esta análise dos pressupostos da teoria neoclássica revelou que esta apresenta sérias deficiências no que concerne à sua relevância para se entender a complexidade das situações apresentadas pela realidade urbana de qualquer cidade e em especial as brasileiras.

Se por um lado se pode constatar como resultado deste processo de estruturação urbana um certo ajustamento entre a renda de grupos sociais e o preço da terra que ocupam, isto não nos permite validar a interpretação neo

clássica ou inferir a partir das curvas de distribuição de renda um único padrão de estruturação urbana consequente.

Esta associação aparentemente é entremeada por complexo de relações de ordem mais fundamental e que de certa forma determinam a correlação entre ambos os fenômenos. (\*)

A especificação heurística desta relação entre os dois fenômenos não resiste a método científico, e por conseguinte não satisfaz como teoria. Há que se estabelecer como e por que se observa tal relação.

Esta questão foi então abordada mais diretamente a partir do segundo veio de análise mencionado mais acima. Ou seja, deslocando-se o foco da análise desde o comportamento do consumidor para o do produtor da habitação. Investe-se com isso a relação entre uso do solo e preços fundiários privilegiando-se o primeiro como determinante.

Assim, a segregação social no espaço seria vista agora como produzida por certos agentes como incorporadores imobiliários, instituições financeiras, Estado (como provedor de meios de consumo coletivo localizados), etc.

Em suma, o uso do solo seria agora subordinado a critérios outros (que o comportamento do consumidor), definidos em instância superior qual seja a reprodução e acumulação do capital em cujo processo se definiria a atuação dos agentes supracitados.

---

(\*) Repete-se aqui a falácia empíricista segundo a qual porque A e B podem ser observados ~~repetitivamente~~ se inferir A como causa de B. No entanto como os capítulos seguintes sugerem, é de certo modo a existência de C que provoca A e B.

Por outro lado, e resgatando a discussão do capítulo II, onde se demonstrou a especificidade adquirida pelos negócios imobiliários e em economias como a nossa, ou mais concretamente a relevância das relações de apropriação com base na renda fundiária.

Daí se entenderia que a reorganização recente do setor imobiliário ao mesmo tempo que se faria à imagem dos setores de ponta (ie sob a égide do capital financeiro e baixo a proteção do Estado) se articularia também ao primado da relação de propriedade sobre a terra.

Deste modo entende-se a reprodução destas relações sociais amalgamadas à dinâmica do capital oligopolista como análogo (a rigor sincrônico) àquelas definidas ao nível da articulação entre os setores secundário e terciário.

Assim a análise que desenvolvemos no capítulo IV situar-se-ia na confluência entre ~~uma~~ discussão de ordem mais formal acerca da ocupação do solo urbano a partir das relações definidas no âmbito da produção, ~~com~~ este último dado histórico relativo ao papel assumido pela reorganização recente do setor imobiliário.

Para dar conta destas preocupações introduzimos o conceito de capital incorporador como aquele responsável pela reorganização do uso do solo urbano com vistas a apropriação de rendas fundiárias na forma de lucros.

Vincula-se com isto os ganhos fundiários e imobiliários estabelecendo-se de imediato os limites do segundo a partir das condições que regem a determinação do primeiro.

A partir daí se explicou que a conversão de uso do solo não se faria de forma arbitrária e/ou aleatória mas obedecendo certos critérios bem definidos de valorização imobiliária.

Destarte a promoção, produção e mercantilização da habitação se resolve segundo a lógica análoga aquela vigente no circuito do capital de ponta, ie a habitação tal como os outros bens de consumo durável passa a ser objeto de operações típicas do capital oligopolista.

Enfim a noção de capital incorporador permite integrar certas idéias quanto às especificidades do modelo brasileiro de desenvolvimento que concerne o caráter concentracionista e auto blocante de seu polo dinâmico e por outro o papel assumido pelas relações ao nível dos negócios imobiliários que tem na criação e expansão das bases em que emergem a renda fundiária sua razão de ser.

Ademais demonstrou-se também que os movimentos de expressão deste capital assumiria também certo caráter contraditório na medida em que se faria inclusive através da apropriação das valorizações realizadas no momento I e III. Vale dizer ao mesmo tempo que reproduz, destrói também o poder de apropriação de rendas conferido pela propriedade privada do bem imóvel.

A análise de atuação do capital incorporador embora limitada a explicação da organização do mercado de 'ponta', ie responsável em particular pela promoção da habitação para a população de alta renda, teria sérias implicações ao processo de estruturação urbana.

Como vimos, o processo de valorização deste capital está intimamente associado a exacerbação da segregação social, ie não só se alimenta dela como a produz.

Não se pretende afirmar com isto que a segregação social no espaço seja algo recente e tampouco que não exista outros agentes que se apropriam de ganhos semelhantes aqueles definidos para o capital incorporador.

De fato a realização de tais ganhos não só remonta já a certas experiências de outros agentes no passado como também são auferidos no presente por agentes que atuam na 'periferia'. No entanto, além destas operações serem realizadas neste caso de forma esporádica e até informal não seriam ainda objeto da organização de capitais específicos ao setor financeiro de ponta e é isto que infere especificidade ao capital incorporador.

Ademais não se pode perder de vista, por um lado que a formação do capital incorporador demonstra aquelas experiências do passado e por outro que tal como os outros capitais este também conta com sua 'periferia monopolizável' na existência daquelas segundas situações.

Finalmente caberia ainda mencionar a aparente 'jogo de sombra' entre o planejamento urbano (ou mais concretamente a existência de mecanismos efetivos de controle do uso do solo urbano) e os ganhos de incorporação (\*). É no contexto desta relação que devemos situar a exacerbação da segregação social no espaço promovida pela atuação do capital incorporador.

Neste ponto valeria retomar a linha original de argumentação lembrando que a análise descrita apesar de pouco, sob outro ângulo, permite explicar também a razão pela qual segmentos sociais inferiores seriam excluídos de participação de certas áreas. Mais além, sugere que a exclusão não se restringe ao acesso a áreas definidas. Algo mais fundamental parece estar

envolvido já que como se explicitará a seguir, a exclusão se manifesta também ao nível das formas de ocupação e acesso em si da habitação produzida industrialmente.

Assim na próxima etapa da argumentação buscamos explicar como e porque se daria o truncamento da permeabilização do setor imobiliário de ponta sobre o seu <sup>mercado</sup> ~~mercado~~.

A explicação, como vista, passa pelos mecanismos que concretamente diferenciam as condições de ocupação urbana. O primeiro deles se resolveria no interior do sistema de financiamento habitacional.

Assim os extratos sociais excluídos do sistema de crédito para a aquisição da moradia, transferem poupanças não voluntárias para os proprietários fundiários das áreas que recebem estes fundos na forma de empreendimentos imobiliários lá relaizados. Isso porque, por um lado a alocação destes investimentos no espaço realimenta o processo de valorização fundiária aumentando o montante necessário para o funcionamento de cada unidade habitacional nas áreas nobres; e por outro porque a falta de capacidade de demanda obriga os extratos excluídos do mercado a valer-se de outros expedientes para a ocupação do solo o que efetivamente acaba por encarecer o custo da moradia.

Mas isto constitui-se apenas na 'ponta do iceberg'. Relações mais complexas parecem reger a articulação entre a ocupação do solo no mercado de ponta e de periferia.

Não só como já dissemos a lógica de valorização do capital incorporador é do tipo elitizante, portanto excludente, como as condições de reprodução a que se vê submetida parcialmente significativa da força de trabalho revitalizam as condições vigentes no mercado 'superior'. Estas relações de ordem mais

estrutural se apresentam tanto ao nível do mercado fundiário - efeito ricardiano pela pressão nas margens, quanto pelo mercado de trabalho e consequentemente na concentração de renda ao se estabelecer verdadeira 'troca desigual' pela transferência de mais trabalho absorvido na autoconstrução e não computado no salário.

O envolvimento do Estado nesta situação também não parece ajudar muito, dado os conflitos entre interesses envolvidos. direta ou indiretamente nas políticas desenhadas para enfrentar o problema, as mesmas tendem por um lado ser a pouco articuladas com outras políticas urbanas ou mesmo entre as políticas promovidas pelos diferentes agentes congregados no aparelho de Estado, e por outro a contempla na sua consecução os mesmos mecanismos responsáveis pelas causas primeiras desta situação.

Vale dizer o foramento das soluções apresentadas em geral internalizam em escala menor, é claro, os mesmos processos que em última análise reproduzem o estado de coisas que tais políticas visam sanar.

Não se trata, é óbvio, de algo intrínsico ao Estado em geral, mas sim de algo insuperável nos marcos do papel assumido pelo Estado no atual padrão <sup>do</sup> modelo de desenvolvimento capitalista brasileiro.

Finalmente, como já insinuado o mercado habitacional urbano não se resume a estes dois casos polares ('ponta' e 'periferia'). Ao longo da história da formação de nossas cidades cristalizam-se uma grande variedade de outros submercados cujas raízes localizam-se no rebatimento no próprio 'desenvolvimento desigual e combinado' da acumulação capitalista brasileira na estruturação urbana.

Demonstrou-se assim que a segregação social no espaço ao mesmo tempo que viabiliza a satisfação de certas condições necessárias à acumulação, como a extensão de mercados, disponibilidade de mão de obra e de meios de produção e reprodução das relações sociais de produção, requalifica estas condições e inclusive apresenta certas dificuldades para a continuidade do processo de acumulação.

A penetração do capital em sua periferia imediata, ie na desestruturação de certos submercados é truncada pela dinâmica de inovação do produto e criação de novas necessidades. O Estado ao internalizar os submercados habitacionais em seus programas termina por reforçá-los.

A segregação social urbana desempenha importante papel sobre o mercado de trabalho ~~urbano~~. Ao mesmo tempo que permite reduzir a parcela do custo de reprodução dos segmentos inferiores da força de trabalho efetivamente repassada aos salários também age no sentido de presionar os salários nos extratos superiores.

Os meios de consumo coletivo são também aparentemente mais eficientemente utilizados se alocados em estrutura espacial marcada por forte segregação social, no entanto, este padrão de alocação favorece ao precoce truncamento da extensão horizontal destes equipamentos; ou seja favorece sua hiper concentração e consequentemente a redução do seu nível de aproveitamento social, efetando (elevando) inclusive seus custos de provimento e operação.

Finalmente a segregação social no espaço tanto serve para neutralizar certos conflitos sociais quanto estimula-los.

## Considerações Finais

O trabalho que ora concluimos teve por preocupação  
precípua contribuir para o debate sobre a estruturação da cida-  
de brasileira fornecendo ~~alguns elementos a partir de~~ <sup>uma</sup> perspecti-  
va econômica. ~~Sobre o assunto~~ <sup>do Brasil</sup>

Como já dissemos a contribuição do economista neste  
debate tem sido tímida e limitada até agora.

Assim optamos pela análise do fenômeno da segregação social no espaço em vista não apenas de sua óbvia relevância para nossa realidade como também de certa maneira este aspecto sintetiza uma grande variedade de processos responsáveis pela estruturação interna da cidade, ao mesmo tempo que apresenta significativas especificidades em nossa problemática. Não se dispõe, até o momento de qualquer análise de conteúdo econômico sobre o assunto no Brasil, daí sua oportunidade. Ao mesmo tempo, e dada a essencialidade do fenômeno, seu estudo permitiu percorrer, discutir ou ao menos tocar na maioria dos temas que constituem a agenda obrigatória da economia urbana como disciplina satisfazendo desta feita os objetivos primeiros desta pesquisa quais tenham sido o de produzir texto didático-teórico relevante ao contexto brasileiro.

## Considerações Finais

O trabalho que ora concluímos teve por preocupação  
precipua contribuir para o debate sobre a estruturação da cida-  
de brasileira fornecendo ~~alguns elementos~~ <sup>uma</sup> perspecti-  
va econômica. ~~com o surto~~ <sup>23</sup>

Como já dissemos a contribuição do economista neste  
debate ~~também~~ sido tímida e limitada até agora.

Assim optamos pela análise do fenômeno da segregação  
social no espaço em vista não apenas de sua óbvia relevância  
para nossa realidade como também de certa maneira este aspecto  
intertexta uma grande variedade de processos responsáveis  
pela estruturação interna da cidade, ao mesmo tempo que apresenta  
significativas especificidades em nossa problemática. Não  
se dispõe, até o momento de qualquer análise de conteúdo econô-  
mico sobre o assunto no Brasil, daí sua oportunidade. Ao mesmo  
tempo, e dada a essencialidade do fenômeno, seu estudo permitiu  
perceber, discutir ou ao menos tocar na maioria dos temas que  
constituem a agenda obrigatória da economia urbana como disciplina  
satisfazendo desta feita os objetivos primeiros desta pes-  
quisa quais tenham sido o de produzir texto didático/teórico re-  
levante ao contexto brasileiro.

## Sugestões para outros trabalhos

Como já apontado em diferentes pontos deste estudo  
precarmecemos ainda de informações mais profundadas sobre uma gama  
extensa de questões associadas à estruturação interna de nossas  
cidades e esse modo particular ao tema da segregação social urba-  
na...

Nossa análise não se pretendeu exaustiva e tampouco  
realizou-se satisfatoriamente conclusiva. Outrossim teria forneci-  
do encabuço de análise que permite apontar direções úteis pa-  
ra futuras investigações.

Dentre os temas que merecem ser melhor investigados  
estamos as pesquisas históricas sobre a estruturação interna  
de nossas cidades, em especial das atuais metrópoles.

Trata-se aqui de avançar <sup>mais</sup> além das meras descrições de  
mundo geográfico sobre a ocupação do solo, investigando melhor  
os processos responsáveis pela determinação deste ou daquele pa-  
râmetro, referenciando-se devidamente a análise no significado des-  
se estruturização para o funcionamento da economia ou mais especi-  
ficamente para o processo de acumulação capitalista.

A análise que timidamente apresentamos como relevan-  
te para o contexto atual mereceria ser extendida a períodos mais  
remotos. Ou seja caberia pesquisar melhor a lógica da promoção  
imobiliária no passado bem como das transformações de então do  
ambiente construído em geral.

Acreditamos que esta reconstituição histórica forne-  
ceria subsídios importantes para a compreensão dos submercados  
imobiliários ora existentes.

O presente estudo decididamente não apresentou análise satisfatória sobre estes submercados urbanos. Neste sentido caberia ainda aprofundar a pesquisa acerca da evolução das instituições que teriam regulado a ocupação do solo urbano no passado incluindo aí as informações de natureza estritamente urbanística.

Outro ponto deficiente em nosso estudo teria sido sua fundamentação empírica que permitisse testar algumas das hipóteses aqui avançadas, e em particular ~~as~~ aquelas referentes à lógica da valorização pela incorporação imobiliária ~~em~~ termos aqui concebidos.

<sup>Ainda</sup> ~~Assim~~ neste contexto carecemos ainda de estudos mais sistemáticos sobre a relação entre o circuito imobiliário urbano e os outros circuitos do capital, destacando aqui a evolução do ciclo de negócios entre estes circuitos.

Isto permitiria também aprofundar a análise sobre o significado do circuito imobiliário urbano e por conseguinte da estruturação urbana para o desempenho da economia como um todo.

Nossa análise do Estado em suas intervenções no ambiente construído também revelou-se ainda insatisfatória. Caberia fornecer elementos histórica e institucionalmente mais detalhados que permitissem explicar melhor as interrelações entre os interesses imobiliários urbanos públicos e privados.

Enfim, aparentemente existem especificidades importantes em nossa problemática urbana a desafiar não apenas as teorias dominantes importadas como também a capacidade criadora de nossos economistas urbanos.

## B I B L I O G R A F I A

- Almaly, R.E. (1976) "Transportation and Urban Land Values" - A Review of the Theoretical Literature" - Land Economics 52(1), pp.42-53,
- Alonso, W., (1964) Location and Land Use, Massachusetts: Harvard University Press.
- Alonso, W., (1968) "The Form of Cities in Developing Countries". PPRSA.
- Amato, P., (1969) "Population Densities. Land Values and Socioeconomic Class" in Bogotá, Colombia.
- Amato, P., (1970) "Elitism and Settlement Patterns in the Latin American City".
- Associação dos Geógrafos Brasileiros, AGB - (1962) "Aspectos da Geografia Carioca" - Conselho Nacional de Geografia, RJ.
- Ball, M., (1977) "Differential Rent and the Role of Landed Property", International Journal of Urban and Regional Research, vol.1, nº 1,
- Ball, M., (1979) "A Critique of Urban Economics", International Journal of Urban and Regional Research, vol. 3, nº 1, pp.309-332.
- Benetti, C., (1976) Valeur et Repartition. Paris, Maspero.
- Bolan, J. (org.) (1974) "Centro e Periferia no Desenvolvimento Brasileiro", São Paulo, Difel.
- Bolan, J., (1974) "Migrações Internas e Desenvolvimento Capitalista no Brasil : Ensaio Histórico Comparativo". In Bolan, ed. pp.109-184.
- Ball, M. and Kirwan, R.M. (1977) "Acessibility and Supply Constraints in the Urban Housing Market". Urban Studies, vol.14 pp.11-32
- Bassett, K. and Short, J. (1980) "Housing and Residential Structure: Alternative Approaches". Routledge & Kegan Paul, London.
- Barat, J. (1975) "Estrutura Metropolitana e Sistema de Transportes: Estudo de Caso do Rio de Janeiro". Rio, IPEA, série monografica nº 20.
- Bolaffi, G. (1979) "Habitação e Urbanismo: O Problema e o Falso Problema". In Maricato, pp.37-70.

- Braverman, H. (1974) "Labor and Monopoly Capital: Degradation of Work" in the Twentieth Century. Monthly Review.
- Camargo, C.P.F. et allii (1976) "São Paulo 1975: Crescimento e Pobreza". Edições Loyola, SP.
- Cano, Wilson (1977) "Raízes da Concentração Industrial em São Paulo", Difel , RJ.
- Carney, J., Hudson, R. and Lewis, J. (eds) (1980) "Regions in Crisis". Croom Helm, London.
- Castells, M., (1977) The Urban Question: A Marxist Approach, Massachusetts: The MIT Press.
- Castro, A.B., (1970) "7 Ensaios sobre a Economia Brasileira". S.P. Forense, vol.I
- Chamberlain, E.M., (1933) "The Theory of Monopolistic Competition". Harvard University Press, Cambridge Mass.
- Clifton, J., (1975) Competitive Conditions in Theories of Price and Value. Ph.D. Thesis The University of Wisconsin-Madison.
- Considera, C. (1979) "A Estrutura e Evolução dos Lucros e dos Salários na Indústria de Transformação". ANPEC, São Paulo.
- Cornelius, W.A. and Trueblood, F.M. (eds) (1974) "Latin American Urban Research: Anthropological Perspectives on Latin American Urbanization". Sage Publications.
- Cox, K. (ed.) (1978) "Urbanization Processes and Conflict in Market Societies". Chicago, Maroufa, pp.12-95.
- Cunha, P.V. and Smolka, M.O. (1980) "Notas Críticas sobre a Relação entre Rentas Fundiárias e Uso do Solo Urbano", Estudos CEBRAP nº 27.
- Davis B. (1974) "Residential Site Selection of Urban Migrants in Latin America" Antipode 6(1), pp.74-79.
- Dobb, M., (1975) "Studies in the Development of Capitalism". International Publishers. Co.
- Eatwell, J., (1977) "The Irrelevance of Returns to Scale in Sraffa's Analysis", Journal of Economic Literature, vol. nº 1, pp.61-70

Edel, M. and Rothenberg, J., eds., (1972) Readings in Urban Economics, New York: Macmillan.

Foot, F. e Leonardi, V., (1982) "História da Indústria e do Trabalho no Brasil" (das origens aos anos vinte), Global Editora, São Paulo.

Fugita, M. e Ogawa, H., (1980) "Multicentria Urban Configuration: Equilibrium and Optimum", Working Papers in Regional Science and Transportation, nº 25, Parts I e II, Univ. of Penns.

Furtado, C., (1964) "Formação Econômica do Brasil", Fundo de Cultura, RJ.

Gallney, M., (1968) "Land Rent, Taxation and Public Policy mimeo, abridged version published under the same title in Papers and Proceedings of the Regional Science Association, vol. 23, pp. 141-154.

Garner, B.J., (1967) "Models of Urban Geography and Settlement Location, Chapter 9 in Chorley R.J. and Haggett, P. (eds.) (1978), Models in Geography, New York: Methuen, Inc., pp. 303-360.

Geiger, P.P., (1962) "Esboco da Estrutura Urbana da Área Metropolitana do Rio de Janeiro", in AEB, pp. 81-105.

Godelier, M., (1966) Rationality and Irrationality in Economics, New York: Monthly Review Press.

Gordon, D., (1978) "Capitalist Development and the History of American Cities" in Tabb and Sawyers (1978), pp. 25-63.

Graham, R. (1972) "Britain & The Onset of Modernization in Brazil: 1850/1914". Cambridge University Press.

Granfield, M.L., (1975) "An Econometric Model of Residential Location". Ballinger, Cambridge Mass.

Harcourt, G.C., (1972) Some Cambridge Controversies in the Theory of Capital, Cambridge: Cambridge University Press.

Harcourt, G.C., (1976) "The Cambridge Controversies: Old Ways and New Horizons or Dead End", Oxford Economic Papers, vol. 28, nº1, p.25-65.

Hardoy, E. ed. (1975) "Urbanization in Latin America Approaches and Issues." Anchor Books, NY,

- 5/
- ~~Harvey, M., ed., 1972) "Introduction" by the same author to Captive Cities Studies in the Political Economy of Cities and Regions New York: John Wiley.~~
- ~~Harvey, D., (1973) Social Justice and the City, Baltimore: Johns Hopkins University Press.~~
- ~~Harvey, D., (1973) "A Comment on Morrill's Reply", Antipode, vol. 5 nº 3, pp. 36-88.~~
- ~~Harvey, D. (1973) "Class-Monopoly Rent, Finance Capital and the Urban Revolution", Regional Studies, vol. 8, nº 3, pp. 239-255.~~
- ~~Harvey, D., (1973) "Class Structure in a Capitalist Society and the Theory of Residential Differentiation", in Peel, et alii.~~
- ~~Harvey, D., (1973) "Some Remarks on the Political Economy of Urbanism", Antipode, vol. 7, feb., pp. 54-62.~~
- ~~Harvey, D., (1973) "The Political Economy of Urbanization on Advanced Capitalist Societies - The Case of the U.S. in Rose, H.M. and Gappert, G. eds. (1978) The Social Economy of Cities, California; Sage Publications, pp. 119-163.~~
- ~~Harvey, D., (1973) "Labour, Capital and Class Struggle around the Built Environment in Advanced Capitalist Societies", Politics and Society, vol. 6, nº 3, pp. 265-295.~~
- ~~Harvey, D., (1973) "The Urban Process under Capitalism: A Framework of Analysis", International Journal of Urban and Regional Research, vol. 2, nº 1, pp. 101-131.~~
- ~~Heilbrun, J., (1972) Urban Economics and Public Policy, New York: St. Martin's Press.~~
- ~~Hollis, M. and Wall, E., (1975) Rational Economic Man: A Philosophical Critique of Neoclassical Economics, Cambridge: Cambridge University Press.~~
- ~~Hotelling, H., (1929) "Stability and Competition", in Dean et alii (1970), pp. 103-105.~~
- ~~Isard, W., (1960) Location and Space - Economy: A General Theory Relating to Industrial Location, Market Areas, Land Use, Trade and Urban Structure, Massachusetts, The MIT Press.~~

- Katzman, H., (1974) "Urbanização e Concentração Industrial: 1940/1970", Pesquisa e Planejamento Econômico 4(3) dez., pp. 475-432.
- Koopmans, T.C. and Beckman, M., (1957b) "Assignments Problems on the Location of Economic Activities", in Edel and Rothenberg (1972), pp. 49-73.
- Kowarick, L., (1982) "Cortiço: Cem anos de Promiscuidade", Novos Estudos CEBRAP 1(2), pp. 59-64.
- (1975)  
Kowarick, L. "Capitalismo e Marginalidade na América Latina", Paz e Terra, RJ.
- Kurz, H.-D., (1978) "Rent Theory in a Multisectoral Model", Oxford Economic Papers, vol. 30. nº 1, pp. 16-37.
- Lamarche, F., (1976) "Property Development and the Economic Foundations of the Urban Question", in Pickvance (1976), pp. 85-119.
- Leeds, A. "House-Street Types, Arrangements for Living, Proletarianization, and the Social Structure of the City", in Cornelius & Trueblood, (1974) pp. 67-100.
- Levine, D.P., (1977) Contributions to the Critique of Economic Theory London: Routledge and Kegan Paul.
- Lipietz, A., (1974) Le Tribut Foncier Urbain, Paris: Maspero.
- Lipietz, A., (1976) "The Structuration of Space, the Problem of Land and Spatial Policy. pp.60-75. in Carmey et al.
- Lobo, E.M.L., (1978) "História do Rio de Janeiro (Do Capital Comercial ao Capital Financeiro)", Rio, IBMEC, 2 vols.
- Lojkine, J., (1981) "O Estado Capitalista e a Questão Urbana", Martin Fontes, São Paulo.
- Lesch, A., (1954) The Economics of Location, New York: John Wiley & Sons, Inc.
- Luz, N.V. (1975) "A Luta pela Industrialização do Brasil", Ed. Alfa Omega, São Paulo.
- Magalhães, J.P., et alii (1978) Pesquisa sobre a Evolução de Preços de Terreno e seu Impacto na Formação do Preço das Moradias - A Experiência do Rio de Janeiro (CNPQ/ASTEL AS, nº 01, maio) Relatório Final.

- Maricato, E., (1979) "A Produção Capitalista da Casa (e da Cidade) no Brasil Industrial", Ed. Alfa-Omega, São Paulo.
- Maricato, E. (1979) "Auto Construção e Arquitetura Possível", in Maricato (ed.) pp. 71-94.
- Marglin, S., (1974) "What Do Bosses Do? The Origins and Foundations of Hierarchy in Capitalist Production", The Review of Radical Political Economics, vol 6, nº 2, Spring, pp.33-60.
- Marglin, S., (1975) "What Do Bosses Do? Part II", The Review of Radical Political Economics, vol, 7, nº 4, Spring, pp.20-37.
- Massley, D., (1978) "Capital and Land: Landownership by Capital in Great Britain" London: Edward Arnold.
- Moisés, S.A. et alii, (1982) "Cidade, Povo e Poder, Paz e Terra.
- Metcalf, J.S. and Steedman, I., (1972) "Reswitching and Primary Input Use", in Steedman ed. (1979), pp. 15-37.
- Mills, E., (1967) "An Aggregative Model of Resource Allocation in a Metropolitan Area", in Edel and Rothenberg (1972), pp. 112-123.
- Mills, E., (1972) Urban Economics, New York: Scott Foresman and Company.
- Moisés et alii, (1978) "Contradições Urbanas e Movimentos Sociais", CEDEC, Paz e Terra, RJ.
- Moses, Leon, and Williamson Jr. Harold F. (1967) "The Location of Economic Activity in Cities". AER. also in Lechy, Dean McKer Urban Economics.
- Murray, R., (1977 and 1978) "Value and the Theory of Rent: Parts One and Two", Capital and Class, nº 3, pp. 100-122, and nº 4, Spring, pp.11-33.
- Muth, R.F., (1961) "The Spatial Structure of the Housing Market", Papers and Proceedings of the Regional Science Association, vol.7, pp. 207-200.
- Nell, E.J., (1972) "Economics: The Revival of Political Economy", in Blackburn, R., ed. (1973) Ideology in Social Science, New York, Vintage Books, pp.76-95
- Nell, E.J., (1973) "The Fall of the House of Efficiency" The Annals of the American Academy of Political and Social Sciences, nº 409, Sept., pp. 102-111.

- O'Connor, J., (1973) "The Fiscal Crisis of the State", St. Martin's Press,
- Oliveira, Francisco de (1975) "A Economia Brasileira": Crítica à Razão Dualista. Estudos CEBRAP II, 137 ouv. 72. reeditado Seleções CEBRAP I, editora brasileira, pp.. 05-78.
- Oliveira, Francisco de (1980) "A Economia da Dependência Imperfeita" Ed. do Graal. 3a. ed.
- Pasinetti L.L., (1973) "Lectures on the Theory of Production", New York, Columbia University Press.
- Peel, M. et alii. (1975) "Processes in Physical and Human Geography", London: Heinemann.
- Podis, Pedro Calil (1978) "Política Habitacional e Renda Fundiária Urbana". Trabalho apresentado no Seminário "A Renda Fundiária na Economia Urbana", São Paulo, FUNDAP.
- Portes, A. (76/77) "Comparative Urbanization and National Development", Berkeley Journal of Sociology, vol. XXI, pp. 89-103.
- Pickvance, C.G. ed., (1976) Urban Sociology: Critical Essays, New York, St. Martin's Press.
- Prado Jr. Daio, (1972) "A Evolução Política do Brasil e Outros Estudos", Ed. Brasiliense.
- Reis Filho, Nestor Gorlart, (1968) "Evolução Urbana do Brasil (1500/1720)". Liv. Pioneiro Ltda. São Paulo.
- Ricardo, D., (1951) "On The Principles of Political Economy and Taxation". ed. P. Sraffa. Cambridge University Press.
- Richardson, H.W., (1971) Urban Economics, Harmondsworth: Penguin.
- Richardson, H.W., (1977) The New Urban Economics, London: pion.
- Rios, A. J., (1962) "As Favelas" in AGB, pp. 213-225.
- Robinson, E.A.G., (1933) "On The Theory of Imperfect Competition". Macmillan, London.
- Robinson, E.A.G., (1969) "Location Theory, Regional Economics and Backward Areas", in same author's ed. (1969) Backward Areas in Advanced Countries, New York: St. Martin's Press, pp.03-20.

- Roweiss, S., 1974, "Towards a Radical Analysis of Urban Land Rent", Research MIT, vol. 4, n° 1.
- Roweiss, S. and Scott, A. J., (1978) "The Urban Land Question" in Cox, K. Red (1978) Urbanization and Conflict in Market Societies, Chicago: Maroufa Press pp. 38-75.
- Sawyers, L., 1975) "Urban Form and the Mode of Production", The Review of Radical Political Economics, vol. 7. nº1. Spring, pp. 52-68.
- Sayad, J., 1977) "Preço da Terra e Mercados Financeiros" Pesquisa e Planejamento Econômico, vol. 7, nº 3, dez. pp. 623-662.
- Schefeld, B. (1979) "Capital, Growth and Definitions of Technical Progress", Kyklos, vol. 32, nº 1/2, pp. 236-250.
- Scott, A.J., 1976) "Land and Land Rent: An Interpretative Review of the French Literature", in Progress in Geography, vol. 9, pp. 101-145.
- Scott, A. J. "The Urban Land Nexus and The State", Pion, London, 1980.
- Serra, José (coord.) (1976) "América Latina: Ensaios de Interpretação Econômica" Par e Terra, Rio.
- Singer, Paul (1973) "Economia Política da Urbanização". Ed. CEBRAP, editora Brasiliense.
- Smolka, M.C., (1982) "Location Theory and Urban Economics: An Extension of Siiffa's Critique of Neoclassicism." Tese de Doutoramento, University of Pennsylvania.
- Sraffa, P., (1960) Production of Commodities by Means of Commodities: Prelude to a Critique of Economic Theory, Cambridge: Cambridge University Press.
- Stevenson, I. ed., (1979) Fundamental Issues in Trade Theory, London: The Macmillan Press, Ltd.
- Stevens, F.B. (1975) "Competing Analysis of the Spatial Aspects of Capitalist Development". Review of Radical Political Economics, 10(3), pp. 18-27.
- Suzuki, V., (1975) "Industrialização e Política Econômica: Uma Interpretação e Perspectiva Histórica". Pesquisa e Planejamento Econômico, 5(2) pp. 433-475.

Tabb, W.K., and Sawyers, L. eds. (1978) Marxism and the Metropolis; New Perspectives in Urban Political Economy, New York; Oxford University Press.

Tavares, Maria da Conceição, (1974) "Da Substituição de Importações ao Capitalismo Financeiro: Ensaios Sobre Economia Brasileira", Zahar, 3a. edição.

Valladares, L. do P. e Figueiredo A., (1980) "Habitação no Brasil: Uma Introdução à Leitura Recente", in BIB, Boletim Informativo e Bibliográfico de Ciências Sociais, nº 11, pp. 25-50.

Varsano, R., (1979) "O Mercado dos Inforcados", Boletim do IERJ, nº 9.

Velho, G. "A Utopia Urbana", Zahar, Rio, 1978.

Vetter, D. M., Massena, R.M.R. e Rodrigues, E.F. (1979) "Espaço, Valor da Terra e Equidade dos Investimentos em Infra-Estrutura Urbana: Uma Análise do Município do Rio de Janeiro", Revista Brasileira de Geografia, 41(1/2).

Vetter, D.M. (1981) "A Segregação Residencial da População Econômica Ativa na Região Metropolitana do Rio de Janeiro, segundo grupos de rendimento mensal", Revista Brasileira de Geografia, 43(4) pp. 587-604.

Vieira da Cunha e Bonelli, R. (1978) "Estrutura de Salários Industriais no Brasil: UM Estudo sobre a distribuição de salários médios em 1970", Pesquisa e Planejamento Econômico, 8(1), pp. 117-169.

Vieira da Cunha, P. e Smolka, M.O., (1980) "Notas Críticas sobre a Relação entre Rendas Fundiárias e Uso do Solo Urbano", Estudos CEERAP, nº 27.

Villela, A.V. e Suzigan, W. (1973) "Política do Governo e Crescimento da Economia Brasileira 1889-1945". IPEA, série monográfica nº 10.

Walker, R.A. (1978) "The Transformation of Urban Structure in the Nine-Teenth Century and the Beginnings of Suburbanization", in Cox, ed. pp. 165-212.

Yujnorsky, O. (1975) "Urban Spatial Structure in Latin America", in Hardoy (1975) cap. 5 pp. 191-220.

Zweig, M., (1971) "Bourgeois and Radical Paradigms in Economic", The Review of Radical Political Economics, vol. 3, nº 2.

A coleção completa das publicações do PNPE pode ser encontrada em qualquer dos centros de pós-graduação filiados à ANPEC nos seguintes endereços:

1. Centro de Aperfeiçoamento de Economistas do Nordeste (CAEN)  
Universidade Federal do Ceará  
Av. da Universidade, 2700  
60000 - Fortaleza - CE
2. Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional (CEDEPAR)  
Universidade Federal de Minas Gerais  
Rua Curitiba, 832 - 9º andar  
30000 - Belo Horizonte - MG
3. Departamento de Economia e Planejamento Econômico (DEPE)  
Universidade Estadual de Campinas  
Cidade Universitária - CP 6110  
13100 - Campinas - SP
4. Escola de Pós-Graduação em Economia (EPGE)  
Fundação Getúlio Vargas  
Praia de Botafogo, 190  
22253 - Rio de Janeiro - RJ
5. Centro de Estudos e Pesquisas Econômicas (IEPE)  
Faculdade de Ciências Econômicas  
Universidade Federal do Rio Grande do Sul  
Av. João Pessoa, 31  
90000 - Porto Alegre - RS
6. Instituto de Pesquisas Econômicas (IPE)  
Faculdade de Economia e Administração  
Universidade de São Paulo  
Cidade Universitária - CP 11474  
01000 - São Paulo - SP
7. Núcleo de Altos Estudos Amazônicos (NAEA)  
Universidade Federal do Pará  
Campus Universitário - Guamá  
66000 Belém - PA
8. Curso de Mestrado em Economia (CME/PIMES)  
Universidade Federal de Pernambuco  
Cidade Universitária  
50000 - Recife - PE
9. Departamento de Economia  
Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro  
Rua Marquês de São Vicente, 225 - Gávea  
22453 - Rio de Janeiro - RJ
10. Curso de Mestrado em Economia  
Faculdade de Ciências Econômicas  
Universidade Federal da Bahia  
Praça 13 de Maio, 6 - 5º andar - Piedade  
40000 - Salvador - BA
11. Departamento de Economia  
Universidade de Brasília  
Campus Universitário  
70910 - Brasília - DF
12. Instituto de Economia Industrial (IEI)  
Faculdade de Economia e Administração  
Universidade Federal do Rio de Janeiro  
Av. Pasteur, 250 - Urca - CP 56028  
22290 - Rio de Janeiro - RJ

Endereço para correspondência: PROGRAMA NACIONAL DE PESQUISA ECONÔMICA-PNPE  
INPES/IPEA  
Av. Presidente Antônio Carlos, 51 - 16º and.  
Rio de Janeiro - RJ - CEP 20000

- Nº 12 - Potencial das Exportações Brasileiras de Manufaturados. Maurício Barata de Paula Pinto. 46 p.
- Nº 13 - Estruturas Intra-Urbanas e Segregação Social no Espaço: Elementos para uma Discussão da Cidade na Teoria Econômica. Martim Oscar Smolka. 353 p.
- A Economia da Escravidão nas Fazendas de Café de Vassouras e Campinas: 1850-1888. Pedro Carvalho de Mello. 204 p.  
(a sair)
- Proteção Tarifária e o Crescimento Industrial Brasileiro dos Anos 1906-1912. Maria Teresa R.O. Versiani. 65 p.  
(já reproduzido pelo Departamento de Economia da UnB sob a forma de Texto para Discussão nº 88 - março/82).

Série Fac-Simile

- Nº 1 - Inflação e Balanço de Pagamentos: Uma Análise Quantitativa das Opções de Política Econômica. André L. Resende e Francisco L. Lopes. 86 p.
- Nº 2 - Inflação e Nível de Atividade no Brasil. Francisco L. Lopes. 98 p.
- Nº 3 - Abertura Financeira ao Exterior: Perspectivas Latino-Americanas. Edmar Lisboa Bacha. 142 p.
- Nº 4 - As Causas da Difusão da Posse dos Bens de Consumo Duráveis no Brasil. João L. M. Saboia. 148 p.
- Nº 5 - Organização e Política Econômica. Jorge Vianna Monteiro. 76 p.
- Nº 6 - Análise da Viabilidade de um Estudo sobre a Magnitude e o Perfil da Imigração Estrangeira para o Brasil no Período 1875-1932. Elisa Maria da C. Pereira Reis. 46 p.
- Nº 7 - Urbanização e Custos numa Economia em Desenvolvimento: O Caso de Minas Gerais. Afrânio Alves de Andrade e Roberto Luiz de Melo Monte-Mór. 112 p.
- Nº 8 - Energia e Economia: Um Modelo Integrado. Eduardo Marco Modiano. 226 p.
- Nº 9 - Salários e Emprego na Indústria de Transformação: 1970/1976. Paulo Eduardo de Andrade Baltar e Paulo Renato Costa Souza. 198 p.
- Nº 10 - Desequilíbrio Externo e Reorientação do Crescimento e dos Investimentos: Uma Análise Multissetorial das Perspectivas da Economia Brasileira. Rogério L. Furquim Weineck. 130 p.
- Nº 11 - Demanda de Fatores e Ofertas de Produtos na Agricultura Brasileira: Subsídios para Formulação de Políticas Agrícolas. José Carlos de Souza Santos. 112 p.