



RECONFIGURAÇÃO DAS CIDADES CONTEMPORÂNEAS

Contradições e Conflitos

Paulo Cesar Xavier Pereira (organizador)



RECONFIGURAÇÃO DAS CIDADES CONTEMPORÂNEAS: CONTRADIÇÕES E CONFLITOS

Paulo Cesar Xavier Pereira
organização

2016



Reconfiguração das cidades contemporâneas: contradições e conflitos / Organização de Paulo Cesar Xavier Pereira. São Paulo: FAUUSP, 2016.

148 p. : il.

ISBN: 978-85-8089-093-8

1. Mercado Imobiliário (Aspectos Sociais) 2. Segregação Urbana
3. Áreas Metropolitanas (Brasil) 1. Pereira, Paulo Cesar Xavier, org.

CDD 333.33

Serviço de Biblioteca e Informação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP

Comissão Editorial das Publicações da FAUUSP

Prof. Dr. Mario Henrique Simão D'Agostino
Presidente

TITULAR

AUP - Profa.Dra. Maria Beatriz Cruz Rufino

AUH - Prof. Dr. Luiz A. Recamán Barros

AUT - Profa. Dra. Vera Maria Pallamin

CPG - Prof. Dr. Rodrigo C. Queiroz

Curso de Design - Prof Dr. Marcos da C. Braga

SUPLENTE

AUP - Prof. Dr. Bruno Roberto Padovano

AUH - Prof. Dr. Carlos A. Mattei Faggin

AUT - Profa. Dra. Maria Camila L. D'Ottaviano

CPG - Profa. Dra. Maria Lucia C. Gitahy

Curso de Design - Profa. Dra. Giselle Beiguelman

Profa. Dra. Clíce de Toledo Sanjar Mazzilli
Coordenadora didática da Seção Técnica de produção Editorial

André Luis Ferreira
Chefe da Seção Técnica de Produção Editorial

Eliane Aparecida Pontes
Secretária da Comissão

CNPq
Conselho Nacional de
Desenvolvimento Científico e
Tecnológico

Projeto gráfico e diagramação
André Luis Ferreira

Capa
Tadeu Lara Baltar da Rocha
*"Sobre foto de Rafael Muto sob
licença Creative Commons".*

SUMÁRIO

Introdução	05
A imagem virtual transformada em paisagem e o desejo de esconder as tensões do espaço: por que falar em agentes, atores e mobilizações?	
Alvaro Henrique de Souza Ferreira	09
Questões a respeito da periodização histórica de Vitória: as formas de construção como referência	
Carlos Teixeira de Campos Junior	31
Reestruturação produtiva e reconfiguração da área central de Fortaleza: novas e velhas centralidades	
José Borzacchiello da Silva	51
Grandes empresas construtoras e habitação no Brasil: suas formas de produção e circulação	
Lúcia Zanin Shimbo	71
Trajetórias da política do espaço na luta por moradia no centro da cidade de São Paulo	
Márcia Saeko Hirata	89
Centralidade do capital na borda da metrópole: O caso do Porto das Dunas na Região Metropolitana de Fortaleza, Ceará-Brasil	
Maria Beatriz Cruz Rufino	105
A reprodução do capital no setor imobiliário e a urbanização contemporânea: o que fica e o que muda	
Paulo Cesar Xavier Pereira	125
Considerações finais	139
Sobre os autores	145



Introdução

Nesta coletânea apresentamos artigos produzidos pelo grupo de interlocução do projeto de pesquisa PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA E RECONFIGURAÇÃO DAS CIDADES CONTEMPORÂNEAS: CONTRADIÇÕES E CONFLITOS URBANOS, processo CNPq 401263/2011-8 do Edital MCTI /CNPq /MEC/CAPES N°. 07/2011, na área de Ciências Sociais Aplicadas; alguns têm caráter de ensaio, levados ao grupo para debate, outros são resultados consolidados dessa discussão.

Partimos da ideia de que ocorreram importantes mudanças na passagem para o século XXI, sem que a produção do conhecimento a respeito delas tenha tido impacto semelhante sobre a sociedade e nem contribuído para uma adequada compreensão das contradições e conflitos urbanos enquanto manifestações de problemas emergentes que exigem nova teorização e visão histórica dos processos em questão. Contudo nos artigos aqui apresentados diferentes aspectos foram desenvolvidos ou capturados pelos pesquisadores: a imagem virtual e a paisagem das cidades se apresentam como novas centralidades, o centro histórico se manifesta como se fosse uma nova periferia, a industrialização e os estabelecimentos fabris perderam força nas determinações que estruturam os espaços, a indústria imobiliária se intensifica do ponto de vista do capital trazendo vitalidade econômica para a reprodução social, a cidade contemporânea reconfigurada não pode mais ser vista como o lugar privilegiado da reprodução da força de trabalho, parece estar ocorrendo uma dissolução do espaço urbano e emergência do espaço metropolitano que se torna relevante para pensar o futuro da vida urbana e da construção da cidade. A metrópole, como uma negação da cidade, emerge como uma inovação capitalista e alternativa para a superação de suas crises.

Nesse sentido, os pesquisadores mutuamente pela interlocução estabelecida e pela percepção das mudanças de diferentes situações e experiências urbanas dedicaram-se à construção de referências teóricas consolidadas por aproximações e distanciamentos nas discussões realizadas durante o desenvolvimento do projeto, desde janeiro de 2012 a maio de 2014, um período em que se aprofundou o diálogo entre as pesquisas e estudos que já realizavam individualmente, com diferentes ênfases, sobre a política pública e habitacional, a construção imobiliária e renovação urbana e as contradições, conflitos e mobilizações sociais em diversos contextos urbanos onde se destacam as cidades de Fortaleza, São Paulo, Rio de Janeiro e Vitória. As diferenças dessas experiências, das situações e interpretações fortaleceram o interesse em compreendê-las; os pesquisadores reunidos como um grupo de interlocução pelo projeto **Produção imobiliária e reconfiguração das cidades contemporâneas: contradições e conflitos urbanos** se consolidaram como equipe de pesquisa que

pela sua diversidade de formação, experiência institucional e trajetória se constitui em um grupo de interlocução transdisciplinar (multi e interdisciplinar) capaz de observar por diversos ângulos e realizar aproximações à complexidade das questões sociais e políticas propostas pelas radicais mudanças nas cidades contemporâneas. Frutos dessa rica vivência de pesquisa, os produtos debatidos e estabelecidos nesse diálogo confluíram para a forma de artigos e se especificam pelas seguintes abordagens:

Álvaro Henrique de Souza Ferreira contextualiza de início uma indagação com o título **A imagem virtual transformada em paisagem e o desejo de esconder as tensões do espaço: por que falar em agentes, atores e mobilizações?** Nesse artigo revela como objeto analítico a imagem virtual transformada em paisagem, estratégia que funciona para ocultar as tensões na produção do espaço. Por meio dessa perspectiva procura desconstruir as estratégias de produção do espaço à revelia dos habitantes do lugar a partir da construção, no imaginário social, de ideários de cidade, que vão ao encontro do desejo dos proprietários fundiários, dos promotores imobiliários e do empresariado ligado à atividade turística. O ponto de partida do autor é o pressuposto de que o espaço não pode ser visto como um objeto científico separado da ideologia, das relações de poder ou da política. É no espaço que se materializam as tensões, as interações e as lutas entre dominação e resistências. Conscientemente ou não, os pensamentos e as ações correspondem aos interesses do grupo social do qual se faz parte; e é a partir desse princípio que se promove a produção da vida, que é simultaneamente a produção do espaço. A investigação empírica foi sobre os “projetos de revitalização” no Rio de Janeiro, instaurados pelas instâncias governamentais em associação com a iniciativa privada.

Considerando que o estudo da construção é uma das perspectivas que se tem para compreensão das cidades, o artigo de Carlos Teixeira de Campos Junior, **Questões a respeito da periodização histórica de Vitória: as formas de construção como referência**, tem um foco histórico que consiste no exercício de mostrar as possibilidades dessa perspectiva de abordagem das cidades. Identifica ao longo do tempo diferentes formas de produção da construção civil imobiliária em Vitória, para sinalizar que cada uma teria o papel de delimitar intervalos temporais, os quais teriam continuidades específicas dadas pela reprodução da construção, e que criariam uma urbanização que fosse solidária a cada uma dessas formas.

O artigo de José Borzacchiello da Silva, **Reestruturação produtiva e reconfiguração da área central de Fortaleza: novas e velhas centralidades**, apresenta a temática metropolitana sob a ótica da reestruturação produtiva, observando as transformações espaciais e a reconfiguração da área central de Fortaleza. A área metropolitana foi marcada por novas centralidades, enquanto o centro tradicional

passou por um processo de refuncionalização. O autor investiga essas questões, usando como recurso interpretativo o processo de produção da cidade à luz da reestruturação imobiliária, como estratégia de reprodução do capital, considerando o caráter hegemônico do capital financeiro na produção imobiliária.

O artigo de Lúcia Zanin Shimbo, **Grandes empresas construtoras e habitação no Brasil: suas formas de produção e circulação**, analisa a forma de produção de habitação promovida por grandes construtoras e financiada por programas habitacionais, presente no Brasil desde o início dos anos 2000 e fortalecida com o lançamento do Programa “Minha Casa, Minha Vida”. O objetivo foi compreender os vínculos que se fazem presentes entre a produção da habitação, em seus aspectos econômicos e tecnológicos; a regulação e o financiamento, com a forte presença do Estado; e o controle da produção do espaço urbano. Para tanto, tomou como ponto de partida a noção de “formas de produção-circulação” do espaço construído para análise do caso específico de uma grande empresa construtora.

Márcia Saeko Hirata no artigo **Trajetórias da política do espaço na luta por moradia no centro da cidade de São Paulo** discute os conflitos e contradições da mobilização social por moradia em antigas centralidades urbanas desde o final da década de 1970, como expressão da potencialidade de superação pela política do espaço. É que no período atual a produção imobiliária ganha relevância na estruturação do espaço urbano e os conflitos sociais multiplicam-se e expressam contradições que apontam para o agravamento da desigualdade social e para uma crise do urbano de difícil resolução. A visão urbana que incorpora a produção do espaço como parte das interpretações sobre a reprodução social foi utilizada como referência em sua análise.

O artigo de Maria Beatriz Cruz Rufino, **Centralidade do capital na borda da metrópole: O caso do Porto das Dunas na Região Metropolitana de Fortaleza, Ceará-Brasil**, apresenta o imobiliário como frente de desenvolvimento metropolitano por meio da análise da produção do espaço no Porto das Dunas, área litorânea na Região Metropolitana de Fortaleza (RMF), que se destaca como território privilegiado de investimentos imobiliários de caráter turístico. A autora trabalha com a suposição de que o protagonismo do imobiliário na produção desse espaço lhe confere feições particulares. O conceito lefebvriano de instrumentalização do espaço constituiu-se na referência utilizada para compreender a lógica de produção desse espaço, marcado por contínua integração metropolitana, intensa valorização imobiliária e negação do urbano como espaço de reprodução social.

Assim, se entende que o espaço urbano tem sido instrumentalizado pela reprodução do capital, particularmente, por meio de processos espoliativos onde se destacam a

espoliação imobiliária e financeira que se exacerbam como manifestação das contradições e conflitos contemporâneos. E no bojo desta discussão emerge a compreensão de que o espaço da cidade instrumentalizado mundialmente pelo capital é um fenômeno global.

Neste sentido, Paulo Cesar Xavier Pereira apresenta o artigo **A reprodução do capital no setor imobiliário e a urbanização contemporânea: o que fica e o que muda**, onde procurou expor o que muda nesses processos globais e em sua relação com o processo imediato de produção do espaço. Entende que o espaço, no contexto atual, é instrumentalizado pela reprodução capitalista através da espoliação imobiliária e financeira.

Desse ponto de vista considera que na exploração do trabalho pelo capital parece importar cada vez menos qual a cidade que está sendo considerada, porque o que se destaca é a tendência de universalização e homogeneização dessa relação de exploração e o atual caráter global da reprodução capitalista no imobiliário. Enquanto que, contraditoriamente, importa cada vez mais a especificidade do lugar para falar da espoliação como forma de reprodução do capital no setor imobiliário.

No centro dessas contradições e conflitos, uma compreensão possível é que o espaço da cidade instrumentalizado pelo capital seja um fenômeno global que se diferencia e particulariza conforme o tempo e o lugar. Tanto é assim que, desde as primeiras crises da segunda metade do século XX, tem se mostrado relevante o papel da urbanização para a acumulação do capital, para a sobrevivência do capitalismo e inclusive na manifestação de suas crises, contradições e conflitos.

Paulo Cesar Xavier Pereira

A imagem virtual transformada em paisagem e o desejo de esconder as tensões do espaço: por que falar em agentes, atores e mobilizações?

Alvaro Henrique de Souza Ferreira

Partimos do pressuposto de que o espaço não pode ser visto como um objeto científico separado da ideologia, das relações de poder ou da política. É no espaço que se materializam as tensões, as interações e as lutas entre dominação e resistências. Muitas vezes, acabamos, conscientemente ou não, construindo nossos pensamentos e nossas ações no sentido correspondente aos interesses do grupo social do qual fazemos parte; é a partir disso que se promove a produção da vida, que é simultaneamente a produção do espaço.

O espaço é produzido a partir de intencionalidades, foi a partir dessa certeza que Lefebvre (2008, 1994, 1991) falava de espaço como produto/produtor. Não se trata de transformá-lo em sujeito, mas de ter em conta a influência causada pela sua produção no cotidiano de cada um de nós. Algo que se torna claro a partir da fragmentação do tecido urbano, da segregação espacial vivenciada pelos distintos estratos sociais e do processo de gentrificação, cada vez mais comum nos “projetos de revitalização” implementados pelas instâncias de governo em associação com a iniciativa privada.

Temos, então, no horizonte, alguns elementos fundamentais ao debate: a separação entre Estado e sociedade civil; a utilização das novas tecnologias na construção do imaginário social; a produção do espaço, realizada a partir de tensões entre dominação e apropriação, que incorporam diferentes relações de poder; e, por fim, manifestações e formas de resistência.

Nosso objeto analítico trata da utilização da imagem virtual transformada em paisagem como estratégia para ocultar as tensões na produção do espaço. É a partir deste cenário que procuraremos desenvolver nosso objetivo de desconstruir as estratégias de produção do espaço à revelia dos habitantes do lugar a partir da construção, no imaginário social, de ideários de cidade, que vão ao encontro do desejo dos proprietários fundiários, dos promotores imobiliários e do empresariado ligado à atividade turística – que fazem uso das novas tecnologias, transformando imagens virtuais em paisagens –, e que tem tido como resultado graves processos de gentrificação.

Quando falamos em estratégias de produção do espaço, construção de ideários de cidade, manifestações e formas de resistência, não há como escapar do debate acerca do papel dos agentes e atores sociais.

Por que falar em agentes e atores? E o sujeito?

De fato, não resta dúvida que é a teoria sociológica que pode nos ajudar a compreender, conceitualmente, a diferença entre essas categorias. Se é fato que tanto o agente quanto o ator estão ligados ao agir, também é fato que o que os move, o ponto de partida, tem sentidos diferentes. Por vezes, as ações de modo geral se dão sem que se tenha clareza quanto ao seu objetivo; o que levou Milton Santos (1996, p. 64) a afirmar que “isto é mais válido hoje do que há alguns decênios atrás. Basta lembrar, por exemplo, a noção e a realidade do consumo, tão sensível aos impulsos, graças a incitações da publicidade”. Ações que se realizam em determinado lugar, e que dão origem a algumas formas urbanas, muitas vezes são fruto de desejos e estratégias estranhas ao lugar. Assim, encontramos-nos entre inúmeras possibilidades de ações; algumas que fortalecem o *status quo* e outras que a ele se oporiam, entre ações estratégicas (do Estado e das grandes corporações) e ações sociais.

Ana Clara Torres Ribeiro (2012) acredita que é preciso, inclusive, diferenciar atividade e ação social. A atividade reiteraria o que está dado, o que já existe, ao passo que a ação social busca o que ainda não existe, o que ainda está por vir. Acredita a socióloga, que só há potencial libertário na ação, na atividade não. Há um grande risco quando confundimos isso, já que “a ativação da sociedade, possibilitada pelas novas tecnologias, cria um afã cego por mais atividade e mais consumo, que pode adiar a conquista de formas realmente libertárias de concepção do espaço urbano”.

Aos atores relaciona-se o agir como fonte de um processo; a eles são atribuídas capacidades e intenções. Ao falarmos em atores, estamos nos referindo a jogos de poder, relações de força que põem em disputa conhecimento e estratégias, que constroem encadeamentos sociais e políticos. Os agentes, embora também se realizem no âmbito do agir, são passivos no que tange à definição de intencionalidades.

Tentando esclarecer um pouco mais, quando nos referimos a agente temos em conta sua ligação com alguma forma de operacionalização, com a instrumentalização que acompanha a ação e está incluída nas relações de poder. Bourdieu (1994, p. 69) ajuda-nos a entender este encaminhamento ao afirmar que os agentes são “indivíduos considerados na prática e imersos na ação, agindo por necessidade”. Em outras palavras, os agentes estariam ligados à prática, o agir iria da prática à prática sem passar pela consciência; em outras palavras, sem passar por qualquer reflexão crítica. A categoria agente encontra-se ligada, de alguma maneira, a uma ilusão, já que ao passar ao largo de uma reflexão, sua forma de ação parece simplesmente “normal”, acrítica. A base teórica desenvolvida por Durkheim talvez nos ajude a entender que a subjetividade dos agentes encontra-se ligada a crenças coletivas, sem uma mais profunda reflexão, que simplesmente se realizam na ação.

Definitivamente, ator e agente não são sinônimos, visto que a categoria ator incorpora autonomia, capacidade reflexiva e a própria manipulação. Aliás, segundo Crozier e Friedberg, (1977), “não apenas se adapta, mas inventa, em função das circunstâncias” e em função do movimento dos outros atores. Isto porque os atores têm sempre como premissa a construção de estratégias de ação. Ao referir-nos a ator social não podemos reduzi-lo a um indivíduo, em contextos organizacionais, que se define através, apenas, de uma ação concreta; por isso, afirma Dubar (2004, p. 60), “se não existe ator sem sistema, também não existe sistema sem atores sociais que o definam como um conjunto de relações de poder entre atores”.

Os atores definem-se através de sua posição e dinâmica de poder no sistema; assim, nesse sentido, é impossível não conectar atores e relações de poder. Milton Santos (1996, p. 81), ao desenvolver a ideia de espaço como um conjunto indissociável de sistema de objetos e sistema de ações, introduz um conceito de lugar para explicar de que maneira ocorre a alienação e para mostrar a distância entre quem comanda a ação e quem a pratica. Por isso, “as ações racionais tomam com frequência esse nome a partir da racionalidade alheia. (...) As ações são cada vez mais precisas e, também, mais cegas porque obedientes a um projeto alheio”.

O agente acaba sendo uma espécie de produto do sistema, participando sob a forma de dispositivos para a ação. Ao contrário, o ator define-se pela situação e pela estrutura de jogos em que se encontra envolvido; ou seja, “pelo contexto vivido que o define como ator participante de um coletivo” (DUBAR, 2004, p. 60). Embora a subjetividade do ator se realize através de suas estratégias de poder, isso se dá dentro de um jogo coletivo.

Evidentemente, poderíamos falar também de sujeito, que não pode mais ser visto cartesianamente. O sujeito vai se modificando, a ponto de acertarmos mais quando falamos de formas de subjetivação do que de sujeito propriamente dito. Talvez seja esta noção que leve Poian (2010) a afirmar que “inventamos a cada momento novas maneiras de ser dentro de um social que se, e me, modifica, construindo minha subjetividade. E a singularidade de cada um (...) está cada vez mais nessa capacidade de invenção”. Entretanto, por vezes, usa-se sujeito como sinônimo de indivíduo, ator social ou agente. Não há espaço aqui, neste artigo, para fazer uma discussão mais aprofundada acerca das inúmeras vertentes definidoras da categoria sujeito; porém, acreditamos, junto com Charlot (2000) e Dayrell (2003), ser mais adequado pensar em sujeito como um ser humano aberto a um mundo que possui uma historicidade, como alguém que tem anseios e que se move através deles, e que se encontra em interação com outros seres humanos, que também são sujeitos.

Quando pensamos em determinado sujeito, temos de ter em conta sua origem fa-

miliar e o lugar social que ocupa; falamos da forma como foi sociabilizado. Embora o sujeito tenha uma singularidade e uma história, por estar em contato com outros sujeitos, sua interpretação de mundo é também influenciada por todos esses fatores. Dayrell (2003) acredita que “o sujeito é ativo, age no e sobre o mundo, e nessa ação se produz e, ao mesmo tempo, é produzido no conjunto das relações sociais no qual se insere”. Nesse sentido, o próprio sujeito é processo, porque está sempre sendo produzido – “brincando” com a gramática, o sujeito torna-se verbo.

Não há como não acreditar que todo ser humano é sujeito; no entanto, as diferentes maneiras de sua construção levam, também, à constituição de sujeitos que não conseguem desenvolver todas as suas potencialidades, que apenas sobrevivem ao invés de viver. Como espero ter deixado claro nestas poucas linhas, a categoria sujeito refere-se a um nível de complexidade que acaba por conter as categorias analíticas de ator e de agente. Ao tratarmos do objeto analítico a que nos propusermos, dependendo da dimensão que queiramos enfatizar no momento é que devemos fazer a opção por usar agentes ou atores. Em nosso caso, ao falarmos da imagem virtual transformada em paisagem, ora estaremos nos referindo a atores, ora a agentes.

Por que transformar a imagem virtual em paisagem?

Temos presenciado impressionantes inovações nas tecnologias de comunicação e informação. A cada instante as imagens tornam-se mais próximas do mundo “real”; ganham movimento como em um filme, e cada vez mais as imagens virtuais são cuidadosamente “colocadas” na paisagem. Se a paisagem tem um caráter de algo que já existe, então essas imagens, ao serem “coladas” nela, acabam ajudando a introjetar nos agentes a sensação de que isso já está dado, já é um dado, porque se transformou em paisagem.

Se é possível afirmarmos, junto com Santos (1996), que a paisagem se constitui como um conjunto de objetos reais-concretos, que junta objetos passados e presentes, a introjeção de uma imagem virtual na paisagem transforma um objeto, que existe em projeto, em “real”, visto que está posto na paisagem.

A ideia de Augustin Berque (1998), ao pensar a paisagem como marca e matriz, leva-nos a imaginar que o uso da tecnologia digital na representação da paisagem, reforça aquilo que estamos chamando de imagem virtual transformada em paisagem. Trata-se de uma dupla dimensão: a paisagem é marca, porque expressa a sociedade; a paisagem é matriz porque influencia nossos esquemas de percepção, de concepção e de ação. Ou seja, quando a imagem é “colocada” em uma paisagem que reconhecemos, acabamos concebendo aquilo como posto, como já dado. Pois bem, vejamos algumas imagens (Figuras 01, 02, 03, 04, 05 e 06).



Figura 01: Imagem virtual do museu de Amanhã “colocada” na paisagem da área central do Rio de Janeiro e a paisagem sem o acréscimo

Fonte: <http://www.g1.globo.com/rio-de-janeiro/noticia/museu-do-amanha.html>, em 07/03/2012.



Figura 02: O fim do Viaduto da Perimetral e a introdução do VLT

Fonte: www.rio.rj.gov.br/



Figura 03: Praça Mauá com e sem o Viaduto da Perimetral

Fonte: www.rio.rj.gov.br/



Figura 04: Transformação na Av. Rio Branco em frente ao Thetro Municipal com o VLT em funcionamento

Fonte: www.rio.rj.gov.br/



Figura 05: Transformação na Praça Mauá com o VLT já circulando

Fonte: www.rio.rj.gov.br/



Figura 06: Transformação na Av. Francisco Bicalho: mar de prédios

Fonte: www.rio.rj.gov.br/

Milton Santos (1996, p. 84) lembra-nos que a paisagem existe através de suas formas, que são “criadas em momentos históricos diferentes, porém coexistindo no momento atual”. Fato é que as formas que compõem a paisagem têm certas funções que respondem às necessidades da sociedade atual. Ora, se formas virtuais são introjetadas na paisagem, isso contribui para construir no imaginário social a ideia de que aquilo está ali, tem uma função e não caba mais discutir sua necessidade ou importância.

Santos (1996, p. 58), ao afirmar que “a partir do reconhecimento dos objetos na paisagem, e no espaço, somos alertados para as relações que existem entre os lugares”, incita-nos a pensar nas relações que ocorrem também nos lugares. Resta-nos saber como poderemos escapar de toda essa estratégia de produção do espaço que deixa o cidadão fora do debate acerca do que ele deseja para a sua cidade.

Para além da hierarquização entre movimentos sociais e ativismos: por que não falarmos em mobilizações?

É preciso que tenhamos em conta que a política não se limita ao que fazem os políticos eleitos, sendo uma atividade extremamente importante e que diz respeito à atividade do cidadão quando intervém nos assuntos públicos com sua opinião, voto

ou por qualquer outra forma de manifestação. Certa vez ouvi uma observação vinda de um motorista de táxi: “a política é importante demais para se deixar apenas nas mãos dos políticos”.

Acreditamos ser necessário reivindicar a função política dos cidadãos, pois toda a vida é política e a transformação somente é possível através da atividade política. É preciso que tenhamos a consciência de que é necessária nossa participação nas questões que dizem respeito à coletividade, é preciso que nos sintamos responsáveis e pertencentes a um grupo social que vive em determinada rua, em determinado bairro, cidade, país...

O marketing e a publicidade são também usados pelos políticos, que cada vez mais se afastam da população. Os meios de comunicação servem para informar aos políticos os desejos do eleitor. Nesse sentido, os telejornais acabam tornando-se os produtores da agenda política e definem também as conversas que serão travadas na manhã seguinte pelos telespectadores. São esses mesmos órgãos de imprensa que afirmam que a população carioca aprovou a realização dos Jogos Pan-Americanos de 2007, ou que é a favor das Olimpíadas de 2016 na cidade ou, ainda, que aprova o projeto de revitalização proposto pela prefeitura.

Para escapar deste labirinto de (in)certezas, é preciso que sejam criadas formas de participação cada vez mais fortes e que contribuam para construirmos cidades que verdadeiramente representem o desejo dos cidadãos. Mas para isso convém trazer para o debate a questão dos movimentos sociais e para que servem eles.

Vivemos em uma grande cidade e é comum ouvirmos falar na necessidade de restabelecer a ordem, inclusive o prefeito Eduardo Paes iniciou sua administração propondo choques de ordem. Quando se fala em restabelecer a ordem, é porque há desordem e aí as (in)certezas do labirinto crescem bastante. Habitua-mo-nos a entender a ordem através do viés do engenheiro e dos arquitetos, um ordenamento que se mostra na organização dos quarteirões, ruas, sinais de trânsito, nas praças e na segurança pública. Lembra-nos Júlia Berezovoya Assis (2008, p. 15) que para alguns “a desordem pode ser o comércio informal dos camelôs, as moradias populares nas encostas dos morros, a prostituição. Para outros a desigualdade, a densidade demográfica, o desrespeito aos moradores de rua” ou também o preconceito contra os moradores de favelas.

Importa, antes de tudo, ter em mente que para falarmos de movimentos sociais, torna-se necessário partir do cotidiano, que engloba grupos organizados, valores, meios de produção, lugares de encontro e de conflito, diferenças... Assim, afastamo-nos do discurso que associa relações de poder apenas ao Estado; o poder é multi-

dimensional, visto que as relações sociais são relações de poder. Se acrescentarmos a esta afirmação o fato de serem as relações sociais também relações espaciais, o grau de complexidade torna-se ainda maior. Nesses termos, não há dúvida: onde há poder há também resistências. Todavia, o Estado exerce papel diferenciado no jogo de poder, pois é uma instância de poder separada do restante da sociedade por configurar uma divisão estrutural entre dirigentes e dirigidos. Esse fato faz com que Marcelo Lopes de Souza (2006, p. 39) afirme que associando a forte correlação entre o exercício do poder estatal, a reprodução de privilégios econômicos e a exploração de classe, percebamos que “o Estado é uma instância não somente de poder, mas de dominação”. Neste ponto acreditamos que a sociedade civil tenha um papel fundamental, mas é necessário que ultrapasse apenas a crítica (quando muito...) e constitua-se numa opositora aos projetos conservadores. Sabemos que o espaço é um produto social e, nesse sentido, produzido com certas intencionalidades, o que nos faz acreditar que é preciso que a sociedade civil elabore suas próprias propostas e lute por sua implementação independentemente dos mecanismos elaborados pelo Estado. Aliás, Souza (2006, p. 273) acredita que a sociedade deve gestar “suas próprias propostas e, à revelia do Estado, apesar do Estado e contra o Estado, [deva buscar] concretizá-las”.

Em cada período histórico são construídas formas espaciais que deem sustentação ao modelo vigente; assim, mesmo as decisões sendo econômicas na base, são sempre opções políticas. Não entraremos no debate travado pelas principais correntes teóricas e sua conceituação de movimentos sociais¹, partiremos da percepção de movimentos sociais urbanos como aqueles que se colocam em oposição à determinada situação do cotidiano, tentando – a partir de sua organização – transformar aquilo que lhes aflige, podendo para isso usar a força ou a coerção. Essa é uma percepção generalista, pois em se tratando da história recente brasileira, os movimentos não têm feito uso da força. Ao que nos tange, as mobilizações têm se concentrado na pressão ao poder público para conseguir suas reivindicações. Quando pensamos em movimento social, referimo-nos a uma ação coletiva decorrente de uma luta social, política, econômica ou cultural. Temos em conflito aliados e adversários, que procuram mobilizar-se através de diversas práticas espaciais, fazendo uso de inúmeras formas de ações comunicativas, desde as mais diretas até as que se utilizam das mais avançadas tecnologias de comunicação e informação. É possível afirmarmos que, de certa maneira, os movimentos sociais são a expressão de um conflito de classes e, assim, podem ter um caráter defensivo ou contestatório.

1. Segundo a literatura, as principais correntes teóricas classificam movimento social a partir das abordagens estrutural, cultural e institucional. Tais abordagens e seus desdobramentos podem ser encontrados, dentre outros, em Regina Bega dos Santos (2008), Maria da Glória Gohn (2007; 2008), Ilse Scherer-Warren (2005).

Grande parte das ações coletivas que se põe em curso atualmente apresenta-se sob a forma das denominadas Organizações não Governamentais (ONGs); o que de certa maneira interfere nos movimentos de reivindicação, já que parte da população comum acredita, inclusive, que tais organizações poderiam ser consideradas movimentos sociais. Entretanto, isso não é verdadeiro, pois uma característica fundamental dos movimentos sociais é nascer de uma vontade coletiva, representando, segundo a cientista política Maria da Glória Gohn (2008), ao mesmo tempo um conflito social e um projeto cultural, além de ser uma forma de pressão política. As ONGs, devido à necessidade de recursos financeiros para levar a diante sua ação, acabam por se alinhar com as instituições governamentais a partir de projetos sociais, tendo, em contrapartida, que seguir uma série de normas que acabam por descaracterizar e enfraquecer esse tipo de ação política. Ou seja, ao contrário dos movimentos sociais que surgem espontaneamente a partir de uma convergência de uma vontade coletiva de transformação, as ONGs se organizam de cima pra baixo e muitas delas acabam por se comportar como verdadeiras empresas.

Os movimentos sociais procuram pressionar o governo, apresentando-se como forças centrais da sociedade. Há grupos que imprimem às suas bandeiras um caráter de luta contra o Estado e as instituições constituídas, partindo para a luta por uma sociedade mais igualitária e para a transformação do sistema político. O tratamento de temas ligados à igualdade e à diferença têm feito parte da pauta reivindicatória. O sociólogo francês Alain Touraine (1997) acredita que a noção de movimento social só é útil se permitir pôr em evidência um tipo de ação coletiva que coloca em questão uma forma de dominação social. Por outro lado, há movimentos de âmbito apenas reivindicatórios, que terminam logo após a conquista do objetivo. Quando nos referimos aos movimentos sociais urbanos, temos de ter em conta sua diferença em relação àqueles de caráter mais universais, já que em geral estão ligados à luta por moradia, pela melhoria de serviços públicos, como transporte coletivo de qualidade, etc. Fato é que não precisaria ser assim; aliás, pelo contrário. Melhor seria pensarmos em movimentos que em sua luta levassem em conta o curto, médio e longo prazo em suas reivindicações pelo direito à cidade. Dessa maneira, incorporá-los aos movimentos sociais urbanos clássicos outras lutas também fundamentais e complementares, que envolveriam movimentos por direitos universais, ambientalistas, de gênero, étnicos, religiosos... Estaríamos aproximando-nos do verdadeiro direito à cidade e ao direito de pensar e construir uma outra cidade. Regina Bega dos Santos (2008) faz uma aproximação interessante que explicita a inter-relação entre as reivindicações, pois um movimento feminista pode lutar pela ampliação e construção de creches, "para que as mulheres, que também são mães, consigam trabalhar em uma atividade remunerada, importante para a libertação do patriarcalismo imposto eco-

nomicamente pelo marido". Isso é importante, pois sugere a saída de uma luta apenas reivindicatória simples – mas real e necessária – para um espaço de luta social.

Perfeito. Mas como escapar da possibilidade de cooptação dos movimentos sociais pelo governo estabelecido? Alain Touraine (1989) acredita que, entre uma miríade de limitações aos movimentos sociais, sua subordinação à ação do Estado caracteriza-se como uma das mais evidentes. No Brasil, saímos na década de 1980 de uma ditadura militar que durou, aproximadamente, duas décadas; ou seja, a própria vivência e construção dos movimentos sociais é frágil. Muitas vezes um partido político que chega ao poder e aponta transformações e possibilidades de participação popular em sua gestão, contribui simultaneamente para a cooptação dos movimentos sociais a partir de sua burocratização. Nesse sentido, não se estaria modificando a estrutura estabelecida. Além disso, é necessário perceber que os problemas que, em princípio, podem parecer locais ligam-se a questões estruturais de âmbito global. A (re)produção do espaço dá-se a partir de intencionalidades construídas pelos e para os grupos hegemônicos. O discurso do localismo contribui para ocultar essas intencionalidades; e a maior parte dos cidadãos não se vê ou não consegue participar das decisões sobre o seu cotidiano, além de não perceber sua inter-relação com outros problemas que atingem outras reivindicações.

Em um momento em que boa parte dos pesquisadores aplaude a aprovação do Estatuto da Cidade no Brasil, importa refletirmos até que ponto o "direito e o dever" do cidadão não estariam correndo o risco de serem, utilizando a expressão cunhada por Souza (2006), "domesticados"; ou seja, até que ponto o discurso em defesa dos orçamentos participativos, a participação no âmbito de institucionalidades como conselhos gestores não acabaria por "desarmar" os ativismos? Entretanto o próprio geógrafo afirma também que "as ações do Estado (...) podem representar avanços reais em matéria de conquistas materiais, de disparidades sócio-espaciais e, mesmo, excepcionalmente, de expansão da consciência de direitos e práticas de organização popular" (2006, p. 174). Paradoxos. Contudo, muito antes da aprovação do Estatuto da Cidade, a socióloga Ana Clara Torres Ribeiro (1990) levantava a importância de percebermos a reforma urbana para muito além dos planos diretores; visão premonitória, já que presenciamos uma homogeneização dos planos diretores, indicando a sua própria mercadificação.

Em tempos de mobilizações cada vez mais isoladas, talvez fosse importante pensar em novas formas de associação entre as várias mobilizações na busca de uma transformação mais abrangente. Nesse sentido estamos nos remetendo àquilo que o geógrafo David Harvey (1996; 2000) apresentou como o "embate" entre particularismos militantes e lutas de ambição global. Não estamos negando a importância

das mobilizações mais próximas do cotidiano dos cidadãos; longe disso, já que são movimentos ligados à ordem próxima, apenas acreditamos ser importante irmos para além deles. É preciso escapar das armadilhas que propostas inicialmente vistas como grande avanço podem representar. A associação capital-Estado usa o espaço de forma a assegurar o controle dos lugares através da homogeneização do todo e a segregação das partes. Assim, a “organização espacial” representa a hierarquia do poder, que procura fazer as transformações necessárias para dar sequência ao processo. O projeto para a zona portuária carioca trilha a mesma lógica, e faz uso da construção do discurso – fortemente apoiado e divulgado pela mídia – de que as modificações serão benéficas para todos, sejam moradores do local ou não.

A proposta de transformação da zona portuária carioca, por exemplo, ao contrário do discurso – corre o risco de produzir novas seletividades e afastamentos sociais, promovendo repetição em série de modelos tidos como bem sucedidos. Referimo-nos à produção de espaços públicos que podem tornar-se cenários para uma sociabilidade fictícia. Todavia, a disseminação de discursos elogiosos e suas imagens correspondentes são instrumentos fundamentais para a promoção e legitimação desses novos projetos de cidade nos quais a cultura e o lazer mercadificados são promovidos como polos de atração turística e geradores de renda. Esses modelos não são dados objetivos e consensualmente aceitos, mas socialmente construídos. Nas palavras do filósofo Henri Lefebvre (2008, p. 127), “tais projetos parecem claros e corretos porque são projeções visuais sobre o papel e sobre um plano de um espaço, desde o início, postiços.”

A (i)mobilização acaba se dando no âmbito da opção, ainda que inconsciente, pelo direito à cidade “real” (ou àquela que nos é vendida como sendo a cidade real), em que a urgência liga-se às questões da sobrevivência e da falta de tempo, em vez de optar pelo direito à cidade enquanto obra, em que buscamos alcançar a concretização de resultados que reflitam uma cidade mais justa e mais humanizada. Aqui estamos nos referindo ao direito à vida urbana, transformada no lugar do encontro, em que o valor de uso sobreponha-se ao valor de troca e em que a produção do espaço se realiza para os cidadãos. Santos (1996) acredita que as tentativas de mobilização devem ser construídas historicamente e fortalecerem-se no cotidiano através de infinitos debates – estamos nos referindo àquilo que denominou solidariedade horizontal –, que levariam a ajustes inspirados na vontade de reconstruir, em novos termos a própria solidariedade horizontal. Entretanto, essa luta torna-se árdua, já que vai de encontro à solidariedade vertical, que agrega os atores hegemônicos, dificultando qualquer possibilidade de articulação e criação de redes de resistência. No entanto, ainda assim tais mobilizações são muito importantes, pois como nos lembra Santos (2000, p. 132), “é dessa forma que, na convivência com a necessidade e com

o outro, se elabora uma política, a política dos de baixo, constituída a partir das suas visões de mundo e dos lugares. Trata-se de uma política de novo tipo, que nada tem a ver com a política institucional.”

Entretanto, há contradições mesmo entre aqueles que se localizariam no âmbito da “política dos de baixo”, como pode ser percebido através do exemplo de impasses trazido por Orlandi (2009), quando fala-nos do preconceito existente por parte dos moradores em relação aos integrantes de ocupações em prédios abandonados; o que faz com que aqueles que lutam contra o processo de exclusão acabem por ter ideias segregadoras.

O Estatuto da Cidade mesmo tendo na proposta (e na aposta) da participação popular sua força, mantém-se preso às racionalidades técnicas e às associações entre o Estado e os proprietários e investidores, já que o “direito à cidade” aparece – como bem argumenta a geógrafa Ana Fani Alessandri Carlos (2005) – através da realização da função social da propriedade e não na sua negação como fundamento da segregação na cidade.

Cabe ressaltar que a possibilidade de participação popular no debate acerca de projetos da magnitude do Porto Maravilha não é excluída por parte do poder público. Pelo contrário, o Estatuto da Cidade e o plano Diretor da cidade do Rio de Janeiro preveem, explicitamente, que somente assim poder-se-ia construir um espaço que atenda aos anseios e demandas da população. Inclusive, o plano diretor da cidade prevê um instrumento denominado Relatório de Impacto de Vizinhança, que acabou sendo ignorado pelo governo municipal. Esse instrumento destina-se à avaliação dos efeitos negativos e positivos decorrentes da implantação de um empreendimento econômico no local, visando à identificação de medidas para a redução, mitigação ou extinção dos efeitos negativos. Existem leis, instrumentos legais e previsão de participação da população na decisão do futuro da cidade, entretanto a mobilização tem sido aquém do necessário.

Até mesmo um exemplo enaltecido por todos como o orçamento participativo (em Porto Alegre), que tem dinamizado a sociedade civil, de alguma forma contribui simultaneamente para mantê-la presa a uma agenda que é determinada pelo Estado; e isso é grave, pois faz a sociedade acreditar que as determinações têm partido dela, quando de fato, muitas vezes, não tem. Não podemos perder de vista a autonomia, a possibilidade de imaginar outra possibilidade de cotidiano, de cidade, de mundo. A possibilidade de mobilizações para a transformação do espaço urbano devem ter no horizonte ações de curto, médio e longo prazo, inclusive porque o contato constante para debates acerca dos problemas que afligem a população podem ajudar a construir um senso de participação de cunho político-pedagógico que venha a contribuir

para o crescimento dos movimentos de transformação. Evidentemente, não estamos afirmando que ações que provenham do Estado não contribuam também para minimizar a segregação – e as estatísticas das duas gestões do Governo Lula apontam para uma diminuição da pobreza no Brasil – mas continuamos acreditando que seja importante construirmos na população a percepção da necessidade de participação na definição do futuro que queremos para nossas cidades.

Talvez o mais importante caminho – para buscar a transformação, o verdadeiro direito à cidade e a justiça social – tenha de ser percorrido guardando múltiplas escalas espaciais e temporais de ação. No que tange às escalas espaciais, é preciso “costurar” os particularismos militantes, mobilizações sem pretensões mais amplas (mas de grande importância para aqueles que àquilo reivindicam) com ações de âmbito global; ou seja, que levem em conta não apenas os problemas conjunturais, mas também os problemas ligados à estrutura. Embora as mobilizações tenham seu nascedouro a partir de problemas que acontecem no lugar, é necessário buscar as conexões com escalas espaciais mais amplas, em um movimento do lugar ao mundial e de volta ao lugar. Esse movimento obriga-nos a, também, pensarmos em escalas temporais de ação diferenciadas; ou seja, estaremos trabalhando com ações de curto e longo prazo.

Temos, desde muito tempo falado da importância de resgatar a utopia. O que importa na utopia é justamente o que não é utópico, é o processo de sua busca. É verdade que, muitas vezes, por mais que nos empenhemos nunca teremos absoluta certeza a que resultado chegaremos, e isso acaba sendo um enorme fator de imobilização. Resgatando Harvey (2000, p. 254), a fuga da incerteza acaba fazendo *“com frequência que demos preferência aos males conhecidos em vez de buscarmos refúgio noutros males ignorados”*. É preciso resgatar o pensamento utópico para transformar; afinal, estamos falando daquilo a que Marx deu o nome de *“o movimento real que vai abolir o estado de coisas atual”*. A solução não está no curto prazo – e nele é mesmo inalcançável – mas começa nele.

O projeto de transformação da zona portuária traz à população do lugar inúmeros desafios, visto que a ausência de participação foi visível e que a falta de organizações coletivas contribuiu para que a proposta de produção do espaço atendesse, principalmente, aos interesses do empresariado. Importante entendermos que o conceito de espaço incorpora o quadro físico, mas também o mental e o social, com sua prática espacial. Tais práticas tratariam do mundo das interações dos seres humanos com a materialidade, construindo no cotidiano a experimentação. O projeto concebido para o porto apresenta-se como uma solução para uma área que se encontrava com sérios problemas ligados à falta de investimentos. Fato é que, por vezes, certas

afirmações são por nós assumidas sem qualquer reflexão: representações de mundo, definições de formas e funções nas cidades. Nossa experiência cotidiana, em nossas práticas espaciais, no ordenamento espacial da cidade é mediada por tais concepções, que, muitas vezes, não estão de acordo com nossos interesses. Simultaneamente, a maneira como respondemos a essas determinações através de nossas ações no espaço, inclusive em manifestações espaciais – sejam culturais, artísticas ou uma passeata, por exemplo – interferem na maneira como vivenciamos e entendemos as representações.

Seria correto afirmar que projetos criados sem a participação dos envolvidos e dos atingidos encontram-se ligadas a práticas sociais que estabelecem relações entre a materialidade e pessoas através da lógica capitalista de produção do espaço. A força que a mídia tem dado ao projeto de transformação da zona portuária contribui para a incorporação dessa lógica ao cotidiano, à vida urbana, na qual em nossas práticas espaciais vivenciamos um espaço de sobredeterminação do valor de troca em relação ao valor de uso. É preciso escaparmos desse aprisionamento e passarmos a pensar a produção do espaço criticamente, o que contribuiria muito para modificar a maneira segundo a qual agiríamos na luta pela transformação do espaço urbano e na luta pelo direito à cidade². Se não temos dúvida que o espaço é construído socialmente, temos de ter em mente que, em nosso cotidiano, as formas produzidas imbricam-se às funções e estrutura; por isso, sabendo que o espaço traz em si a dominação através das formas – há uma intencionalidade na produção das formas –, quando os cidadãos tomarem para si a responsabilidade de concepção das práticas espaciais o caminho trilhado, com certeza, tomará outro rumo. A luta ganha outra dimensão, porque o ato de habitar não se restringe ao espaço privado; envolve, como nos lembra Lefebvre (2008; 1991), uma relação com os espaços públicos, como lugares do encontro, reunião, reivindicação e sociabilidade. Estamos fazendo menção, exatamente, à tensão entre apropriação e dominação, pois a propriedade privada é fundante da segregação ao determinar as possibilidades de uso dos lugares da cidade. Assim, a cidade revela os conflitos da produção do espaço.

Que possibilidades?

O cotidiano³, embora muitas vezes banalizado, já que se expressa por sua miséria e riqueza a partir de eventos triviais, caracteriza-se como a mediação entre a repetição

2. A geógrafa Odette Seabra (1996) traz ótima contribuição acerca desse debate a partir da utilização das tríades lefebvrianas do espaço percebido, concebido e vivido, e das práticas espaciais, representações do espaço e dos espaços de representação.

3. Um importante debate acerca do cotidiano pode ser encontrado, por exemplo, em Lefebvre (2008, 1991, 1982, 1961, 1947). Evidentemente, como sabemos, o filósofo francês prefere apresentar noções, que acabam ganhando sempre novas dimensões em suas obras posteriores. Assim, encontramos novos desdobramentos em seus vários outros trabalhos.

e a criação, entre a alienação e a liberdade, como a clara explicitação da imbricação entre espaço e tempo. As inúmeras possibilidades de apropriação do cotidiano resultam da vivência, da experiência vivida, e têm grande potencial criador, possibilitando a formação e permanência de resistências. Portanto, quando através da apropriação do espaço da cidade reconstruímos a cotidianidade, é possível pensarmos na formação de movimentos que lutem pela emancipação e pela sua transformação.

Na experiência vivida, entretanto, é preciso romper diariamente com aquilo que Lefebvre (1968) chamou de a cotidianidade programada, que através da articulação global do capital procura fragmentar as relações do lugar, fragilizando assim a construção de identidades e de solidariedade. Inclusive, é possível articular essa “programação” à sociedade burocrática de consumo dirigido e à sociedade do espetáculo⁴, muito bem explorada pelo francês Guy Debord. A sociedade do consumo além de consumir as mercadorias convencionais, o faz também em relação ao espaço; passamos, assim, do consumo no espaço apenas, ao consumo do espaço e, no que se refere a isso, o que vem sendo feito e proposto para o Rio de Janeiro reflete bem tal momento. Para compreendermos a reprodução da sociedade é preciso que compreendamos a produção e o consumo do espaço; em outras palavras, faz-se necessário entender a dinâmica espacial do processo de construção social, que se dá cotidianamente.

Mas ao falar de importância da cotidianidade, o geógrafo Milton Santos (1996, p. 257) acredita que seja através do entendimento do cotidiano o caminho para a compreensão da relação entre espaço e movimentos sociais, entendendo a materialização das intencionalidades no espaço como “uma condição para a ação; uma estrutura de controle, um limite à ação; um convite à ação. Nada fazemos hoje que não seja a partir dos objetos que nos cercam”. É verdade, entretanto, para priorizarmos o convite à ação, a luta pela transformação que seja de interesse do cidadão, torna-se fundamental aprofundar as possibilidades de apropriação do cotidiano, já que sendo o lugar de reprodução das relações sociais, as lutas ainda encontram-se ligadas ao sentido imediato da sobrevivência; o que é legítimo, mas que deve ser apenas o ponto de partida. Aliás, Ananda de Melo Martins (2009) afirma que devemos considerar “o imediato tão importante quanto a possibilidade de perspectivas futuras de construção da Cidade, pois, no processo de resgate individual, o sorriso, o brilho nos olhos e a possibilidade de perspectivas fazem com que a coletividade seja possível de ser construída”. Assim, a atuação política dos movimentos populares, mesmo não sendo construída a partir de grandes mobilizações, pode funcionar

4. Houve, na França, um movimento bastante interessante que ficou conhecido como “os situacionistas”, do qual fizeram parte, por exemplo, Guy Debord e Raoul Vannegam, tendo o próprio Henri Lefebvre bastante diálogo com o movimento. O grupo fazia forte crítica ao cotidiano programado e à sociedade do consumo.

como uma espécie de processo de conscientização do grupo social.

Desafios. O cotidiano é, simultaneamente, o trivial e o pouco provável; a velocidade e o tempo lento; o lugar e o global. É no lugar, no dia-a-dia, que encontramos as respostas e também as dúvidas; como dissemos, os desafios. É no lugar que optamos por adaptar-nos ao que é (im)posto ou procuramos subverter o jogo, buscar outras intencionalidades que não as hegemônicas. Isso levou Santos (1996, p. 227) a afirmar que as racionalidades dos setores hegemônicos buscam criar um cotidiano obediente e disciplinado, entretanto se o lugar é o destino da finalidade “imposta de fora, de longe e de cima, [é também] o da contrafinalidade, localmente gerada. Elas são o teatro de um cotidiano conforme, mas não obrigatoriamente conformista e, simultaneamente, o lugar da cegueira e da descoberta, da complacência e da revolta”.

Voltamos a reafirmar, então, que o espaço é fundamental para buscarmos a transformação, pois se queremos algo diferente, isso significa a produção de outro espaço; para mudar a vida, precisamos mudar também o espaço em sua forma-conteúdo.

Acreditamos ser necessário ter em conta que, muitas vezes, ao ficarmos presos aos debates e reflexões já realizados em outros tempos, corremos o risco de entrarmos – como nos advertia Lefebvre (1999) – em um campo cego; ou seja, a ciência que deveria contribuir para iluminar, acaba gerando uma opacidade. Nesse sentido, acreditamos ser necessário escapar da tendência a hierarquizar as mobilizações, acreditando em determinados grupos (movimentos sociais), dando menos crédito aos ativismos e simplesmente quase ignorando outras formas de mobilizações.

Atualmente, tendo a trabalhar com mobilizações. A ideia de movimentos sociais está muito ligada a um momento que não condiz com nosso tempo. Entendemos que a sociologia durante muito tempo trabalhou e estudou os denominados movimentos sociais (o que foi muito importante); entretanto, se não tomarmos cuidado, corremos o risco de – como diz o ditado popular – irmos para a cova abraçados no defunto. Não podemos continuar com essa hierarquização tola, que não responde mais ao que vivenciamos atualmente. Temos de ser mais criativos em nossas mobilizações... as tradicionais não têm nos levado muito longe. É preciso incorporar as novas formas de mobilização e a capacidade que as redes sociais têm de agregar e mobilizar as pessoas. Temos que nos transformar em atores envolvidos na ação transformadora.

Precisamos subverter a ordem. É necessário desobedecer a ordem dominante, que conta com a aliança do Estado com a mídia hegemônica. Precisamos dar outros usos à técnica, procurar mídias alternativas, que rompam com a seleção desigual do espaço urbano. Não podemos continuar acreditando no discurso veiculado pela imprensa de que “a sociedade quer determinada coisa” ou que “os jogos olímpicos vão ser bons para a cidade”.

Concordamos com Ana Clara Torres Ribeiro (2012, p. 67) quando afirma que precisamos valorizar os contextos da ação, vínculos sociais, vivências e experiências. Não podemos renegar o pequeno, o fugaz, que pode ser de grande importância por constituir-se na única resistência possível. Esta talvez seja a chance de nos contrapor-mos à ação que se realiza “de cima para baixo”, criando espaços de representação através da experiência construída em apreensões horizontais e cooperativas da vida cotidiana e coletiva.

Talvez seja hora de valorizarmos mais o dissenso que o consenso, que é cada vez mais consenso publicitário. O Outro do urbano é o homem comum, ou se quisermos pensar em Milton Santos, o homem lento, que escapa dessa lógica, que mais que sobreviver, busca viver, porque resiste. Ele inventa, se reinventa de forma criativa, cria táticas de resistência através da apropriação do espaço.

Bibliografia

BERQUE, Augustin. Paisagem-marca, paisagem-matrix. In CORRÊA, Roberto Lobato, ROZENDAHL, Zeny. *Paisagem, tempo e cultura*. Rio de Janeiro: EDUERJ, 1998, p. 84-91.

BOURDIEU, Pierre. *Méditations pascaliennes*. Paris: Seuil, 1994.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. La utopia de la gestión democrática de la ciudad. *Scripta Nova*. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2005, vol. IX, núm. 194 (01). <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-01.htm>> [ISSN: 1138-9788]

CHARLOT, Bernard. *Da relação com o saber: elementos para uma teoria*. Porto Alegre: Artemed, 2000.

CROZIER, Michel; FRIEDBERG, Erhard. *L'Acteur et le système*. Paris: Seuil, 1977.

DAYRELL, Juarez. O jovem como sujeito social. *Revista Brasileira de Educação*, n. 24, set/out/nov/dez, 2003.

DEBORD, Guy. *A sociedade do espetáculo*. Rio de Janeiro: Contraponto, 2002.

DUBAR, Claude. *Agente, ator, sujeito, autor*. 2004. Disponível em: <http://pt.scribd.com/doc/94289553/DUBAR-Claude-Agente-ator-sujeito-autor-Ator-agente-autor-do-semelhante-ao-mesmo-2004>

FERREIRA, Alvaro. *A cidade no século XXI : segregação e banalização do espaço*. Rio de Janeiro: Consequência, 2011.

_____. A produção do espaço: entre dominação e apropriação. Um olhar sobre os movimentos sociais. *Scripta Nova*. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2007, vol. XI, núm. 245 (15). <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-24515.htm>> [ISSN: 1138-9788]

_____. A (re)produção do espaço urbano: confrontos e conflitos a partir da construção do espaço social na cidade do Rio de Janeiro. In RUA, João (Org.). *Paisagem, espaço e sustentabilidades: uma perspectiva multidimensional da Geografia*. Rio de Janeiro: PUC-Rio, 2007.

GOHN, Maria da Glória. *Novas teorias dos movimentos sociais*. São Paulo: Loyola, 2008.

- GOHN, Maria da Glória. *Teorias dos movimentos sociais. Paradigmas clássicos e contemporâneos*. 6.ed. São Paulo: Loyola, 2007.
- HARVEY, David. *Spaces of hope*. Berkeley: University of California Press, 2000.
- HARVEY, David. *Justice, nature & Geography of difference*. Oxford: Blackwell, 1996.
- LEFEBVRE, Henri. *Espaço e política*. Belo Horizonte: UFMG, 2008.
- LEFEBVRE, Henri. *A revolução urbana*. Belo Horizonte: UFMG, 1999.
- LEFEBVRE, Henri. *The production of space*. Oxford, UK: Blackwell, 1994.
- LEFEBVRE, Henri. *O direito à cidade*. São Paulo: Moraes, 1991.
- LEFEBVRE, Henri. *Critique de la vie quotidienne III: De la modernité au modernisme (Pour une métaphilosophie du quotidien)*. Paris: L'Arche, 1982.
- LEFEBVRE, Henri. *La vie quotidienne dans le monde moderne*. Paris: Gallimard, 1968.
- LEFEBVRE, Henri. *Critique de la vie quotidienne II: Fondements d'une sociologie de la quotidienneté*. Paris: L'Arche, 1961.
- LEFEBVRE, Henri. *Critique de la vie quotidienne*. Paris: L'Arche, 1947.
- MARTINS, Ananda de Melo. *Rede de Resistência Solidária: resistência e cotidiano na luta pelo direito à cidade em Recife-PE*. 2009. 160 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Departamento de Geografia, Universidade de Brasília (UnB), Brasília 2009.
- ORLANDI, Nana Vasconcelos. *Movimentos sociais frente ao processo de metropolização da cidade do Rio de Janeiro: a zona portuária carioca*. Relatório de Iniciação Científica, 2009.
- POIAN, Carmem da. *Em que sentido podemos falar de um "sujeito social"?* Aula introdutória do Seminário Caminhos da não-violência, em 17/03/2010, disponível em: http://www.cprj.com.br/download/Em_que_sentido_podemos_falar_de_um_sujeito_social_CarmemDaPoian.pdf
- RIBEIRO, Ana Clara Torres. Homens lentos, opacidades e rugosidades. *Redobra*, n.09, p. 58-71, 2012.
- SANTOS, Regina Bega dos. *Movimentos sociais urbanos*. São Paulo: Unesp, 2008.
- SANTOS, Milton. *Por uma outra globalização. Do pensamento único à consciência universal*. São Paulo: Record, 2000.
- SANTOS, Milton. *A natureza do espaço: Espaço, tempo, razão e emoção*. São Paulo: Hucitec, 1996.
- SCHERER-WARREN, Ilse. *Redes de movimentos sociais*. 3.ed. São Paulo: Loyola, 2005.
- SEABRA, Odette Carvalho de Lima. *O pensamento de Henri Lefebvre e a Geografia*. Boletim Paulista de Geografia, n. 74, 1996, p. 07-21.
- SOUZA, Marcelo Lopes de. *A prisão e a ágora. Reflexões em torno da democratização do planejamento e da gestão das cidades*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.
- TOURAINÉ, Alain. *Podremos vivir juntos?* México: Fondo de Cultura Económica, 1997.
- TOURAINÉ, Alain. Os novos conflitos sociais: para evitar mal-entendidos. *Lua Nova*, n.17, 1989, p. 05-18.

Questões a respeito da periodização histórica de Vitória: as formas de construção como referência⁵

Carlos Teixeira de Campos Junior

Para estudar a construção Jaramillo (1982: p. 156) sugere que é importante compreender a ligação da construção com o solo urbano. O espaço construído ou a construção depende do solo urbano tanto para a produção dessa construção quanto para seu consumo. “El producto de la rama de la construcción, el ‘espaço construído’ tiene la particularidad de necesitar del suelo urbano, no solo para su proceso de producción, sino también para su proceso de consumo”.

A terra urbana é condição de produção para construção. Condição que requer uma outra fração de terra para cada produto edificado. No entanto, não é qualquer terra que se ajusta à construção. Do ponto de vista do suporte físico à edificação, admite-se que quase não há limites técnicos para se edificar nos mais distintos tipos de solos, com as mais variadas resistências, considerando-se os avanços tecnológicos da construção conquistados pelo homem. No entanto, a terra que se demanda para construção é também terra urbanizada; dotada de requisitos que satisfaçam os interesses dos demandantes no consumo do produto edificado, da moradia, por exemplo.

A terra para produção representa uma coisa, para o consumo da moradia enquanto bem edificado representa outra. A terra urbanizada requerida no consumo do bem edificado é uma produção coletiva construída ao longo do tempo. A terra para produção é única para o produto edificado. O produto edificado é uma construção individualizada que, assim que se realiza, permite a seu proprietário apropriar-se, por meio do consumo, da urbanização produzida coletivamente. Sendo assim, compreender a construção requer que se estude tanto o processo produtivo da construção, quanto a urbanização, pois, como observou Jaramillo, existe ligação entre a produção da construção e a terra urbanizada, apropriada por meio do produto edificado quando é consumido, mesmo que este não tenha produzido a terra urbanizada.

Como então estudar o processo produtivo da construção e a urbanização? Que referências tomar?

Para tratar do processo produtivo da construção escolhemos trabalhar com a fórmula trinitária de Marx (2008), e para estudar a urbanização optamos pelo conceito

5. Este texto resulta de modificações e acréscimos realizados no texto “Relações entre as configurações espaciais das cidades e as formas sociais da sua construção: um olhar sobre Vitória” apresentado no Simpurb 2011.

de condições gerais da produção em Lojike (1997), Castells (1983), Harvey (1982), dentre outros. Vitória constituiu a base empírica das investigações. E o objetivo consistiu no exercício de construir questões a respeito de uma periodização histórica para Vitória baseada nas formas de produção da construção imobiliária identificadas ao longo do tempo.

Construção com a utilização de escravos de aluguel

Com a utilização do trabalho escravo na construção, construir proporcionava renda para os proprietários de cativos adestrados no ofício de construir e alugados. Como só poucos dispunham de recursos para arcar com os dispêndios de utilizar esse trabalhador, construía-se pouco em Vitória até o último quartel do século XIX. O imprevisto tomou conta da cidade.

No período colonial até o final do século XIX a historiografia menciona os indígenas e os escravos como braços que construíram os principais templos religiosos e prédios públicos. É o caso do Padre Afonso Brás. Arquiteto e carpinteiro, iniciou, auxiliado pelo irmão Simão Gonçalves e contando com o trabalho de indígenas e escravos, a construção da primitiva casa, origem remota do futuro colégio dos jesuítas e da Igreja de São Tiago, a ele anexa. Essa edificação, passada por muitas modificações, abriga hoje o palácio do governo estadual. Assim como ocorreu com esta edificação, inúmeros outros templos religiosos edificadas em fazendas e aldeamentos jesuítas ao longo da costa do Espírito Santo foram construídos com a utilização de pedra, cal de concha e óleo de baleia (FREIRE, 1945, p. 134). Cabe ainda mencionar que o secular convento da Penha, dos franciscanos, foi erguido da mesma forma.

A Coroa Portuguesa durante o ciclo do ouro reservou para a capitania do Espírito Santo o papel de defesa das Minas Gerais. Em função dessa determinação, que durou até o final do século XVIII, Vitória recebeu a visita de engenheiros militares com a missão de construir e reformar fortificações. Vitória teve sete exemplares entre fortins e fortalezas para estruturar sua defesa (LEAL, 1979). Os engenheiros militares que por aqui passaram deixaram suas marcas também nas construções religiosas e nos prédios públicos.

Nos registros mais recentes, que datam do século XIX, os escravos aparecem como importante força de trabalho alugada para construção de moradias. O escravo urbano, treinado por artesãos do reino, desenvolvia diferentes trabalhos, dentre os quais o de construir.

Vitória, apesar do reduzido tamanho, concentrava a maior parte dos escravos que trabalhavam em edificações. Dentre os 225 trabalhadores de edificações do Espírito

Santo, conforme o Censo Geral do Brasil de 1872, 174 (77,33%) eram livres e 51 (22,67%) escravos. Em Vitória, dos 59 trabalhadores de edificações, 38 (64,41%) eram livres e 21 (35,59%) escravos. Considerando, então, Vitória em relação ao Espírito Santo, reunia 41,17% dos trabalhadores escravos em edificações da Província.

Há outras indicações do trabalho escravo em edificações realizadas em Vitória. No *Livro de classificação dos escravos para serem libertados pelo fundo de emancipação* (PMV, 1876), puderam ser identificados os escravos que atuavam nas atividades de construção na cidade e no seu entorno no ano de 1876. Havia registros de 26 carpinteiros e 27 pedreiros.

A consulta no acervo denominado *Fundo Polícia* do Arquivo Público Estadual do Espírito Santo (APEES), com base na análise de cerca de trezentos passaportes de escravos e imigrantes no referido fundo, possibilitou-nos identificar entre os documentos alguns dados importantes, como a viagem de Dionísio e Felisberto, pedreiro e carpinteiro respectivamente, escravos de João Chrisóstomo de Carvalho, que saíram de Vitória para o Rio de Janeiro por motivo de serviços em 1866. Entre 1866 e 1869 foram identificados mais três registros de viagem de escravos pedreiros para o Rio de Janeiro por motivo de serviços.

Esses documentos contribuíram para a constatação de que os escravos eram plenamente utilizados na construção, sendo inclusive enviados para serviços fora da cidade. Outro dado importante é que as viagens eram sempre acompanhadas pelo proprietário, possivelmente para que se acertassem os detalhes e se recolhesse o pagamento dos jornais.

Foram identificados, ainda, anúncios publicados no jornal *Correio da Victória* para alugar, vender ou comprar escravos com alguma profissão ou até mesmo contratar escravos para obras. O anúncio abaixo reflete a situação da época:

“Precisa-se comprar um preto que seja perfeito oficial de carpinteiro ‘(...)’, quem o tiver e o quiser vender, anuncie por esta folha para ser procurado. Também se compra um cozinheiro que entenda de forno, fogão e fazer doces”.⁶

Como se sabe, o escravo era um bem caro. Funcionava como mercadoria para o traficante e mão de obra utilizada pelo fazendeiro no cultivo da cana e em seguida do café, na expectativa de ganho futuro com a produção dessas lavouras.

O trabalho do escravo realizado para o fazendeiro possuía um duplo sentido: o de ressarcir-lo do adiantamento que fez na ocasião da sua compra e o de remunerá-lo,

6. ESPÍRITO SANTO. Arquivo Público do Estado. Periódico Jornalístico: *Correio da Victória*, 07 de fevereiro de 1849, p. 4.

por meio de uma lucratividade compensatória, pelo negócio agrícola.⁷ E o escravo urbano, de que forma era empregado por seu proprietário?

Na ausência de corporações de ofício no Brasil, relatada pela historiografia e até considerando a sua extinção em 1824,⁸ constatou-se que os profissionais artesãos vindos do reino negavam, no Brasil, o exercício do trabalho manual, comumente realizado pelos escravos. Numa estrutura produtiva em que o trabalho era cativo⁹ seria difícil imaginar a formação de corporações de ofício com o artesão do reino trabalhando lado a lado com o cativo numa mesma empreitada.

“Coexistindo lado a lado, no exercício da mesma ocupação, o artesão livre, ao ensinar o seu ofício e compartilhar com o escravo o trabalho de construir a mesma obra, produzia uma identidade que esse homem livre necessitava negar, até por uma imposição da estrutura social. Essa imposição mostrava que a dependência, a sujeição, a coação e o açoite, identificados com o trabalho escravo, significavam que a independência e a liberdade só poderiam ser o não-trabalho”.¹⁰

Os artesãos treinavam os escravos no ofício da construção e os alugavam, para viver de jornais. Ressarciam-se do desembolso feito por ocasião da sua aquisição, do dispêndio realizado com o período de adestramento no ofício de construir e remuneravam-se. O escravo, como se pôde constatar, era mão-de-obra cara. E o preço elevado dessa mão-de-obra, alugada na edificação de moradias, manifestava-se na cidade. Poucos em Vitória nessa época, até o último quartel do século XIX, podiam pagar o escravo de aluguel para edificação de suas casas. Resultado: o imprevisto tomou conta das construções, a cidade foi erguida de forma espontânea.

A fisionomia pobre e desalinhada de Vitória, mais uma cidade de palha do que de telhas, mal construída, conforme relata o cronista, expressava, possivelmente, o elevado custo da construção que empregava o trabalho escravo, que era inacessível à maioria da população de Vitória. A cidade fora construída até então prioritariamente de forma espontânea.

“Vitória foi tipicamente cidade colonial portuguesa. Os arruamentos, a apre-

7. A respeito do trabalho escravo nas lavouras de café e do seu custo, leia-se MARTINS, José de Souza. O cativo da terra. 2. ed. São Paulo: Ciências Humanas, 1981.

8. A referência é da primeira Constituição do Império de 1824, artigo 179, parágrafo 25, apud PEREIRA, P. C. X. São Paulo, a construção da cidade, 1872-1914. São Carlos: Rima Editora, 2004.

9. Num regime em que a terra era livre, a maneira encontrada para sujeição do trabalho à produção foi o cativo. MARTINS, op. cit. apresenta-se como uma referência exemplar para compreensão do período de transição do trabalho escravo para o trabalho livre no Brasil.

10. PEREIRA, op.cit., p. 25.

sentação arquitetônica, as proporções de seus sobrados fugiam aos princípios rudimentares da arte de construir. Os homens do “risco”, arquitetos, construtores improvisados, eram sensaborões, ignoravam por completo a arte de viver. Raríssimas casas tinham janelas em todas as peças. Geralmente, o cômodo de frente se destinava às visitas. No corpo central ficavam as alcovas, e na parte dos fundos, a sala de jantar avarandada, ligando-se à cozinha e a sanitária. (...) As fachadas, simétricas só se diferenciavam pela caiação. As telhas marselesas só apareceram no fim do século [XIX], importadas”.¹¹

A cidade, formada de maneira espontânea, convivia com a cidade construída com a finalidade de proporcionar renda na forma de aluguel do cativo utilizado na edificação de moradias. Essa maneira de construir contribuiu para a formação da cidade de palha, que tanto marcou Vitória até fins do século XIX.

A construção realizada por encomenda estabeleceu um longo percurso até a constituição do mercado imobiliário

Requeria-se habilidade incomum, qualificação no ofício de construir por anos de aprendizado adquirido no trabalho em obra, transmitido por um mestre no ofício a seus filhos e aprendizes. O trabalho em construção se assemelhava ao do artesanato. Os profissionais que dispunham desses requisitos foram valorizados quando aumentou a procura por construção de moradias na cidade. Encomendavam-se moradias a um mestre construtor, que era remunerado por meio de um percentual pactuado com o contratante sobre o custo da obra. Essa remuneração variava conforme o prestígio do construtor e a suntuosidade da obra. As moradias foram construídas de acordo com os interesses dos contratantes. A cidade guardava certas peculiaridades decorrentes da construção individualizada das moradias. Buscou-se romper com o passado colonial, construindo uma nova cidade que se espelhava nas cidades europeias. Apesar das investidas dos governantes e da elite local, as mudanças planejadas demoraram para se efetivar; perduraram do final do século XIX à década de 1940. Até que se efetivassem por completo, as construções em Vitória eram realizadas por encomenda, para uso dos contratantes.

Os primeiros anos da República revelaram um conjunto de transformações. O Espírito Santo experimentava o seu primeiro “boom” cafeeiro,¹² que teve impactos importantes em Vitória. A atuação do governador Muniz Freire, que administrou o

11. DERENZI, Serafim. Biografia de uma ilha. Rio de Janeiro: Pongetti, 1965, p.137-138.

12. O Espírito Santo desde 1853, quando o café supera o açúcar nas receitas provenientes das exportações, é dependente quase exclusivamente desse produto para composição de suas receitas. Cf. TORRES FILHO, Arthur E. Margarinos. O Espírito Santo e seu desenvolvimento econômico. Rio de Janeiro: Tip. Lit. Pimenta de Mello, 1913.

Estado de 1892 a 1896, foi decisiva no planejamento do Espírito Santo. Respalhado pelas receitas proporcionadas pelo café, o governante apresentou um plano para o desenvolvimento estadual que consistia em transformar Vitória numa grande praça comercial do Espírito Santo e de parte de Minas.

Vitória, para abrigar os fluxos migratórios e as novas demandas que as supostas receitas projetadas de maneira crescente trariam, precisaria se transformar e se adequar ao novo momento. Razão do contrato estabelecido entre o governo e o engenheiro Saturnino de Brito, renomado sanitarista, para projetar a expansão da cidade em condições adequadas de salubridade.

Brito projetou, então, o Novo Arrabalde, para onde a cidade deveria crescer, correspondendo a uma área seis vezes maior que a já ocupada por Vitória. Os princípios sanitários que adotou em seu projeto foram atualíssimos, correspondendo aos adotados por Paris um ano antes. Havia necessidade das elites da época de copiar a Europa para o Brasil. Isso dava um sentido de modernidade em oposição ao passado colonial. Assim foi no vestuário, na arquitetura, no urbanismo etc.¹³

Não foram poucos os exemplos do velho mundo que inspiraram os governantes, como se pode constatar no pronunciamento do governador Muniz Freire:

Paris, Londres, Nova York... Vitória. O argumento mais imediato em favor da necessidade dos grandes centros é fornecido pela lição de todos os tempos e de todos os povos. Não há país no mundo... que não tenha as suas grandes praças...; as primeiras nações no globo são a França, a Inglaterra, os Estados Unidos e a Alemanha, que possuem cidades como Paris, Londres e Nova York...¹⁴

Decretos e posturas municipais permitem identificar o desejo da administração pública de transformar a cidade. Dito de outra maneira, o poder público orienta-se no sentido de criar as chamadas condições gerais da produção e da reprodução do trabalho apropriadas por meio do consumo coletivo. Observa-se ainda que a citada orientação contribua para valorização da propriedade imobiliária.

“O aumento no número de residências (...) originou, em 1888, um projeto para melhorar o traçado das ruas e numerar os imóveis de Vitória. A numeração das casas era um signo do progresso e o sinal de que as pessoas já não se podiam orientar pelo nome do morador que habitava cada imóvel, como

13. A respeito do Projeto do Novo Arrabalde para Vitória leia CAMPOS JR, C. T de. O Novo Arrabalde. Vitória: PMV, Secretaria Municipal de Cultura e Turismo, 1996.

14. ESPÍRITO SANTO. Arquivo Público do Estado do Espírito Santo. Presidente, 1892-1896 (Muniz Freire) Mensagem do Presidente do Estado do Espírito Santo... Vitória, Tipografia do Estado, 1896, p.35.

vinha acontecendo até então”.¹⁵

O Decreto nº 8 de 26 de janeiro de 1893 dava regulamento para a reorganização da repartição municipal. O seu art. 25 regia a função do engenheiro municipal. A ele competia, entre outras funções, fiscalizar a arquitetura dos prédios e regularidade das ruas; indicar as casas e terrenos a serem desapropriados e o tipo de “construções e reconstruções tendo sempre em vista os preceitos da arquitetura moderna e higiene” e “regularizar as construções urbanas, públicas e particulares, delineamento de ruas, praças e cais, tendo sempre em vista a planta cadastral da cidade” (VITÓRIA. Decreto nº 8 de 26 de janeiro de 1893).

No que se refere à estética dos prédios, o Decreto nº 25 de 21 de agosto de 1894 determinava o prazo para a substituição das varandas de madeira por outras de ferro com a finalidade de uniformizar e embelezar as edificações da cidade. Outras medidas institucionais foram mais incisivas. O Decreto nº 34 de 16 de setembro de 1895 prorrogava o prazo para que os proprietários de prédios das ruas do Comércio, 1º de Março e Alfândega apresentassem ao governo municipal as plantas para a construção das novas frentes dos prédios, instituindo multa de 10\$000 para quem descumprisse o art. 139 do Código de Posturas Municipais.

Além das novas posturas urbanas, que estabeleciam os parâmetros que orientavam a cidade para a dita modernidade, a edificação de prédios públicos e privados notáveis marcou esse período, como a hospedaria dos imigrantes de Pedra D’água, edificada em 1874; o prédio da Alfândega, de 1886; e o Theatro Melpomene, edificado em 1896. Este, construído pelo pintor e decorador italiano Spiridione Astolfoni de acordo com o projeto do Eng. Felinto Santoro, foi a mais importante casa de espetáculos do Estado no século XIX (LOPES, 1997, p. 20). A casa comercial de exportação Hard Hand, a partir de projeto elaborado nos Estados Unidos, foi toda edificada em pinho de riga. Tratava-se, ainda, da primeira edificação que fez uso de estacas.

A elite mercantil comercial residente em Vitória, que fora atraída pela prosperidade econômica proporcionada pelo café e pela necessidade de estar perto do seu negócio, apesar de pequena – considere-se que a cidade possuía apenas em torno de 10 mil habitantes –, começou a encomendar moradias modernas¹⁶ aos profissionais do ramo.

Naquela ocasião não havia dificuldade de acesso ao terreno para construir. Havia

15. LOPES, Almerinda da Silva. *Arte no Espírito Santo do século XIX à Primeira República*. Vitória: Ed. do Autor, 1997, p. 24.

16. Moradias modernas mencionadas anteriormente referem-se às construídas de maneira a se diferenciar daquelas de estilo colonial. Eram cópias de exemplares de estilo europeu que podem ser traduzidas por um ecletismo arquitetônico. Introduziu-se por meio dessas edificações o uso de novos materiais como tijolo, telhas francesas, ferragens etc. (Depoimento do historiador Prof. Fernando Antonio de Moraes Achiamé).

disponibilidade natural e social de terra urbana. A dificuldade maior advinha de encontrar os profissionais gabaritados no ofício de construir moradias modernas que pudessem espelhar a Europa em território capixaba.

O pintor daquela época não era como o pintor de parede de hoje. Eram artistas que pintavam afrescos para embelezar e distinguir as moradias. Os estucadores, igualmente artífices, trabalhavam com gesso, pó de mármore, enfim, revestimentos que cobriam as paredes e também produziam ornamentos. Os carpinteiros e marceneiros realizavam os trabalhos em madeira, que eram ricos em detalhes, presentes nas portas, janelas, telhados, beirais, e respondiam pela confecção dos móveis. Igualmente, os serralheiros eram habilidosos profissionais que faziam os gradis e portões de ferro batido, ricos em detalhes. Quanto maiores fossem as semelhanças das moradias e dos seus ornamentos com os que se produziam na Europa,¹⁷ mais requisitados se tornavam os profissionais desses ofícios e mais cara sua mão-de-obra.

Admite-se que a escassez de profissionais de construção com as habilidades requeridas nessa época permitia que os contratos de encomenda para edificação de moradias proporcionassem remunerações melhores para esses profissionais do que para os demais trabalhadores que havia na cidade.¹⁸ O aprendizado de construir vinha de pai para filho ou decorria de anos de trabalho como aprendiz de mestre construtor.

André Carloni, por exemplo, imigrante italiano, tornou-se renomado construtor em Vitória. Aprendeu seu ofício com o pintor e decorador italiano Spiridione Astolfoni. Começou como ajudante nas obras de construção do Teatro Melphone em 1896. Desenvolveu suas habilidades e a partir de 1910 realizou inúmeras obras como construtor. Ficou conhecido como construtor do Teatro Carlos Gomes, obra realizada por conta própria para exploração comercial em 1926 (NOVAES, 1980). Os construtores Bruno e Antônio Becacici, filhos do pedreiro Luigi Becacici, aprendendo o ofício com o pai, trabalharam desde cedo nas obras por ele realizadas. Da mesma forma, os Gianordoli, família grande, cujos filhos apreenderam também com o pai, o escultor Pedro Gianordoli, que veio para o Brasil em 1881. Camilo, seu filho, aos onze anos, já era ajudante de pedreiro, ao lado do pai e dos tios. Notabilizou-se como construtor, realizando importantes obras em Vitória. Possuía carteira profissional emitida pelo Crea-RJ (NOVAES, 1980).

17. Interessante e representativo o anúncio em jornal da venda de uma serralheria e fundição dessa época, que informava com ênfase que, junto com os equipamentos pertencentes ao pequeno estabelecimento, havia catálogos recém-chegados do exterior com modernos desenhos de grades, portões etc. Observe: "Em 1890, um anúncio do inglês Frederico Eaton ou Heaton diz estar à venda sua oficina de ferreiro e fundidor, além de projetos e um livro de desenhos de grades, cancelas e portões, em ferro batido, desenhos esses recém-chegados do seu país de origem" (LOPES, op. cit. , p. 17).

18. Em entrevista o Eng. Vitorino Teixeira, filho do construtor David Teixeira, que construía em Vitória na década de 1940, relata que a remuneração paga por seu pai aos trabalhadores sempre estava acima dos valores do salário mínimo recém-instituído. Sobre as relações de trabalho na construção em Vitória leia CAMPOS JUNIOR, C. T. A construção da cidade: formas de produção imobiliária em Vitória. Vitória: Flor e Cultura, 2002.

A remuneração do construtor dependia dos contratos de encomenda que conseguisse. Quanto mais suntuosa e rica em detalhes fosse a obra, maiores as possibilidades do construtor de obter um bom contrato. E o bom contrato revertia-se em benefícios financeiros também para sua equipe de trabalho. A relação entre trabalhadores e construtor era permeada por vínculos pessoais. Não fazia parte dessa prática a relação empresarial do assalariamento estabelecido pelo mercado – o mercado de trabalho não estava formado nessa época. Era comum construtores serem padrinhos de casamento e batizarem filhos de seus funcionários. De forma semelhante também eram os vínculos estabelecidos entre construtor e contratante. Os construtores tornavam-se conhecidos como construtores das famílias mais abastadas. O controle social proporcionado pelo tamanho da cidade ajudava a fortalecer regras de conduta muito respeitadas entre as partes envolvidas por contrato. Um construtor que comprasse mercadorias na praça de Vitória, jamais iria majorar os preços dos materiais e transferi-los ao contratante. Além dos vínculos pessoais formados entre eles por anos de convivência morando próximos – alguns deles até na mesma rua –, qualquer comentário dessa natureza sobre um construtor iria desaboná-lo perante outros contratantes. Da mesma forma, os trabalhadores dependiam da indicação pessoal do construtor para conseguir outro emprego caso se demitissem ou fossem demitidos por razão de escassez de obras. E o construtor, por sua vez, também dependia dos seus profissionais, por anos treinados conforme sua sistemática. Não havia mercado de trabalho capaz de supri-lo caso fosse requisitado para mais obras ou resolvesse, por qualquer motivo, renovar seus quadros.

A reprodução do capital na construção imobiliária era limitada por essas condições dadas historicamente. O construtor dependia dos contratos de encomendas para progredir, e não eram muitos em Vitória dessa época. Remunerava-se por meio das taxas de administração proporcional ao custo da obra. Oscilavam em torno de 15% do montante orçado, conforme depoimento de D. Lucy, filha do construtor Bruno Becacici, ex-contadora de seu pai.¹⁹

Constata-se, contudo, que todas as intervenções de cunho sanitário, de propósitos estéticos e de racionalidade no desenho urbano presentes no projeto de Saturnino de Brito, anteriormente mencionado, mais as medidas institucionais preconizadas pelas posturas municipais na urbanização, perseguindo o embelezamento da cidade, rompendo com o passado colonial, funcionavam como mecanismos de promoção da valorização da propriedade imobiliária.

Não faltam exemplos que comprovem a afirmativa. O próprio governo do Estado, em sua mensagem à Assembleia Legislativa para justificar a proposta do Novo Arbalde, foi enfático para justificar a iniciativa. Para se ressarcir dos dispêndios com

19. A esse respeito, envolvendo as relações de trabalho na construção (CAMPOS JR, op. cit., 2002).

a construção da área de expansão da cidade e ainda lucrar, o governo haveria de estabelecer um plano de vendas dos seus lotes no Novo Arrabalde, que observaria a possível valorização imobiliária decorrente dos investimentos públicos.

“Os lotes destinados a edificações particulares serão vendidos pelo Estado segundo tabela de preços que organizar...; o preço variará conforme a localização e posição dos lotes, devendo ser mais caros os da linha do litoral”.

“O Estado só venderá lotes alternados, de modo a valorizar os intermediários, que serão mais tarde vendidos a melhores preços”.²⁰

A Cia. Brasileira Torrens, encarregada dos serviços de construção das obras de captação, distribuição e fornecimento de água encanada aos moradores de Vitória durante a administração de Muniz Freire, estabelecia, em seu contrato com o governo do Estado, o direito de usar para o que pretendesse inclusive vender os terrenos do Estado em Vitória como uma das formas de se remunerar pelos serviços que iria realizar na capital capixaba. Essa empresa pretendia não só vender os terrenos que valorizariam com as obras de fornecimento de água, mas também lucrar fabricando materiais e construindo casas para vender nas áreas diferenciadas que iriam se formar com a construção da mencionada infraestrutura.²¹

Outros exemplos no mesmo sentido são dignos de referência na década de 1920, como a história que originou o jornal *A Gazeta* e as iniciativas criadas pela Companhia Central Brasileira de Força e Luz (CCBFL), geradora de energia, para elevar o consumo de eletricidade, por meio da promoção do incremento do uso dos bondes elétricos (CAMPOS JR, 2002).

No entanto, apesar das iniciativas citadas, não se constatou que a mencionada valorização da propriedade imobiliária em Vitória tenha sido apropriada de forma capitalista até o início dos anos 1950, senão de forma residual, a partir da década de 1930, quando foram identificadas construções de algumas moradias para aluguel.

Com a instalação da bolsa do café em Vitória e seu efetivo funcionamento a partir de 1928, aumentaram os negócios de exportação da capital em detrimento da anterior apropriação do café do sul do Estado, que, encontrando melhores preços no Rio de Janeiro, deixava de ser exportado por Vitória (WANICK, 2007). Acredita-se que, em função de melhores condições econômicas vividas pela Capital, comerciantes e profissionais liberais começaram a ver na casa de aluguel uma possibilidade de pecúlio para família. Razão por que já se identificavam investimentos na construção de casa para aluguel.

20. (ESPIRITO SANTO. Presidente, M. Freire, op. cit., p. 74-75).

21. Veja o contrato de 1890 entre a Construtora Torrens e o governo do Espírito Santo (CAMPOS JR, 1996, p. 166).

O comerciante atacadista Alexandre Buaiz na década de 30 possuía duas casas de aluguel na rua Henrique Coutinho.²² O cirurgião dentista Trajano Souza chegou a possuir três casas de aluguel em Vitória, duas na rua Graciano Neves e uma outra no bairro Jucutuquara.²³

No entanto, conforme depoimento do construtor Radagásio Alves,²⁴ não era comum a casa de aluguel. Os valores do aluguel eram muito baixos, e não compensava o investimento. Somente como patrimônio da família se poderia pensar em casa de aluguel e comprar libras esterlinas.

Que cidade era essa que começa com a República e se estende aos anos 1940?

Uma cidade feita com casas de encomenda, horizontal e diferenciada, rica em ornamentos. As moradias de encomenda eram feitas com a finalidade de servir de moradia para aqueles que contratavam sua construção. Não se construía para vender. O aluguel era algo incipiente, que apresentou alguma manifestação somente a partir dos anos 1930. Contudo, como alternativa de poucas famílias, particularmente de libaneses, a casa de aluguel era vista como uma forma de pecúlio para a família, como foi anteriormente mencionado.

Como as pessoas encomendavam casas para elas mesmas morar, procuravam fazer tudo ao seu jeito, naturalmente de acordo com suas posses. A possibilidade de intervenção em que se escolhia o projeto era grande, de modo que pudessem se identificar com a moradia – buscavam os imigrantes, na lembrança, referências trazidas de sua pátria para fazer parte do projeto.

A diferença entre as casas era perceptível, seja no desenho, seja em função do tamanho e da riqueza de detalhes dos ornamentos – como foi visto anteriormente, os profissionais da construção eram verdadeiros artistas que “bordavam as casas”. A distinção social fazia-se por meio da casa, e não do lugar onde as pessoas moravam; leve-se em consideração a lenta e tardia efetiva intervenção pública em promover a urbanização.

Não havia moradia senão a casa baixa e o sobrado, que eram obras que as pessoas encomendavam para morar. Definia-se, desse modo, uma cidade com pretensão de ter “ares” europeus, que crescia de forma horizontal e diferenciada, conforme o tamanho das casas e os detalhes dos seus ornamentos, de modo a expressar a distinção dos seus moradores.

22. Depoimento do professor Luiz Guilherme Santos Neves. Informa o professor que, quando ainda criança, seu pai foi inquilino dos Buaiz numa dessas casas.

23. Depoimento do Prof. Onestaldo N. de Souza, filho do Dr. Trajano.

24. O Sr. Radagásio Alves começou como construtor em Vitória na década de 1930, prestou serviço para a CVRD na década de 1940, fundou a Construtora Rio Doce nos anos 1950. Essa empresa notabilizou-se por construir os maiores prédios de Vitória.

As construções realizadas por encomenda para aluguel e as construções destinadas para venda: a constituição do mercado imobiliário

As construções realizadas por encomenda para aluguel definem o momento a partir do qual a construção estabelece, no seu processo de reprodução, a apropriação capitalista da valorização da propriedade imobiliária, a princípio por meio do aluguel, em seguida por intermédio da venda de moradias. O consumo do produto edificado não se efetiva mais pelo contratante, que definia a localização da sua moradia. A construção procura dirigir o consumo a partir da padronização de produtos que oferta no mercado e do estabelecimento de sua localização na cidade. Nesse momento, a cidade tende a apresentar aspectos de maior homogeneidade, relativamente à forma de produção anterior.

Os anos 1950 trouxeram mudanças importantes para Vitória. As condições econômicas foram favoráveis. De 1940 a 1954 os preços médios internacionais do café cresceram 4,3 vezes (ROCHA e MORANDI, 1991, p. 47). A praça comercial de Vitória recebeu os efeitos dessa conjuntura com manifestações que se materializaram em urbanização.

O crescimento industrial do país, patrocinado por Getúlio Vargas, da ordem de 6,5% a.a. na década de 1940 e de 8,8% a.a. nos primeiros cinco anos da década seguinte, manifestou-se no Espírito Santo e com maior particularidade em Vitória (FINEP, 1985, p. 53 e 62). Faz-se referência à criação da Companhia Ferro e Aço, que começou a operar em 1945; acresce-se a criação da Companhia Vale do Rio Doce em 1942, associada ao incremento das exportações de minério de ferro com a construção do Porto Eumenes Guimarães, concluído em 1945, bem como a instalação do moinho de trigo Buaiz na década seguinte.

O estabelecimento de uma parte da nova base produtiva, no caso industrial, em Vitória e nas suas imediações, apresenta outras demandas à cidade até então essencialmente comercial. Acredita-se que esse novo contexto, que aumentou a massa salarial dos moradores de Vitória, elevou o seu contingente populacional, implantou equipamentos urbanos de consumo coletivo, criou oportunidades para que o capital encontrasse, também na construção imobiliária, oportunidades para se reproduzir.

Existem algumas indicações de mudanças ocorridas no processo produtivo da construção que podem ser percebidas também nos novos produtos imobiliários encontrados na cidade. Conforme foi mencionado anteriormente, pôde-se identificar o aparecimento de algumas casas de aluguel na década de 1930. Em 1938 há o registro da construção do Ed. Antenor Guimarães, o primeiro prédio vertical de Vitória, com sete pavimentos. A construção do Ed. Rocha, que ocorreu em 1948; os edifícios Murad e Buaiz, ambos, registra-se, edificados no início dos anos 1950. Todos construídos por encomenda para aluguel (CAMPOS JR, 2002, p. 81-86).

Ainda no começo dos anos 1950 foi fundada a Construtora Del Mar; pouco tempo depois, em 1954, tem-se notícia da criação da Construtora Ciec. A primeira foi pioneira na construção de edifícios para venda de suas unidades; a outra seguiu seus passos tornando-se, na década de 1970, se não a maior, uma das maiores do Estado.

Que mudanças ocorreram na construção que levaram à criação do produto vertical, primeiro destinado para aluguel e em seguida para venda?

A construção do produto vertical requereu outros profissionais, relativamente àqueles hábeis artesãos mencionados, que construíam as casas com ornamentos. O edifício demandou também outros conhecimentos, que só poderiam ser atendidos por profissional formado na academia, em função da responsabilidade técnica instituída.

O engenheiro substitui o construtor, e entre ele e os trabalhadores introduz-se a figura do mestre de obras. Modificam-se as relações dos trabalhadores com o seu patrão. Os vínculos pessoais se perdem. A distância estabelecida entre ambos denuncia a mudança.

O engenheiro dono da firma já não precisa, como antes precisava o construtor, dispor de um quadro de colaboradores quase cativos, treinados durante muitos anos no ofício de construir sob sua responsabilidade. O profissional da construção já pode ser encontrado com alguma facilidade no mercado. Não se trata, naturalmente, do mesmo profissional de antes, do artista que fazia à mão os “bordados” da casa. As casas perderam os “bordados”.

A concepção das moradias foi modificada; ficaram mais enxutas e retas, sem ornamentos. O produto novo – o raciocínio é extensivo ao edifício – não depende mais da qualificação do artesão treinado anos seguidos no canteiro. A especialização conquistada na academia desqualifica o saber adquirido por meio do trabalho concreto realizado no canteiro. Modificações no trabalho em construção começam a aparecer, assim como seus efeitos na aparência espacial da cidade.

Os sinais da mudança vinham se verificando. Curiosamente, nas duas indicações citadas anteriormente, nossos entrevistados mencionaram que as casas de aluguel por eles referidas eram iguais. O proprietário morava próximo, na mesma rua. É o caso do Sr. Buaiz; a casa deste, no entanto, distinguia-se das outras duas – que eram iguais –, cuja construção encomendou com vista a aluguel. Pode-se perceber que há, na cidade, em meio à diferença proporcionada pelas casas construídas para moradia própria, o começo da formação da homogeneidade criada por meio da casa de aluguel. O edifício também reúne inúmeras casas iguais distribuídas em vários planos horizontais sobrepostos.

A moradia para uso do contratante que a encomendava tem um significado. A moradia para aluguel possui outro. Esta última expressa uma tentativa de apropriação capitalista da valorização da propriedade imobiliária historicamente produzida por meio da renda, paga na forma de aluguel. Naquela, a valorização imobiliária é apropriada no consumo da moradia pelo proprietário e sua família. Numa situação a propriedade privada é apropriada de forma capitalista; na outra, não.

A casa para aluguel sinaliza as tentativas de mudança da forma de propriedade; o edifício releva de fato a mudança, que é percebida pelo proprietário fundiário; este também passou a reivindicar o seu quinhão²⁵ nos ganhos que a terra usada como moradias de aluguel passou a proporcionar. O edifício, a princípio de aluguel e em seguida para venda no mercado, expressa, como produto, uma nova forma de produzir da construção e de usar a terra em Vitória dos anos 1950.²⁶ Numa outra perspectiva, trata-se de uma resposta à reivindicação de uma renda que passou a ser requerida pelos proprietários fundiários em razão da constatação de que a casa de aluguel permitia a apropriação da valorização da propriedade imobiliária.

A nova forma de produzir da construção, que precisou criar também um novo produto, o edifício, que apresenta uma outra espacialidade à cidade, solucionou, mesmo que temporariamente,²⁷ o problema da disputa pela renda estabelecida entre o contratante da moradia de aluguel e o proprietário da terra. A alternativa veio da desqualificação do trabalho e do nivelamento salarial por baixo, estabelecido a partir dos parâmetros do mercado. O produto é uma manifestação da nova forma produtiva da construção, realizada com um trabalhador com outros requisitos profissionais, para atender a edificação de um produto que perdeu os ornamentos, ficou reto e vertical. Essa solução penalizou o trabalhador em prol da manutenção das margens de lucro do construtor e dos ganhos na forma de renda pactuados entre contratante e proprietário fundiário.

O edifício, como meio para o uso intensivo do solo e possibilidade de apropriação da valorização imobiliária, produto enxuto, que perdeu os ornamentos, estes que distinguiam as edificações na cidade, busca distinguir-se por meio da escolha dos espaços diferenciados na cidade produzidos socialmente ao longo dos anos. Nessa

25. O Dr. Hélio Cyrino, sócio do Sr. Durval Ávidos na Construtora Del Mar, revelou em sua entrevista que, quando lançou os primeiros prédios, o Ed. Del Mar, o Riveira, ambos na rua Graciano Neves, os preços dos terrenos eram insignificantes. No entanto, quando construiu o Ed. Kennedy alguns anos depois, o preço do terreno pesou no orçamento. Com o mesmo significado também teve o depoimento do Dr. Cruz, ex-Prefeito de Vitória e também dos mais representativos empresários do ramo imobiliário em Vitória.

26. O uso a que se faz referência é o uso capitalista da propriedade da terra por meio da construção de moradias para aluguel ou para venda no mercado.

27. A solução é sempre temporária, porque, projetando a elevação das possibilidades dos ganhos da empresa construtora, os diferenciais entre os patamares de preços realizados numa situação e noutra serão, no momento seguinte, também, reivindicados pelos proprietários fundiários. Desta forma, novas soluções acarretam de tempos em tempos reestruturação produtiva, que, por sua vez, se verifica também por meio da criação de outros produtos.

nova forma de produção da construção, quem define a localização da construção na cidade não é mais quem consome a moradia, são aqueles que a produzem com finalidade rentista.

A nova forma produtiva da construção realizada, por encomenda de edifícios para aluguel e para venda no mercado, contribuiu para formação de uma cidade com espaços verticais, homogêneos, retos e segregados. Se a cidade antigamente era cara, portanto excludente para a maioria, porque construída já com uma finalidade rentista – a renda era auferida por meio do uso do escravo de aluguel na construção –, ao longo de todos esses anos, o que se viu foi a reprodução e ampliação dessa finalidade rentista respondendo pela produção das nossas cidades. A renda, contudo, auferida do uso que se fazia na construção da propriedade do semovente, deslocou-se para renda que se obtém do uso que se faz na construção da propriedade imobiliária, valorizada por meio da construção social das cidades.

A construção realizada a preço de custo para o mercado

Trata-se de uma forma de produção por promoção privada, com a construção realizada a preço de custo, destinada ao mercado, que utiliza intensivamente o solo na perspectiva de, na disputa pela apropriação da valorização da propriedade imobiliária, o agente da produção se aproprie da maior fração da renda imobiliária. Nessa forma de produção não é mais atributo daquele que consome o produto edificado definir o produto e a sua localização na cidade. A lógica rentista se sobrepõe à do consumo pelo uso. O propósito rentista na construção caracteriza-se por estabelecer padrões às edificações, porte vertical, e por promover, por meio da localização das edificações na cidade, sua diferenciação. A cidade apresenta-se com características mais homogêneas que a da forma precedente.

Na forma de construção por promoção privada para venda no mercado, a princípio a preço de custo, posteriormente produzida por incorporação, o engenheiro construtor entra na disputa com o proprietário fundiário pela apropriação da renda proveniente da valorização da propriedade imobiliária. A construção de edifícios para aluguel perde importância e desaparece. Em Vitória há apenas o registro dos quatro prédios anteriormente mencionados²⁸.

A construção do edifício para venda, concorre com a modalidade para alugar superando-a. A construtora Ciec constrói entre 1954 e 1964 dez edifícios em torno do

28. O Dr. Cruz, cita o Ed. Antenor Guimarães, o primeiro exemplar dessa experiência e informa que para não deixar o edifício vazio seu proprietário chegou a praticar aluguéis muito baixos.

Parque Moscoso²⁹ na forma a preço de custo. Os preços ainda não eram fechados³⁰. Orçava-se a obra, material mais mão de obra, o preço do terreno e um percentual de 15% de taxa de administração, como forma de remuneração da firma.

Como então o construtor se apropriava da valorização da propriedade imobiliária, considerando que com a alienação do imóvel construído deixava de praticar o aluguel?

O preço estabelecido por ocasião da aquisição do terreno, depois de a renda ter sido capitalizada pelo proprietário fundiário, podia sofrer algum tipo de majoração estabelecida pelo construtor, na tentativa, também, de se apropriar de um quinhão de renda. Está em questão o estabelecimento de parâmetros para definição do preço final da edificação por parte do construtor, possíveis de serem assimilados pelo mercado, que não corresponde apenas ao preço de produção da edificação (material, mão-de-obra, taxa de lucro fixada e preço do terreno), mas que está acima deste e leva em conta o consumo da edificação. O comprador da edificação não consome apenas a edificação que o construtor produziu, mas também e fundamentalmente a terra urbanizada, de acordo com Jaramillo, a cidade. Em termos concretos, o preço da fração ideal do terreno, correspondente de cada imóvel individualizado, era majorado até o limite em que o construtor entendia que poderia realizar as vendas dos imóveis construídos, levando-se em conta o preço de custo da obra, que era um valor aberto, portanto inalterado, a não ser pela incorporação das correções inflacionárias. Os compradores das unidades individualizadas rateiam entre si os custos da obra e podem absorver as projeções mais elevadas dos preços dos terrenos. Desabsolutiza-se a propriedade por meio da criação de uma outra forma de propriedade, que, dividida, torna-se propriedade individualizada de moradores em condomínio, que perdem o direito absoluto sobre elas.³¹ Não se trata apenas de o comprador da moradia arcar sozinho com o preço do terreno, mas de todos aqueles possuidores de unidades no edifício.

Esses limites para cima dos preços dos imóveis ainda não eram grandes nessa época. A renda dos moradores de Vitória não permitia que se praticassem preços elevados na venda dos imóveis, nem era comum que os compradores contraíssem empréstimos em banco para adquirir suas moradias. A aceitação do novo produto era acompanhada da necessidade de mudanças nos costumes. A população habituada com a

29. O Parque Moscoso era uma área alagada que no início do século XX deu lugar a um parque que durante a década de 1940 se tornou uma área valorizada na cidade.

30. O preço fechado é quando, definido o preço de compra, esse não varia. Os acréscimos decorrem da correção realizada com base nos indexadores estabelecidos em contrato. Na construção a preço de custo as variações de preços dos materiais e mão de obra eram transferidas para os compradores. "A cada laje construída fazíamos um levantamento e se houvessem alterações em relação ao orçamento, fazíamos os devidos reajustes para cobrar nas prestações seguintes". Depoimento do Dr. Jones dos Santos Neves Filho, proprietário da Construtora Ciec.

31. Não podem modificar sua parte do produto construído se sua intervenção comprometer estética ou fisicamente o produto coletivo.

moradia individual precisaria partilhar os espaços coletivos com os vizinhos. Além do mais, é preciso considerar que seria necessário que a população aceitasse os produtos padronizados oferecidos pelo mercado. Não há mais a possibilidade de definir os projetos, buscando a distinção das moradias, da maneira como ocorria, quando as pessoas como recursos encomendavam a construção.

Contudo, a construção apresentou um importante crescimento a partir da segunda metade da década de 50. Conquista maior grau de liberdade, superando a fase que dependia da encomenda, para lançar-se no mercado, construindo para vender. E deste modo, caminha pelos territórios diferenciados no centro, até se deslocar para região das praias, onde as possibilidades da sua reprodução se ampliaram.

A construção por promoção privada de incorporação

A construção por incorporação é uma reestruturação da promoção privada da construção realizada a preço de custo. Na incorporação o preço de venda da edificação é fechado. Não sofre variação, a não ser das correções inflacionárias estabelecidas conforme o índice pactuado. Não se sabe qual é preço de custo (o preço da mão-de-obra, dos materiais, da administração) nem o preço do terreno. A planilha de custo é fechada. Caracteriza o momento de desenvolvimento pleno da construção. A construção imobiliária se reestrutura em função da prosperidade econômica resultante da industrialização, que proporciona a formação de uma classe média com maior renda, do aumento da urbanização e da elevada oferta de crédito proporcionada pelo BNH. A ocupação urbana estende-se para as praias, com construções que buscam nos atributos naturais da nova localização a diferenciação dos seus produtos.

A construção por incorporação supera a forma de construção a preço de custo. A referência temporal, tomada para a análise da situação concreta de Vitória, é o período que se estende da segunda metade da década de 1970 até os anos 80.

O Espírito Santo vive o momento da implantação dos grandes projetos industriais oportunizadas pelo II PND, que se concretizam com base nos recursos do capital externo e do governo federal. As mudanças na estrutura produtiva no campo com o estabelecimento de novas relações de trabalho, a concentração fundiária, o ingresso de novas atividades produtivas no campo e a opção pela industrialização promoveram transformações importantes no Estado, com manifestações em Vitória e nos municípios vizinhos que vão, mais tarde, formar a Região Metropolitana da Grande Vitória (RMGV).

O aumento populacional na área urbana, o crescimento da massa de salário decorrente da formação de uma nova classe média com maior padrão de renda e a disponibilidade abundante de financiamentos proporcionada pelo BNH, tudo criou uma oportunidade excepcional para construção, que, modificando-se, pode ampliar as possibilidades da sua reprodução.

A construção projeta seus preços a patamares nunca antes experimentados.³² Supera os limites que a forma precedente estabelecia. Institui o preço fechado por meio da incorporação e projeta os seus preços bem acima do valor do produto. As possibilidades da realização dos produtos com margens crescentes foram ampliadas de forma extraordinária. Os compradores nesse momento possuem maior poder de compra, porque têm maiores salários e dispõem de prazos de financiamento também maiores. O prazo que anteriormente era de 24 meses, no máximo de 30 meses, passou para 20 e até 30 anos.

Não há modificações representativas no projeto dos produtos. Continuam edifícios retos com forma simples. Contudo, progressivamente vão ocorrendo modificações no seu desenho. Ganham alguns recortes, procurando expressar detalhes antes não observados. Trata-se do aumento da participação do arquiteto na elaboração dos projetos arquitetônicos.

A primeira faculdade de arquitetura do Espírito Santo foi criada em Vitória em 1982. A cultura que difunde a participação do arquiteto na elaboração do projeto começa na década de 1980. Anteriormente eram os engenheiros e desenhistas experientes que faziam os projetos.³³ Quando se contratava um arquiteto, o mesmo projeto era replicado com algumas adaptações, especialmente detalhes de fachada, por desenhista para servir para vários edifícios. Não havia necessidade de o produto se diferenciar por meio do projeto para ser realizado com ampla margem de ganho no mercado. O espaço (bairro com amenidades, próximo do mar) era o elemento que promovia a diferença no produto.

A característica mais importante dessa mudança na produção da construção deu-se com o deslocamento da construção para a região das praias. Esse foi seu primeiro diferencial. O impacto dos produtos edificados no espaço ocorreu por meio da for-

32. Em entrevista ao empresário do ramo da CTC a indagação era sobre como se formavam os preços na construção imobiliária. "Era comum para se estabelecer o preço de venda do imóvel que se procedesse determinando preliminarmente o custo. Mas o custo era construção, terreno, lucro do construtor, aproximadamente 20%, despesas financeiras (naquela época era 18% sobre o preço de venda), eventuais, etc., somava-se tudo isto e dobrava-se, entendeu? Quer dizer, então o lucro era 100% sobre tudo isso." E a lógica que regia as oscilações em torno desse preço-referência, pode ser assim entendida, como prossegue o empresário em suas declarações: "como você sabe tudo é regido pela lei do mercado. Para você ter uma ideia, quando a gente lançava um prédio era vendido em 24 horas. Evidentemente que, se você tem um mercado para vender em 24 horas, você sobe o preço. O segundo prédio quando você vai lançar você também sobe mais ainda. Você não vai vender mais em 24 horas, mas em 48 horas. Enquanto está dando para ir subindo, você vai subindo" (CAMPOS JR, 2002, P.128).

33. A referência baseia-se na entrevista realizada na empresa CTC e também de constatações observadas em várias outras empresas.

mação de um bairro segregado, a princípio com uma paisagem homogênea, vertical e reta, mas que vai se tornando diferenciada com a proximidade do mar. Atribui-se a essa diferenciação a utilização dos primeiros projetos elaborados por arquitetos na construção até sua efetiva incorporação na produção imobiliária. Necessidade verificada pelas possibilidades que apresentavam de produzir uma outra diferenciação, além da promovida pela localização, mas também por meio dos projetos, relativamente à situação precedente, permitindo que se projetassem preços ainda mais elevados para os edifícios, vendidos como monopólio.

Bibliografia

CASTELLS, Manuel. *A questão urbana*. (Edição revisada, acompanhada de Pós-fácio (1975) Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

HARVEY, David. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. *Espaço e Debates*, n. 6, jun/set. 1982.

JARAMILLO, Samuel. "Las formas de producción del espacio construido en Bogotá". In: PRADILLA, Emilio. (org.) *Ensayos Sobre El Problema De La Vivienda En México*. México: Latina UNAM, 1982. pp. 149 - 212

LOJKINE, Jean. *O Estado capitalista e a questão urbana*. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

MARX, Karl. "A fórmula trinitária". In: MARX, Karl. *O capital. Crítica da economia política*. Livro III, v. V, cap. XLVIII. Rio de Janeiro: Ed. Civilização Brasileira, 2008.

Fontes primárias:

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA. Arquivo Geral do Município de Vitória. Livro 1º de classificação de escravos para serem libertados pelo fundo de emancipação. Thesouraria da Fazenda da Província do Espírito Santo, Junta Classificadora dos Escravos. Município da Cidade de Victoria, 1876.

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA. Arquivo Geral do Município de Vitória. Decreto nº 8 de 26 de janeiro de 1893.

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA. Arquivo Geral do Município de Vitória. Decreto nº 25 de 21 de agosto de 1994.

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA. Arquivo Geral do Município de Vitória. Decreto nº 34 de 16 de setembro de 1895.

ESPÍRITO SANTO. Arquivo Público do Estado do Espírito Santo. Fundo Polícia: passaportes (1865 a 1880). Caixa nº 462.

ESPÍRITO SANTO. Arquivo Público do Estado do Espírito Santo. Presidente, 1892-1896 (Muniz Freire) Mensagem do Presidente do Estado do Espírito Santo....Vitória, Tipografia do Estado, 1896.

BRASIL. Recenseamento Geral do Brasil – 1872.

Livros e capítulos de livros:

CAMPOS JUNIOR, Carlos Teixeira. *A construção da cidade. Formas de produção imobiliária em Vitória*. Vitória: Flor e Cultura, 2002.

CAMPOS JÚNIOR, Carlos Teixeira. *O Novo Arrabalde*. Secretaria Municipal de Cultura, Vitória: PMV, 1996.

DERENZI, Serafim D. *Biografia de Uma Ilha*. Editora Pongetti. Rio de Janeiro: 1965.

FINEP. *Habitação popular: inventário da ação governamental*. São Paulo, Gariel Artes Gráficas e Editora São Paulo, 1985.

FREIRE, Mário A. *A Capitania do Espírito Santo*. Of. da Vida Capixaba. Vitória-ES: 1945.

LEAL, João Eurípedes Franklin. *Fortificações: um legado esquecido*. In Revista da Fundação Jones dos Santos Neves. Vitória, Ano II – No. 4 – out/dez, 1979.

LOPES, Almerinda da Silva. *Arte no Espírito Santo do Século XIX à Primeira República*. Ed. Do Autor. Vitória: 1997.

MARTINS, José de Souza. *O cativo da terra*. 2ª ed. São Paulo, Ciências Humanas.

NOVAES, Maria Stella de. *Os italianos e seus descendentes no Espírito Santo*. Vitória: Instituto Jones dos Santos Neves, 1980.

PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. *São Paulo, a construção da cidade, 1872-1914*. São Carlos: Rima Editora, 2004.

ROCHA, Haroldo Corrêa; MORANDI, Angela. *Cafecultura e Grande Indústria: a transição no Espírito Santo 1955-1985*. Vitória, Fundação Ceciliano Abel de Almeida, 1991.

WANICK, Flávio Calmon. *Presidente Aristeu Borges de Aguiar, de positiva unanimidade a expectativas frustradas. A política e a economia capixaba durante os anos 1928 a 1930*. Dissertação (Mestrado em História) - Universidade Federal do Espírito Santo, 2007.

Jornais:

ESPÍRITO SANTO. Arquivo Público do Estado. Periódico Jornalístico: Correio da Vitória, 07 de fevereiro de 1849, p.4.

ESPÍRITO SANTO. Arquivo Público do Estado. Periódico Jornalístico: Correio da Vitória, 21 de fevereiro de 1849, p.4.

ESPÍRITO SANTO. Arquivo Público do Estado. Periódico Jornalístico: Correio da Vitória, 12 de julho de 1857, p.4.

ESPÍRITO SANTO. Arquivo Público do Estado. Periódico Jornalístico: Correio da Vitória, 29 de setembro de 1858, p.4.

ESPÍRITO SANTO. Arquivo Público do Estado. Periódico Jornalístico: Correio da Vitória, 17 de outubro de 1871, p.4.

Reestruturação produtiva e reconfiguração da área central de Fortaleza: novas e velhas centralidades

José Borzacchiello da Silva

Introdução

A presente pesquisa trata a temática metropolitana sob a ótica da reestruturação produtiva, observando, especialmente, as transformações espaciais e a reconfiguração da área central de Fortaleza. Elucida essas transformações na área metropolitana de Fortaleza marcada por novas centralidades, identificando no centro tradicional processo de refuncionalização e ajustes em decorrência de novos usos e novos usuários. O foco da pesquisa é voltado à compreensão dos processos sócio-espaciais em sua configuração com fragmentos, resíduos e novas centralidades, testemunhos do processo de produção da cidade à luz da reestruturação imobiliária como estratégia de reprodução do capital. A hegemonia do capital financeiro e das empresas construtoras nacionais ou transnacionais reforça os mecanismos de reprodução sócio-espacial alterando a estrutura urbana da cidade e ensejando a fragmentação e a segregação. A reestruturação produtiva por sua vez, redimensionou a localização industrial na Região Metropolitana de Fortaleza, a expansão de sua zona de influência bem como favoreceu o surgimento de novas centralidades. Quanto ao papel do centro tradicional, a pesquisa discute o acesso à propriedade da terra, mas também mudanças no modelo de produção que reforçam a fragmentação e a segregação urbana. Relaciona a configuração da área central e inserção de novas formas espaciais. Constatou, especialmente, o peso e a expressão assumidos pelos condomínios, loteamentos murados e shoppings que alteram o preço da terra urbana e modificam o uso do solo com a extensão da malha urbana.

Quando o centro era a cidade

Fortaleza não está inserida no rol das cidades de grande porte que tiveram um passado colonial reconhecido pela valorização do acervo arquitetônico, traçado de ruas, igrejas suntuosas de forte teor artístico, quando comparada com outras cidades como Recife e Salvador e São Luiz. Ao contrário, só adquiriu feições urbanas compatíveis com estatuto de cidade do século XIX, com o advento do mercado algodoeiro quando se transformou em centro de coleta e exportação daquele produto. Com o comércio do algodão a cidade passou a se comunicar com o sertão através da Estrada de Ferro de Baturité. Seu porto, mesmo precário devido às arrebentações das vagas marinhas, passou por sensíveis melhorias. A partir de então, além de exercer

as funções de sede administrativa do Ceará, a cidade se firmou como excepcional empório comercial, situação que ostenta até hoje. O algodão deixou importante legado para Fortaleza. O centro da cidade expressava a efervescência da acumulação do capital mercantil, com melhorias urbanas até então desconhecidas como o alinhamento de vias e de edificações, construção de prédios mais sofisticados em contraste com o casario pobre e simples dominante na paisagem urbana. O período áureo do algodão termina com o fim da Guerra de Secessão, nos Estados Unidos, responsável pela destruição das lavouras americanas organizadas em torno de seu cultivo, pautada em mão de obra escrava. A carência de matéria prima para os teares ingleses exigiu que o mercado estimulasse o plantio e comprasse algodão cultivado noutras áreas do mundo. Com o fim da Guerra de Secessão (1861 e 1865) se dá a desaceleração da economia local e regional. Com ela, termina também o fausto do chamado ouro branco que introduziu o Ceará na divisão internacional do trabalho. Além da crise, nos momentos de estiagem mais prolongada, quando a seca dizimava os cultivos, levas e levas de flagelados dirigiam-se à cidade em busca da ajuda oficial ou de esmolas da igreja ou da sociedade. Ao fim do período, muitos permaneciam na cidade ocupando suas bordas, nas imediações do centro. Mais tarde, a partir dos anos 30, do século XX, formaram-se as favelas. Da mesma forma, como não ocupavam terras inseridas na trama da indústria imobiliária, não incomodava aqueles que se organizavam em volta do Centro.

Muitas das cidades que vivenciaram a decadência de seus centros tradicionais empenharam-se na tarefa de requalificar e reestruturar suas áreas centrais visando aproveitar a infraestrutura instalada e desfrutar do excepcional capital simbólico que possuem tendo em vista a obtenção de maior renda fundiária. Sobre esse tema assim se manifestou Maricato (2001) "dotados de uma infra-estrutura excepcional em relação às demais regiões da cidade, os centros metropolitanos vêm sofrendo um significativo esvaziamento ao mesmo tempo em que as periferias crescem extensivamente."³⁴

A degradação de áreas centrais tem sido recorrente no Brasil e noutras cidade do exterior. A resposta a esse processo tem sido o estabelecimento de políticas de revigoramento dessas cidades. Mesentier (2006) "as áreas urbanas de valor patrimonial quando localizadas nos bairros centrais das cidades, estão no foco das políticas públicas de reestruturação da metrópole, porque podem tornar-se um fator de atração para os centros urbanos de atividades produtivas e, por consequência, as intervenções urbanas em áreas de valor patrimonial podem ser um fator de dinamização do mercado imobiliário metropolitano."³⁵

34. MARICATO, 2001.

35. MESENTIER, 2006, p. 458-459.

Pautados nesses pressupostos, alguns projetos foram implantados com o objetivo de reabilitar essas áreas. São bem conhecidos os do Pelourinho, em Salvador, o do Recife Antigo, o de São Luiz. Essas restaurações urbanas, a exposição de camadas temporais acumuladas, preservação de 'pedaços do passado', com paredes sem reboco, partes de piso ao lado de equipamentos renovados com itens tecnológicos avançados nada mais são que encenação. Essas áreas antigas, agora revisitadas e repaginadas, se inscrevem na lógica da reprodução do capital transformando tempo e espaço pretéritos em mercadorias.

Discutindo esse processo espacial à luz do movimento do capital Lefebvre é enfático ao afirmar que "as centralidades antigas, a decomposição dos centros são por ela substituídas pelo centro de decisão" (LEFEBVRE, 1991, p. 21)³⁶.

Em contrapartida, os centros de decisão referidos por Lefebvre ganharam forte expressão empresarial a partir da Segunda Guerra Mundial, quando transformaram a terra urbana em condição de acumulação. São setores das cidades convertidos em bairros modernos, equipados com vias largas, praças, áreas de lazer e de entretenimento, centros comerciais, empresariais e de serviços conforme o processo de reestruturação do capital. Esses bairros geralmente são parcelados em lotes maiores que dão lugar a enormes estruturas como arranha-céus com capacidade de extrair o máximo de renda diferencial sobre o lote usado. Redes modernas de tubulação, antenas com forte capacidade de rastrear satélites de comunicação, feixes de fibras óticas, cabeamento e de transporte, fazem desses centros espaços preferenciais. A incorporação de grandes equipamentos confere notoriedade aos bairros novos. Seu entorno passa a ser valorizado ampliando seus limites. As cidades com forte poder de comando no contexto do mundo globalizado têm carência de novos territórios para expansão de suas atividades, daí a verticalização acentuada ou conversão de bairros para fins de alojar comércio e serviços bem como os convertidos em bairros residenciais os mistos através do processo chamado *gentrification*. Em muitos casos, aproximam de seu centro tradicional, considerando a qualidade da infraestrutura instalada e noutros em situação de desuso. No contexto da reestruturação produtiva os centros urbanos e as cidades foram valorizados e considerados um patrimônio de valor inestimável, o que justifica, conforme Judy (1987) "A conservação sob todos seus aspectos continuaria então promovendo estratégias seguras face à ameaça de desaparecimento de signos culturais identitários."³⁷

O centro de Fortaleza em sua trajetória sempre foi alvo de políticas públicas e espaço de grandes investimentos privados que emprestaram aquele setor da cidade

36. LEFEBVRE, H. O Direito à Cidade. São Paulo: Moraes, 1991.

37. JUDY, 1987, p.137.

importância e reconhecimento. Nos últimos anos, um esvaziamento acentuado, tem comprometido várias das múltiplas funções por ele exercidas em especial, as da administração pública e serviços ligados ao setor judiciário. A paulatina transferência do poder com a saída do palácio de despacho do Governo, de várias secretárias, da Câmara Municipal e da Assembleia Legislativa pesou, sobremaneira, na expressividade da área central como ponto vital da cidade. Num primeiro momento, denota-se que o processo de verticalização buscava o afastamento do centro ocasionando alteração no preço da terra e ampliação da malha urbana da cidade e de sua área metropolitana.

Hoje, face ao intenso processo de parcelamento e uso do solo as áreas mais afastadas do núcleo tradicional, apresentam problemas ligados à distância e às despesas com deslocamentos. Assim, a verticalização, num processo inverso, aproxima-se, aos poucos, do centro da cidade, evidenciando a busca de vantagens locais devido à contínua desvalorização dos imóveis localizados no entorno do centro. O contraditório do processo é que o mesmo movimento gerador da acentuada desvalorização do entorno do centro com a busca de áreas novas mais afastadas, vêm provocando uma valorização da terra urbana, principalmente com o remembramento de lotes.

No caso de Fortaleza esse processo se dá no entorno do perímetro da delimitação da área central, ou seja, o centro expandido. Ocorre, face à destruição de edificações de reconhecido valor histórico e arquitetônico.

A cidade mesmo não estando incluída no rol das cidades brasileiras de expressivo valor histórico de seu patrimônio material e imaterial, necessita de políticas de requalificação da área central conforme a expressão histórica e cultural de suas edificações e possibilidades de manejo dos recursos naturais remanescentes. Lidar com áreas de interesse histórico e geográfico exige cuidado no empreendimento, pois, segundo Magalhães (1997), "No caso dos monumentos de pedra e cal não faz sentido restaurá-los para que voltem depois a ser abandonados. É preciso reinserir esse bem na vida da comunidade."³⁸

No caso de Fortaleza, as intervenções realizadas são pontuais, incapazes de ocasionar resultados semelhantes ao ocorrido noutras cidades nordestinas. A emergência de novos bairros de expressiva centralidade na vida de relações da cidade acirra uma competição desigual com o centro tradicional. A qualidade da infra-estrutura urbana desses bairros confirma as novas centralidades. É grande o volume de capital investido. Em contrapartida, as intervenções realizadas no centro tradicional, mesmo considerando sua alta densidade histórica e pluralidade cultural, não consegue vencer o processo de fragmentação e a emergência de diferentes territórios em seu interior.

38. MAGALHÃES, 1997, p.189.

A cidade ultrapassa o centro

O centro reunia todas as funções necessárias para atender as demandas da capital cearense. Era polo administrativo, comercial e de serviços. Possuía sede do governo de todos os poderes e de empresas ligadas aos setores comercial e financeiro.

A cidade crescia conforme os ditames da economia cearense baseada na produção e comércio internacional do algodão. A malha urbana espraiava-se, em todas as direções. A expansão, entretanto, não foi suficiente para que o centro ultrapassasse os limites traçados no século XIX. Transpor o Pajeú, riacho localizado a leste da área central, foi um grande feito. O riacho praticamente desapareceu da paisagem urbana. Na porção Leste, a Avenida Dom Manuel definiu novos fluxos norte/sul e facilitou a expansão para a Aldeota, bairro de prestígio que capturou parte substancial das atividades da área central. Esses limites foram fundamentais na delimitação e reforço das funções centrais da cidade.

No pós Segunda Guerra a cidade cresce num ritmo mais acelerado e a partir da década de cinquenta do século XX muda, sensivelmente sua configuração. O centro, entretanto, permanecia exercendo suas funções e mantendo sua centralidade sobre a cidade. À medida que crescia a malha urbana e se adensava aumentava o poder de direcionamento exercido pelos segmentos sociais de maior poder aquisitivo na instalação dos meios de consumo coletivo.

A busca do lugar faz da cidade um espaço de conquistas. A população carente, concentrada na porção periférica e em permanente estado de demanda, contrasta com os bairros que se equipam e aperfeiçoam seus serviços urbanos. Nos anos trinta a cidade vivencia o surgimento das primeiras favelas, instaladas em áreas mais distantes dos bairros mais ocupados e equipados. Uma das características do processo de favelização em Fortaleza era a ocupação dos leitos das vias. Os lotes e quadras permaneciam intocados, entretanto, seus proprietários para alcançá-los, tinham que trafegar pelas vielas resultantes da ocupação do leito da via. As favelas não incomodavam, até certo ponto, essa nova classe média que se transferia para a parte leste da cidade, especialmente para a Aldeota. Trata-se de uma classe média pequena, ainda em fase de formação, entretanto, com forte poder de acumulação através do mercado de terras. Para Alva (1997) "As metrópoles são, de todo modo, centros de processos de crescimento econômico, nos quais a acumulação de economias externas fomenta investimentos públicos e privados e onde o monopólio da terra contribui destacadamente para a formação de capital privado através do mercado imobiliário"³⁹.

39. ALVA, 1997, p.15.

O contínuo processo de expansão da malha urbana com o parcelamento paulatino das terras do entorno, a transposição dos fatores que impediam a extensão da malha como a construção de pontes, canalização de riachos e aterramentos expressava o crescimento da cidade. A capital cearense mostrava pujança demográfica e sérios problemas sociais com o aumento da pobreza urbana. As políticas públicas implementadas são incapazes de atender a demanda reprimida de um expressivo contingente populacional. Ao mesmo tempo, no momento que se consolida uma política de transferência maciça da população para a porção periférica da cidade, observa-se uma descentralização do sistema de transporte que fragmentou o núcleo e provocou parcial perda da polaridade exercida pela área central. Davis (2001), analisando a situação da realidade urbana da costa oeste americana diz que “as perdas dos velhos subúrbios são geralmente o ganho de alguém. Assim como os loteamentos após a Segunda Guerra Mundial roubaram empregos e receitas dos centros das cidades, agora seus bolsos estão sendo pilhados por novos centros urbanos mais afastados nos braços em espiral da galáxia metropolitana”⁴⁰.

Essa alteração estrutural no interior da cidade vem impulsionando uma intensa reorganização espacial. São grandes intervenções comandadas pelo setor privado que impõe obras a serem executadas pelo governo do Estado e pela Prefeitura, ocasionando a formação de novas demandas habitacionais e de transporte. No centro tradicional, face às transformações ocorridas em sua estrutura e dinâmica é expressivo o número de estabelecimentos comerciais e de serviços que cerraram suas portas e abandonaram suas atividades. Mudaram de ramo, voltou-se para outro público.

Teixeira em estudo sobre Vitória recorre à Jaramillo, que afirma existir ligação entre a produção da construção e a terra urbanizada, apropriada por meio do produto edificado quando é consumido, mesmo que este não tenha produzido a terra urbanizada. A partir desta constatação questiona como então estudar o processo produtivo da construção e a urbanização e pergunta que referências tomar⁴¹.

Novas centralidades

A recuperação de núcleos históricos tem sido uma tentativa de inserção com maior vigor, desses centros na tessitura da cidade. É novamente Magalhães (1997), quem melhor interpreta essa política. Para ele “A SEPLAN na posição de tentativa de compreensão do fenômeno de evolução brasileira mais ampla, já tinha identificado e já

40. DAVIS, 2001, p. 381.

41. CAMPOS JÚNIOR, Carlos Teixeira de Questões a respeito da periodização histórica de Vitória: as formas de construção como referência a partir do teto “Relações entre as configurações espaciais das cidades e as formas sociais da sua construção: um olhar sobre Vitória ” apresentado no Simpurb 2011.

estava agindo com o programa de recuperação das cidades históricas, na direção de recuperação vocacionada dos conjuntos dos bens culturais do Nordeste, em primeiro lugar.”⁴²

Considerando a infraestrutura instalada no bairro, o centro fica em desvantagem quanto à expansão urbana e os meios de consumo coletivo. Afora os meios de circulação, há de se levar em conta a concentração espacial dos meios de consumo coletivo, responsáveis pela emergência de bairros marcados pela forte concentração espacial dos meios de produção e reprodução.

O pressuposto do preço de comercialização da terra urbana leva em conta a instalação da infraestrutura, equipamentos e serviços. Os mesmos variam conforme a capacidade de compra das classes sociais para as quais se destinam. Conforme Harvey (2004, p. 86-87):

“Mudar relações espaciais de fato funciona como condição necessária que molda as reorganizações políticas que nos cercam. Eis como veremos em breve, um aspecto crucial em que se interseccionam as lógicas territorial e capitalista. As condições particulares das indústrias de transporte e comunicações ilustram um problema mais geral. O movimento fluido sobre o espaço só pode ser estabelecido mediante a instalação de certas infraestruturas físicas no espaço.”

Prossegue Harvey (2004, p. 87):

“A paisagem geográfica da atividade capitalista está eivada de contradições e tensões e que ela é perpetuamente instável diante de todos os tipos de pressões técnicas e econômicas que sobre ela incidem. As tensões entre competição e monopólio, concentração e dispersão, centralização e descentralização, fixidez e movimento, dinamismo e inércia, entre diferentes escalas de atividade – todas essas tensões advêm dos processos moleculares de acumulação interminável do capital no espaço e no tempo.”

Na análise da relação produção/consumo, o centro de Fortaleza fica em desvantagem em relação às novas áreas da cidade. É inegável que no contexto da reestruturação produtiva Fortaleza vivenciou a emergência de novas centralidades. Esse processo tem sido verificado em centros tradicionais que passaram por um processo de esvaziamento face à ação do capital imobiliário com forte poder de gerar, em várias escalas, diferenças sócio-espaciais e suas consequências na organização espacial vinculadas à globalização em franco andamento. No caso de Fortaleza, a

42. MAGALHÃES, 1997, p.186.

cidade cresceu muito, dando origem a bairros mais equipados com infraestrutura de consumo coletivo e mais baratos e eficientes quanto aos custos de instalação e manutenção dessa infraestrutura ocupando hoje a posição de quinta cidade brasileira. Com população superior a dois milhões e meio de habitantes, a capital cearense apresentou, a partir dos anos sessenta, um acentuado crescimento demográfico, em período marcado pela forte repressão política que se inicia em 1964 e se estende até o início dos anos 80. Somam-se a isso fatores estruturais e conjunturais, explicativos da expansão recente da cidade, o aumento do número de favelas, a construção de enormes conjuntos habitacionais o que ocasiona a formação de extensas áreas periféricas. Esta franja pobre que contorna a cidade concentra milhares de migrantes oriundos de áreas sertanejas, num crescente fluxo, decorrente do êxodo rural engrossado pelas fileiras de flagelados nos períodos de estiagem. Considerando o conjunto metropolitano, o total da população aproxima-se dos três milhões e meio de habitantes⁴³.

Fortaleza inicia um processo de crescimento a partir dos anos cinquenta, quando adquire ares de cidade mais organizada. A política habitacional implantada pelo BNH – Banco Nacional da Habitação, criado em 1964, nos primórdios da ditadura militar, resultou no esgarçamento do tecido urbano da cidade. O Conjunto Prefeito José Walter localizado no extremo sul do território do município, data de 1971. Sua construção comprova esse processo espacial de expansão da malha urbana e extensão da rede de infraestrutura, equipamentos e serviços essenciais. Os demais conjuntos construídos a partir desta política aguçavam a especulação imobiliária. Os vazios urbanos se beneficiavam com a expansão da infraestrutura. Ainda nos anos setenta a cidade se expande em direção à franja periférica. O Distrito Industrial de Fortaleza, instalado em Maracanaú, na época, distrito do município de Maranguape. A partir dos anos oitenta, a cidade inicia o processo de preenchimento de seus vazios urbanos. Os movimentos sociais se pronunciam registrando suas reivindicações, gerando instabilidade ao governo militar. Simultaneamente, a cidade conhece um processo de verticalização, mesmo que localizado. Tal processo indica quão poucos os bairros dotados de infraestrutura, capazes de dar suporte a uma população mais numerosa. É o momento da expansão da Aldeota e da ocupação da zona leste da

43. Quanto a sua oficialização, a Região Metropolitana de Fortaleza, foi do tipo compulsório, ou seja, instituída e definida por força legal (Lei Complementar nº 14/73). No que tange à realidade sócio-espacial, significa dizer que sua institucionalização deu-se antes que o processo de metropolização se manifestasse. No seu início, quando de sua instalação, a RMF, era constituída pelos municípios de Fortaleza, Caucaia, Maranguape, Pacatuba e Aquiráz. Em conformidade com a legislação em vigor, um novo município para integrar a região metropolitana teria que ser resultado de desmembramento ocorrido devido à emancipação de distritos dos municípios matriciais. Foi o que aconteceu com os distritos de Eusébio, Guaiúba, Itaitinga e Maracanaú que após o processo emancipatório passaram a integrar o espaço metropolitano. A Constituição de 1988 transferiu para os governos estaduais o poder de agregar mais municípios ou criar novas regiões metropolitanas. No caso de Fortaleza, por força de leis posteriores a 1988, foram agregados os municípios Horizonte, Pacajús, Chorozinho, São Gonçalo do Amarante, Cascavel e Pindoretama.

cidade. Uma classe média emergente composta, majoritariamente, de funcionários públicos e técnicos mais especializados, procura lugares mais equipados para morar.

A ausência de políticas públicas reguladoras do uso do solo e do ordenamento do espaço urbano explica em parte o fato dos planos urbanos elaborados não terem sido implantados integralmente. A cidade até então era monocêntrica, o que garantia hegemonia e dinâmica da área central. Nos anos oitenta, o advento dos shoppings center completa o que fora iniciado nos anos setenta quando a cidade deu lugar a enormes supermercados, construídos em diferentes bairros. Nos anos noventa, com a instalação dos terminais de transporte urbano, a cidade se fragmenta mais, formando distintos territórios. Aliada à pressão do capital privado, o Estado fomenta a descentralização e a fragmentação. Cabe como exemplo a construção do Centro Administrativo do Estado, no sítio Cambeba. Trata-se de uma área integrante da grande Messejana, localizada na sua porção nordeste. Com características rurais, o sítio Cambeba era desconectado do mundo de relações da cidade. Quando da construção do Centro Administrativo, o custo especulativo da terra urbana apresentou aumento considerável.

As políticas de transferência maciça da população para as áreas periféricas do espaço metropolitano instigam várias indagações sobre o destino de expressivas parcelas a serem atingidas por grandes obras projetadas pelo Estado e pela Prefeitura. São obras de forte impacto na configuração e composição urbana com expressivo peso na localização de grandes estruturas comerciais e de serviços no processo de remanejamento da população e no plano da mobilidade e acessibilidade urbana. Para Silva (2005, p. 111):

“o processo de fragmentação metropolitana, associado a uma descentralização e desconcentração da indústria, resultou na escolha de cidades menores, para receber novos investimentos”⁴⁴.

Dentre as várias intervenções destacam-se: Trem Metropolitano de Fortaleza, (Metrofor)⁴⁵, instalação dos BRTs, (Bus Rapid Transport), VLT (Veículo Leve sobre Trilho), reforma do Estádio Presidente Vargas, Estádio do Castelão (tendo em vista a Copa de 2014), abertura de túneis, alargamento de vias, construção de novos centros comerciais, expansão do Porto do Pecém, do Aeroporto Internacional Pinto Martins e do Distrito Industrial de Maracanaú. No contexto da discussão de política de recuperação da área central, uma obra do porte do Metrofor deveria ser a grande possibilidade de se promover uma reestruturação daquela porção da cidade. O sis-

44. SILVA, 2005.

45 Até o momento o sistema metroviário só funciona de forma experimental da Estação Vila das Flores, em Pacatuba, até a estação Parangaba, em Fortaleza,

tema metroviário não pode e não deve ser implantado como mera modernização de um sistema de transporte voltado às facilidades de mobilidade e acessibilidade mais rápida e segura dos passageiros. Ao contrário, esse modal, quando implantado deve conter propostas capazes de requalificar espaços, ampliando as possibilidades de resgate das áreas servidas e mais ainda, quando tratar-se de centro da cidade. O centro de Fortaleza, apesar dos problemas impostos pela substituição de uso do solo, tem sido contemplado com grandes obras, o que tem resultado na ampliação de sua coroa imediata. Intervenções como a construção de mercados centrais e centros culturais deveriam ser capazes de provocar a requalificar as áreas onde são implantados. No caso do centro de Fortaleza, as intervenções foram realizadas, entretanto, não ocorreu o impacto esperado. Um dos equipamentos mais importantes foi o Centro Dragão do Mar de Arte e Cultura, localizado na extremidade nordeste, estendendo-se até às proximidades do antigo Porto do Poço da Draga, área contígua ao centro e vizinha da Praia de Iracema. Foi a obra que provocou maior impacto nessa área ocupada anteriormente por vários armazéns já desativados. Sua construção ocasionou expressiva valorização de seu entorno e visível alteração na fisionomia urbana da cidade e conseqüente pressão para a transferência da população trabalhadora remanescente das antigas atividades portuárias. Quanto ao centro da cidade, no que refere ao seu núcleo, não se observou mudança significativa. O Novo Mercado São Sebastião, na porção Sudoeste do centro, próximo ao início da Avenida Bezerra de Menezes, Novo Mercado Central, construído próximo a Fortaleza Nossa Senhora de Assunção, na porção oriental do centro. Nos dois casos, a localização na periferia imediata do centro impediu que esse impacto ocorresse. Os dois equipamentos são importantes para a cidade, entretanto, não foram capazes de alterar os fluxos e as atividades da área central.

A falta de articulação entre esses novos equipamentos impede que eles funcionem plenamente na sua condição de centros nodais aptos a atender novas demandas da população. A dinâmica aparente das intervenções físicas mais recentes no entorno do núcleo tradicional não devolve a pujança de outrora. O centro não é mais o local privilegiado dos acontecimentos mais significativos, de atividades que fizeram dele no passado, o bairro mais importante da capital.

Essa constatação tem provocado diferentes tentativas de reintegração do centro de Fortaleza à malha urbana de prestígio da cidade. Tratando-se de uma das áreas mais antigas de Fortaleza, uma das medidas liga-se as políticas recentes de recuperação de centros históricos patrocinadas pelo IPHAN e órgãos estaduais ligados ao patrimônio cultural e à memória urbana. A busca da valorização patrimonial com o tombamento de edifícios, escavações, recuperação de fachadas, resgate de tempos pretéritos com retirada de revestimentos que comprovam sucessivas camadas de

tempo, seria, em parte, capaz de devolver parte do prestígio do centro da cidade. Foram vários os levantamentos das diversas intervenções realizadas em edifícios isolados, praças e logradouros, associados à política de construção ou aproveitamento de edifícios identificados como de grande valor histórico para alojar centros culturais, centrais de artesanato ou similares. Dessa forma, Fortaleza ingressaria na prática de restaurar o acervo arquitetônico e urbanístico com feições do passado, visando a reinserção de porções da cidade com suas temporalidades diferenciadas na dinâmica espacial cotidiana, como marca da política de reabilitação urbana, como já ocorreu noutras cidades brasileiras. Em Fortaleza os edifícios restaurados que mais chamam a atenção são a Antiga Cadeia Pública, hoje ocupada por lojas de artesanato; a Igreja do Rosário, a mais antiga da capital e a Fortaleza Nossa Senhora da Assunção.

E o centro perde prestígio

Os poderes manifestos no centro de Fortaleza emanam de forças e correntes políticas contidas no cotidiano da cidade. De sede do poder convencional expresso nos diversos tipos de gestão do estado o centro ganhou novos proprietários. A população mais pobre e amplos setores da periferia descobriram e incorporaram em seu cotidiano a variedade de espaços públicos de animação e entretenimento disponíveis no centro da cidade. Apropriando-se de uma área bem estruturada, esses grupos constituíram novos territórios descolando-os de antigas relações funcionais tornando-os autônomos e diferenciados. Mantendo a forma urbana, alguns equipamentos e um mobiliário urbano como herança de seu período áureo, esses novos territórios expressam por seu uso e conteúdo, um amálgama de tempos múltiplos. No centro, são nítidas as diferenças entre os frequentadores e os respectivos usos atribuídos às diversas áreas territorializadas.⁴⁶ Alguns espaços conjugados constituem eixos estruturantes do setor central da cidade. É o que acontece com as praças do Ferreira e José de Alencar, interligadas no sentido leste-oeste e vice-versa pela Rua Guilherme Rocha. Os fluxos e refluxos gerados por esses dois logradouros garantem uma dinâmica especial à área central. Esta via de ligação, antiga Rua do Ouvidor, conecta esses dois espaços numa equilibrada combinação. Basta observar que cada uma dessas praças tem nas suas imediações espaços similares inseridos noutra dinâmica, como a Praça dos Leões na porção leste e a da Lagoinha, na porção oeste. Uma política de reorientação e alocação de equipamentos e serviços pretende modificar

⁴⁶ São bons exemplos o Beco da Poeira – camelódromo coberto construído nas imediações da Praça José de Alencar, na porção oeste do centro e o Parque da Criança, localizado na porção leste do centro. Este último era assiduamente frequentado pela elite até os idos dos anos sessenta. Hoje é um polo de lazer da população da periferia que transita pelo centro durante o dia.

substancialmente o uso desses logradouros e integrá-los à rede de circulação da área central. De modo análogo, grupos de pressão, motivados pela perspectiva do potencial patrimonial do centro, buscam identificar outros corredores, estruturá-los com novos equipamentos e serviços, considerando seus arredores. Essa reorientação não se restringe às meras propostas de reforma ou embelezamento desses logradouros. Algo mais consistente tem sido pensado na perspectiva de reintegração do centro à cidade.

Para Roncayolo (1987),⁴⁷ "A cidade, a ação sobre a cidade e na cidade não podem pertencer exclusivamente ao mundo da materialidade, dos arranjos físicos: ela é assunto de imagens, de representações, quando se pensa na projeção intelectual que conduz os construtores de utopias, ao planejamento ou às representações que permitem aos habitantes da cidade se apropriarem dos espaços urbanos e às vezes modelar o seu sentido".

Essa possibilidade de modelagem em Fortaleza não tem sido levada em consideração na perspectiva do planejamento. É visível nas intervenções realizadas a ausência de uma visão arrojada sobre as múltiplas possibilidades de uso que o centro sugere. Delas, reabilitar a função residencial, aumentando sua densidade demográfica através de um projeto que ocasionaria uma mudança no tipo de uso do solo, favorecendo a animação social e, simultaneamente, uma política de recuperação e restauro de edifícios públicos e privados e, ao mesmo tempo, garantir e adequar a utilização da magnífica infraestrutura e qualidade dos equipamentos ali instalados. Integrar o centro nos circuitos culturais divulgando o potencial de suas praças, de suas edificações e de seu rico mobiliário urbano é uma possibilidade de resgatar um modo de vida característico⁴⁸.

Em passado recente, o centro continha territórios tão diversos conforme o crescimento e a composição da população da cidade. As diferenças se comprimiam e encontravam mecanismos de sobrevivência. Os poderes expressos pelo Palácio da Luz, a Assembleia Provincial, o Palácio do Bispo ali estavam presentes. Bazares, clubes, alfaiatarias, Escola Normal conviviam com feiras populares. A rigidez das normas impostas pelo Código de Postura exigia atitudes e gestos coerentes com o nível de urbanidade que a cidade vivenciava.

Qualquer pesquisa sobre lugares da memória e expressão urbana em Fortaleza apontará o centro como local de concentração de um universo de símbolos e significados identitários do Ceará. Ali estão localizados o Teatro José de Alencar, Museu

47. RONCAYOLO, 1987, p.7.

48. O restauro e planejamento de atividades no Passeio Público tem atraído, mesmo que de forma ainda tímida, a população da cidade nos finais de semana.

do Ceará, Palácio da Luz, Igreja do Rosário, Fortaleza N. Sra. Da Assunção, Estação João Felipe, Parque da Criança, Praça do Ferreira, Praça José de Alencar, a centenária Faculdade de Direito. Acrescente-se um razoável número de ruelas estreitas com povo comprimido, os calçadões, praças. Entretanto, apesar da constatação desta significação, as políticas propostas até agora para o centro não provocaram o impacto esperado. Por outro lado, a apropriação do centro por uma população de menor poder aquisitivo, acusa uma resignificação de praças, monumentos, edificações e outros logradouros.

Malgrado sua expressão enquanto espaço da memória urbana da cidade, nos últimos trinta anos um acentuado processo de verticalização vem alterando sobremaneira o perfil da cidade e sua paisagem urbana. As inovações tecnológicas incorporadas aos modelos construtivos reconfiguraram, bruscamente, a cidade. Essa expansão ocupou áreas novas, sendo muitas consideradas como de preservação como campo de dunas, manguezais, lagoas e leitos de rios. Desse processo surgiram inúmeros bairros novos. Alguns, antigos, foram repaginados por novos usos e ocupação. Nessa expansão desenfreada a cidade transfigurou-se, perdeu muito de sua identidade. A mácula mais forte em sua imagem reside no desprezo e abandono parcial de seu centro. O conglomerado central, disforme e fragmentado, expressão de múltiplos tempos e espaços diferenciados não acompanhou a veloz dinâmica urbana da cidade. Relegado e pouco ajustado às imposições do rearranjo sócio-espacial, esta porção de Fortaleza converteu-se, por esta razão entre outras, em excelente resíduo arquitetônico e paisagístico do que fora a cidade de outrora, lugar privilegiado da memória coletiva do cearense. O centro permanece como um verdadeiro relicário de formas pretéritas, impregnado de lembranças e marcas de sucessivos modos de vida conhecidos pela capital com uso diferenciado pela população, que dele apropriou-se.

O centro não só espelhava a cidade em sua magnitude, ele era a cidade, depositário único de perfis e imagens que construíram e reforçaram a ideia de cearensidade. Seu suposto abandono é, contraditoriamente, garantia de sua preservação. A cidade apaga sua memória com seu centro praticamente intacto, exceto o que foi demolido para dar lugar a estacionamentos. Esta situação de mudança de usuários e de uso é a possibilidade de, no resgate do centro, a cidade em sua totalidade, reencontrar-se com seu passado, com sua História, com o seu sentido. Hoje, o dinamismo do centro está ajustado às condições socioeconômicas de sua clientela. A pujança do informal tem rebatimento direto com as dificuldades encontradas ali pelo setor formal da economia. Basta ver o número de lojas e escritórios fechados naquela área e o surgimento de centros comerciais com boxes minúsculos, Novo Beco da Poeira, Mercado do Esqueleto, Feira da Sé, feirinhas. A redução funcional do centro no que tange às funções políticas, financeiras e de entretenimento, tem registro na situação

falimentar dos cinemas, bancos e vários serviços públicos que migraram para outros bairros da cidade. O luxuoso e vetusto cinema São Luiz, último remanescente do áureo período do cinema na área central, ressurte-se hoje, da fuga de seu público para as salas dos modernos centros comerciais.⁴⁹

Malgrado o peso do centro como lugar pleno de formas vivas de um Ceará antigo, sua recuperação caminha a passos lentos. Mesmo em se tratando de território objeto de inúmeras intervenções, os ruídos gerados por sucessivas discussões não foram capazes de alcançar resultados mais alvissareiros. Denota-se um fosso entre o teor dos discursos e resultados que evidenciem sua eficácia e eficiência. Na verdade, grande parte das políticas tem servido para aguçar o esvaziamento de funções e depreciação econômica de equipamentos e de parte substancial do mobiliário urbano da área central. Para Villaça (2001-254,255)⁵⁰ “Os centros de nossas metrópoles são áreas complexas constituídas por várias subáreas, caracterizadas por certa concentração de atividades do setor terciário...os centros principais de nossas metrópoles atingiram sua máxima extensão física por volta da década de 1950”.

O centro de Fortaleza pulsa independente da precariedade visual expressa pelo desmanche de equipamentos e infraestrutura que em passado recente eram fundamentais para a cidade. Com um movimento extraordinário, ele revela sua capacidade de excepcional praça comercial, gerador e prestador de serviços, de lazer e animação. Os fluxos de pessoas e veículos evidenciam a vitalidade, a permanência e o potencial daquela área da cidade, esvaziada cotidianamente de suas atividades de status e prestígio, típicos de seu período áureo, iniciado na segunda metade do século passado. Os primeiros vestígios de mudança começaram nos anos sessenta. Apesar da sucessiva substituição de atividades e de classes sociais, o centro resiste como espaço simbólico. Mesmo reconhecendo esta capacidade de resistir, são evidentes as marcas deixadas pelas recentes mudanças funcionais e a morosidade das políticas voltadas à sua reestruturação e requalificação urbanas.

A Estação Central do Metrofor é a grande intervenção que ocorre atualmente neste setor da cidade. A Praça do Ferreira continua com ares de vitrine de um projeto mais ambicioso de requalificação do centro. Entretanto, ela isolada num conjunto extremamente diferenciado, não foi suficiente para instaurar um processo de reconversão de uso da área central. Nichos bem definidos, com suas territorialidades próprias, permanecem compondo e decompondo o centro. Os dois casos a seguir ilustram bem esta situação. O do setor sudeste do quadrilátero central constituído pela antiga Escola Normal, compreendendo o trecho contido entre a Avenida D. Manuel, Rua

49. O Cinema São Luiz saiu do circuito comercial e pertence hoje a FECOMÉRCIO.

50. VILLAÇA, 2001, p. 254-255.

Conde D'Eu., no sentido Leste/Oeste e as Ruas Costa Barros e Pinto Madeira, no sentido norte/sul. Essa área possui enorme potencial instalado seja devido ao volume edificado ou pela qualidade do construído ou a expressão do peso institucional ali contido. Esse trecho tem significativa expressão no setor educacional, com instituições públicas e privadas de ensino de diferentes níveis – o centenário Colégio Imaculada Conceição, Colégio Estadual Justiniano de Serpa, Centro de Estudos Sociais Aplicados da UECE – Universidade Estadual do Ceará, CDL – Centro dos Diretores Lojistas e Prefeitura Municipal de Fortaleza, entre outros. Este trecho sem sombra de dúvida constitui um apêndice do centro, apresentando sérios problemas de conexão com a malha viária dominante. O baixo curso do riacho Pajeú e o Setor Cerealista da cidade⁵¹, nas imediações da Catedral metropolitana e o Mercado São José ainda na área central, contribuem para isolar aquela área de expressão institucional tão diversa, contribuindo para sua fragmentação. No extremo norte da cidade, em plena área litorânea, novos investimentos insistem em integrar esses setores isolados no contexto das atividades de animação e de entretenimento, o Mercado Central a reforma do Teatro São José, o Centro Cultural Dragão do Mar e a remodelação da Avenida Monsenhor Tabosa, apostaram nisso. Os dois exemplos vinculam-se à expansão do centro em direção à Aldeota e Praia de Iracema, bairros mais equipados e de maior prestígio da cidade. O mesmo não ocorre com os dois setores da porção oeste, a partir da Praça da Lagoinha e todo o conjunto da Jacarecanga. Trata-se de áreas que gozaram de muito prestígio no passado, estando hoje, totalmente descaracterizadas. A proximidade do centro tem provocado um processo de verticalização nesta área. No outro lado, no sudoeste, do centro, o Novo Mercado de São Sebastião, ainda não conseguiu uma função integradora daquele setor com a malha e o movimento da área central propriamente dita. Destaque-se a implantação, em 1974, do primeiro centro comercial da cidade, nos moldes dos modernos shoppings. Hoje, afastados da área central, localizados em importantes eixos de circulação e exercendo enorme centralidade, são mais de doze e vários estão em construção. Os shoppings center estabelecem acirrada competição entre espaços públicos e privados na cidade. Discutindo e criticando as práticas de revalorização dos espaços públicos, Hastaoglou (1991, p. 290) assim se coloca:

“Data do início dos anos 70, a emergência de propostas teóricas, de projetos e realizações visando restaurar as ‘qualidades perdidas’ do espaço urbano para recuperar o que se chama de cultura urbana. Inicialmente difusas e opostas, unidas por vez devido à reação comum face aos estragos causados pela prática do urbanismo modernista, elas atingem pouco a pouco o estatuto semi oficial

51. Trata-se de atividade remanescente do tempo em que esta área integrava o setor atacadista do antigo porto do Poço das Dragas, transferido nos idos de 1948, para a Ponto do Mucuripe, no extremo leste da cidade.

e ganham coesão referindo-se a dois aspectos principais da questão: reformar o espaço físico da cidade, melhoria da qualidade de vida e organizar novas formas de vida coletiva... a rejeição de normas organizacionais e morfológicas do urbanismo funcionalista assim como seus efeitos sobre a segregação de funções e a fragmentação dos espaços e do tempo que estão na base do declínio da noção de espaço público e que serviram de causas à alienação urbana acarretando a perda da identidade da cidade"⁵².

Para os jovens de classe média a preferência recai sobre os centros planejados de compras com suas amplas áreas de circulação, praças de alimentação e lazer. Para o jovem da periferia o centro tradicional é o espaço preferencial da festa e do encontro. Os jovens de classe média não se reconhecem facilmente no centro tradicional. De um modo geral, os habitantes da cidade comungam com ideia de revalorização da área central, expressando de forma nítida a vontade de que o bairro seja devolvido aos cidadãos. É evidente o peso polarizador da área central sobre toda a cidade, fazendo-a responsável pela mais significativa parcela de negócios realizados na capital. Os centros tradicionais das cidades brasileiras mudaram muito nos últimos anos e Fortaleza não ficou imune a esse processo. É nítida a acirrada competição intraurbana que se estabelece entre os centros tradicionais e alguns bairros, alguns, equipados com enormes polos de compras deixam esses centros em desvantagem.

No caso específico de Fortaleza, não se pode dizer que o centro deixou de exercer suas funções, apesar das perdas sofridas. Reconhece-se que parte delas, as mais qualificadas daquela área da cidade, estava ligada a concentração de atividades voltadas a um público de maior poder aquisitivo. Dos equipamentos e serviços de prestígio que permanecem no Centro destacam-se o religioso com a Catedral metropolitana, o militar com a sede da 10ª Região Militar, instalada em expressivo sítio histórico ocupado pelo Forte de Nossa Senhora da Assunção.

Centro: mutações e resistências

O centro de uma cidade adquire vestígio de uma área destacada nas atividades urbanas quando ele é capaz de gerar relações cotidianas inerentes a um determinado modo de vida, diferenciando-o dos demais setores da cidade.

Atendendo a múltiplos desejos, o centro favorece esse entrecruzamento de interesses. Nas praças do Ferreira e José de Alencar, desenham-se campos específicos de práticas sociais inseridas no cotidiano da cidade. A Praça José de Alencar é o próprio parlamento da cidade, seu púlpito primeiro e mais significativo.

52. HASTAOGLOU, 1991. p.290.

A afluência de moradores de todos os recantos garante público para todas as pregações, independente de cor ou credo. A periferia e a cidade encontram-se no centro. A cidade e seu entorno experimentam uma aparente conexão que se manifesta em logradouros que contém alta densidade histórica e pluralidade cultural. O centro de Fortaleza, repartido, fragmentado, com diversos territórios em seu interior é, cada vez mais, espaço privilegiado de encontro, de trocas e de múltiplas solidariedades. Ele encerra em si, na íntima relação que mantém com a periferia, a possibilidade de recriar, com excessiva redução do glamour de outrora, um universo de atividades nele desenvolvidas. A modernidade moldou e deixou sua marca naquela porção da cidade estando presente nas linhas de alguns edifícios, no traçado de praças, em instalações comerciais e serviços.

Breves conclusões

Numa cidade que se firma como portão de entrada para o turismo nacional e internacional o pobre é um hóspede incômodo. Em nome da Copa de 2014, as obras avançam sem considerar a promoção social. O caso mais evidente é o do projeto de implantação do VLT – Veículo Leve sobre Trilhos. Quando implantado, deverá ligar os bairros do Mucuripe à Parangaba facilitando o acesso sem a necessidade de ida ao centro da cidade ou aos terminais de transporte. Os moradores das comunidades assentadas há muitos anos estão sendo ameaçados de remoção, sem que lhes sejam dadas informações claras e precisas. O desespero e as diferentes reações em forma de organização, alianças com setores sociais mais avançados, provocam intensa mobilização, a medida que se anuncia o início das obras.⁵³ Não se leva em conta apenas o contingente atingido, posto que a implantação dessas obras, de peso estruturante para o uso e ocupação do solo, deve ocasionar um acelerado processo de reestruturação e requalificação urbanas na cidade. A implantação de um sistema metroviário em fase avançada de construção significará intensa alteração na fisionomia da área central da cidade. Discute-se se ele será capaz de requalificar o centro da cidade, área carente de investimentos integrados, atual reduto preferencial dos pobres que se dirigem para Fortaleza, fazendo do centro, cada vez mais, centro da periferia.

A cidade nova que desponta, surge sem marcas referenciais. As manifestações de

53. Trata-se de um conjunto de obras proposto pelos governos do estado e do município que altera sobremaneira a estrutura da cidade. Dentre elas destacam-se: duplicação da Avenida Maestro Lisboa, via que facilita o acesso à Sabiaguaba, Cofeco, Porto das Dunas e Prainha; alargamento da Avenida Alberto Craveira, importante via de acesso ao Castelão, reforma da Avenida Bezerra de Menezes reforça a centralidade exercida pelo North Shopping, aumenta a densidade desse importante corredor de atividade e de serviços. Cabe lembrar que abertura da via paisagística da Vila do Mar agregou valor ao Grande Pirambú, que reúne o maior número de favelas da capital. Para impedir ou evitar ações especulativas de agentes imobiliários a PMF tomou medidas preventivas com a criação de uma ZEIS. A avenida em questão deverá consolidar um novo tipo de ocupação da orla da cidade em sua porção oeste. Já a Avenida Leste-Oeste totalmente duplicada alcança a ponte sobre o Rio Ceará e conecta Fortaleza à orla do município de Caucaia. Tornou-se via de passagem com intenso movimento de transporte de cargas em área de alta densidade.

certo compromisso com o novo, exclui o centro. Os Projetos de reestruturação e de requalificação são necessários. Conforme Maricato (2001), "A requalificação ou recuperação de áreas deterioradas implica em considerar o patrimônio público ou privado, já construído, como poupança, num processo de complementação com obras urbanas."⁵⁴ Ao proporem limpeza, segurança, restauração de edificações e de logradouros que formam parte significativa do perfil e da imagem construída da cidade mostram uma nova forma de ver e ler a cidade e demarcam especialmente, uma nova postura em relação aquele espaço.

O metrô, quando em pleno funcionamento, certamente, acentuará a radioconcentricidade histórica da cidade e significará um grande reforço na centralidade exercida por ele, em Fortaleza. Entretanto, será nas imediações da área central que o sistema metroviário requalificará uma vasta porção de bairros, parcialmente degradados, até agora excluídos de certa forma do vertiginoso crescimento que tem marcado Fortaleza nos últimos trinta anos.

Bibliografia

ABRAMO, Pedro. A cidade COM-FUSA: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais (ANPUR)*, v.5.p.12-32, 2008.

ALVA, Eduardo Neira. *Metrópoles Insustentáveis*. Rio de Janeiro: Relume Dumará, 1997.

ARANTES, Otilia; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. *A Cidade do Pensamento Único*. Petrópolis: Vozes, 2002.

ARANTES, Antônio A. (org.) *O Espaço da Diferença*. Campinas: Papyrus, 2000.

BERNAL, Cleide. *A Metrópole Emergente: a ação do capital imobiliário na estruturação urbana de Fortaleza*. Editora UFC/BNB, Fortaleza: 2004.

CARRERAS, Carlos. PACHECO, Susana Mara Miranda. *Cidade e Comércio*. Rio de Janeiro: Armazem das Letras, 2009.

DAVIS, Mike. *Ecologia do Medo*. Rio de Janeiro/São Paulo: Editora Record, 2001.

HANNERZ, Ulf. *Explorer la Ville*. Paris: Editions de Minuit, 1983.

HARVEY, David. *O Novo Imperialismo*. São Paulo: Loyola, 2004.

_____. *A Produção Capitalista do Espaço*. São Paulo: Annablume, 2005.

_____. *Espaços de Esperança*. São Paulo: Loyola, 2004.

_____. *A Condição Pós-Moderna*. São Paulo: Edições Loyola, 1992.

_____. *A Justiça Social e a Cidade*. São Paulo: Hucitec, 1980.

54. MARICATO, Ermínia, Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana, Petrópolis, Editora Vozes, 2001, p. 121.

HASTAOGLOU, Vithleem. Recomposition de la vie e de l'espace urbains. In: *Les Raisons de L'Urbain – Colloque International*, Rennes, LARES - Université Rennes 2, 1991.

JARAMILLO, Samuel. Crise dos Meios de Consumo Coletivo Urbano e Capitalismo Periférico. *Revista Espaço e Debates*, São Paulo, v.6, n.18, p. 19-39, 1986.

JEUDY, Henri-Pierre. Une Crise de la Conservation Monumentale. In: *Metamorphoses de la Ville*. Paris: Economica, 1987.

LAGO, Luciana Correa do; AZEVEDO, Sergio de; SANTOS JÚNIOR, Orlando Alves dos, *Metrópoles: entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito*. São Paulo: Editora Fundação Perseu Abramo/Rio de Janeiro, FASE, 2004.

LAVINAS, Lena; CARLEIAL, Liana; NABUCO, Maria Regina. *Reestruturação do Espaço Urbano e Regional no Brasil*. São Paulo. Hucitec/ANPUR, 1993.

LEFEBVRE, Henri. *O Pensamento Marxista e a Cidade*. Póvoa do Varzim. Ulisséia. (sem data).

_____. Entrevista. *Revista Espaço e Debates*. São Paulo, v.10, n.30, p. 61-70, 1990.

_____. *A cidade do capital*. Rio de Janeiro: DP&A, 1999.

_____. *A Vida Cotidiana no Mundo Moderno*. São Paulo: 1991.

_____. *O Direito à Cidade*. São Paulo: Editora Moraes, 1991;

LENCIONI, Sandra. Condições Gerais de Produção: um conceito a ser recuperado para a compreensão das desigualdades de desenvolvimento regional. *Scripta Nova – Revista Eletrônica de Geografia y Ciências Sociales*, Barcelona, v. 11, n. 245, ago. de 2007. Disponível em: < <http://www.ub.es/geocrit/nova11.htm>>. Acessado em 30 de agosto de 2008.

LENCIONI, Sandra; VIDAL-KOPPMANN, Sonia; PEREIRA, Paulo Cesar Xavier; HIDALGO, Rodrigo. *Transformações sócio-territoriais nas metrópoles de Buenos Aires, São Paulo e Santiago*. São Paulo: FAU USP, 2011.

LENCIONI, Sandra. *Região e geografia*. São Paulo: Edusp, 1999.

LOJKINE, Jean. O papel do Estado na Urbanização Capitalista - da política estatal à política urbana. In: PRETECEILLE, Edmond. "Equipamentos Coletivos e Consumo Social". In: *A questão urbana e os serviços públicos*. Série Estudos. Série Estudos Fundap, nº 1, ano 1, p. 41-53, 1983.

MAGALHÃES, Aloísio. *E Triunfo?* Rio de Janeiro: Fundação Roberto Marinho, 1997.

MARICATO, Ermínia. *Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana*. Petrópolis: Editora Vozes, 2001.

MASSEY, Doreen. *For Space*. London: SAGE Publications, 2005.

_____. "Um sentido Global de Lugar". In: ARANTES, Antônio A. (Org.). *O Espaço da Diferença*. Campinas: Papirus, 2000.

MESENTIER, Leonardo Marques de. Metrôpole: patrimônio e 'revitalização urbana'. In: SILVA, C. A., FREIRE, D. G., OLIVEIRA, J. F. G. de, (Orgs.). *Metrôpole: governo, sociedade e território*. Rio de Janeiro: DP&A: Faperj, 2006.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz; SANTOS, JR. Orlando. (Orgs.). *Globalização, Fragmentação e Reforma Urbana*. Rio de Janeiro: Ed. Civilização Brasileira. 1994.

RONCAYOLO, Marcel. *Metamorphoses de la Ville – Avant Propos*. Paris: Economica, 1987.

SANTOS, Milton. *Por uma Economia Política da Cidade*. São Paulo: Hucitec, 1994

SANTOS, Milton et al. (Orgs.). *Fim do Século e Globalização*. São Paulo. Hucitec/ANPUR, 1993.

SILVA, José Borzacchiello da. A região metropolitana de Fortaleza. In: SILVA, José Borzacchiello da, et al. (Org). *Ceará: um novo olhar geográfico*. Fortaleza: Edições Demócrito Rocha, 2005.

- _____. *Os Incomodados não se retiram*. Fortaleza: Multigraf Editora, 1992.
- _____. *Nas Trilhas da Cidade*. Fortaleza: Museu do Ceará/Secretaria da Cultura e Desporto do Ceará, 2001.
- _____. O Cotidiano na Metrôpole. In: *Anais do 5º Congresso Brasileiro de Geógrafos*. Curitiba. AGB. 1994. p.440-449.
- _____. O Papel de Fortaleza na Rede Urbana Cearense. In: ANDRADE, M. C. (Org.). *Capítulos de Geografia do Nordeste*. Recife:UGI/CNB/AGB,1982, p. 35-47.
- SINGER, Paul. *Economia Política da Urbanização*. São Paulo: Brasiliense, 1977.
- SMITH, Neil. Contornos de uma política espacializada: Veículos dos sem-teto e produção de escala geográfica. In: ARANTES, Antônio A. (Org.). *O Espaço da Diferença*. Campinas: Papius, 2000.
- SOJA, Edward W. *Geografias pós-modernas: a reafirmação do espaço na teoria social crítica*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed., 1993;
- VARGAS, Heliana Comin; CASTILHO, Ana Luisa Howard de. *Intervenções em Centros Urbanos*. Barueri: Manole, 2006.
- VILLAÇA, Flávio. *Espaço Intra-Urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.

Grandes empresas construtoras e habitação no Brasil: suas formas de produção e circulação

Lúcia Zanin Shimbo

Introdução: permanências na base produtiva manufatureira e alterações no processo de produção do espaço

“A areia, a pedra são descarregadas. Um servente as amontoa nos locais previstos do canteiro; um outro leva parte para o ajudante de pedreiro que junta água e cal ou cimento, trazidos do depósito por um ajudante diferente; um quarto despeja a argamassa em baldes ou carrinhos e a conduz ao pedreiro que coloca tijolos, faz um revestimento ou enche uma fôrma, seguido por seu ajudante que segura o vibrador ou recolhe o excesso caído. Em cima, o carpinteiro prepara outras formas com a madeira empilhada perto dele depois de encaminhamento semelhante ao da argamassa e percorrido por ajudantes e serventes próprios; o armador dobra as barras de ferro assistido do mesmo modo, e, por todos os lados, pintores, marceneiros, eletricitas, encanadores etc., sempre rodeados por ajudantes e serventes, constituem equipes numerosas, separadas, especializadas, verticalizadas. Avançada divisão do trabalho e, em cada parcela, divisão hierarquizada detalhada”.

“O mestre abre o cimento e solta a massa. Os dois serventes responsáveis pelo preparo da argamassa na betoneira começam as suas atividades. Os outros dois serventes que realizam o transporte da massa ficam ali, esperando a primeira massada. O servente responsável pelo guincho, o guincheiro, também se posiciona. Treze trabalhadores, entre pedreiros e serventes, e o encarregado da empreiteira sobem para o último pavimento para dar continuidade à elevação da alvenaria. Os dois armadores se dirigem para o gabarito de montagem das ferragens. O mestre anda pela obra, olhando as posições iniciais do trabalho. A massa fica pronta e os serventes a transportam em carrinhos de mão ou em baldes, no caso do transporte vertical pelo guincho, até os pedreiros. Os blocos de concreto começam a ser assentados pelos pedreiros, com suas colheres e prumos”.

Sem a menção das datas dos dois textos acima, parece que ambos explicam uma mesma situação, um mesmo tempo. Trata-se de uma divisão manufatureira do tra-

balho dentro de um canteiro de obras de uma dada edificação, onde se empilham blocos, montam-se fôrmas de madeira e armaduras de aço, despeja-se o concreto, e todas as ações estão orquestradas pelo mestre-de-obras que coordena os trabalhos parcelados.

O primeiro trecho é uma descrição do Sérgio Ferro sobre um canteiro de obras na década de 1960, muito provavelmente dentro de uma produção em pequena escala, baseada na encomenda de um cliente a um arquiteto e na contratação direta de mão-de-obra para execução, com ou sem uma empresa construtora para intermediar e gerir a obra (FERRO, 2006, p. 112).

O segundo trecho, sem a pretensão de procurar comparar a qualidade formal e analítica dos textos – longe disso – é uma anotação do meu caderno de campo, sobre o cotidiano de obras de uma grande empresa construtora que produz habitação em escala no Brasil, em 2008, que fez parte da minha pesquisa de doutorado.

Há, nesse intervalo de quarenta anos, uma permanência da essência manufatureira da base produtiva, lastreada na fragmentação das operações a fim de favorecer o adestramento do trabalhador e de conferir maior velocidade à produção.⁵⁵ Uma base que requisita a utilização abundante de mão-de-obra e que, justifica, muitas vezes, o enquadramento da construção civil como um setor prioritário para a geração de empregos, contribuindo para o desenvolvimento econômico do país. Além disso, trata-se de uma base que permite grande absorção de trabalhadores não-especializados, contratados por diferentes modalidades (contratação direta, subempreitada, terceirização) e que abre brechas para o convívio com o trabalho escravo – a empresa construtora responsável pelo canteiro de 2008 foi incluída no cadastro de empregadores que exploram mão de obra análoga à escrava, pelo Ministério do Público do Trabalho⁵⁶.

Entretanto, apesar dessa mesma base manufatureira, há diferenças fundamentais relacionadas ao processo de produção do espaço. O segundo canteiro diz respeito a uma estrutura de produção centralizada na grande empresa que perfaz o ciclo completo de realização do produto imobiliário: é, ao mesmo tempo, proprietária de terras, incorporadora, construtora e vendedora. Estrutura que permite, por sua vez, como já comentado, uma produção em escala e padronizada da habitação

55. Ao analisar o processo de produção da manufatura, Marx (2001) o descreve como a decomposição da atividade do artesão nas diversas operações que a compõem, sem se descolar do ofício do trabalhador. Na manufatura, portanto, o ofício continua sendo a estreita base técnica que assegura a reunião do trabalho parcial.

56. Vale destacar que, em 2014, pela primeira vez no Brasil “o número de trabalhadores libertados em condições análogas à de escravos na área urbana supera o de resgatados no campo, de acordo com dados da Comissão Pastoral da Terra (CPT). O balanço de 2013 da entidade contabiliza 2.208 trabalhadores libertados no Brasil – 56% nas cidades (1.228). O dado é representativo, já que, em 2012, menos de um terço (30%) dos resgatados estava na área urbana. A construção civil encabeça o ranking de setores com mais libertações no ano passado: 914 (41% do total).” (REIS, T. *Libertações por trabalho escravo na área urbana superam as do campo*. Disponível em: <http://g1.globo.com/brasil/noticia/2014/02/libertacoes-por-trabalho-escravo-na-area-urbana-superam-do-campo.html>. Acesso em: 17/02/14).

e que conta, por um lado, com capital financeiro para sua produção e para sua rentabilidade, e, por outro, com apoio do Estado, que garante o seu consumidor por meio de subsídios públicos e de financiamentos habitacionais. Consumidor que, anteriormente, não era atendido pela “promoção capitalista privada”, para o qual restavam as soluções por autoconstrução (formal ou informal) ou pela produção por encomenda.

Trata-se de uma estrutura de produção mais complexa, na qual a grande empresa amplia seu protagonismo tanto no “circuito imobiliário”, na expressão de Harvey (1999), quanto na política habitacional. Os produtos imobiliários resultantes, mais do que unidades habitacionais – como veremos adiante –, impactaram sobremaneira as configurações sócio-espaciais nos territórios onde se implantaram, sob diversos modos, ofuscando análises de inserções urbanas que pudessem apontar claras tendências de segregação, periferação ou adensamento de áreas consolidadas.

Ou melhor, o atual estágio do mercado imobiliário, que agrega “mais capitalismo” ao nosso “país em desenvolvimento”, exige que sejam recuperadas chaves de leitura que tratem as três fases da realização da mercadoria “habitação” – produção, circulação e consumo – concomitantemente aos efeitos sócio-espaciais resultantes dessa produção. Isso porque se torna cada vez mais difícil verificar empiricamente interpretações unívocas entre agentes, produtos e espaços urbanos resultantes. Até pouco tempo atrás, talvez, até meados dos anos 1990, era possível associar, por exemplo, grandes incorporadoras, mercado de alto padrão e centralidades urbanas valorizadas; ou, no outro extremo, autoconstrução, pobres e periferação. Nos anos 2000, temos que um mesmo agente, no caso, a grande empresa pode produzir casas para a classe média e para os pobres, ou, mais apropriadamente, para o “segmento econômico” e para a “habitação de interesse social” – em alguns casos, também para a alta classe –, localizadas nos limites da área urbana ou em áreas valorizadas de expansão imobiliária ou em áreas centrais consolidadas.

Dessa forma, interessa-me aqui, mesmo que preliminarmente, compreender os vínculos que se fazem presentes entre a produção da habitação, em seus aspectos econômicos e tecnológicos; a regulação e o financiamento, com a forte presença do Estado; e o controle do espaço urbano. Persigo a tentativa de se esboçar uma matriz de análise que associa, enfim, a *produção do espaço* e a *construção da habitação*, sabendo de toda a complexidade analítica aqui envolvida e da limitação deste texto.

Formas de produção da habitação e a produção social do espaço urbano

Para tanto, tomo as categorias de análises por Samuel Jaramillo (1982) sobre as “formas de produção-circulação” do espaço construído como ponto de partida para se analisar o caso específico de uma grande empresa construtora. Jaramillo (1982) define “formas de produção” como “sistemas que relacionam os homens entre si e os meios de produção necessários para produzir certo bem ou uma série de bens”. Uma forma de produção inclui a criação das condições para sua reprodução e re-quisita, portanto, a circulação – entendida como o processo que arranja os produtos e os distribuem, desde a produção até o seu momento de consumo (JARAMILLO, 1982, p. 177).

Uma forma de produção está definida pela natureza dos agentes que ocupam posições diferenciadas desde o trabalho direto até o controle econômico da produção – como detalharei a seguir – e pelas possíveis combinações e fusões entre elas. Conforma, portanto, uma estrutura que se reproduz e que arranja os produtos e os distribui, a *circulação*, até a fase final do *consumo* (JARAMILLO, 1982).

Essa distribuição de produtos ocorre dentro de determinada organização sócio-espa- cial e a altera necessariamente. Essa reciprocidade entre forma de produção e espaço me leva a trazer também como referência a concepção de “produção social do espaço”, denominada por Gottdiener, a partir de uma leitura de Lefebvre e de outras abordagens da economia política, na qual o elemento “espaço” é elevado “a um foco principal de análise junto com as atividades da economia e do Estado” (GOTTDIENER, 2010, p. 27)⁵⁷.

A habitação social de mercado e a grande empresa construtora

A Empresa Construtora Pesquisada (ECP), como a denominarei daqui por diante con- centra atualmente 14% do conjunto das unidades contratadas nas Faixas 2 e 3 pelo Programa Habitacional “Minha Casa, Minha Vida” (PMCMV) em todo o Brasil⁵⁸.

57. Na visão de Gottdiener, “... a produção espacial é analisada como a manifestação material de processos sociais complexos, associados às fases do desenvolvimento capitalista. Contudo, pode-se notar que padrões sócio-espaciais e processos interativos constituem resultados contingentes das muitas relações contraditórias que interagem no modo capitalista... Além disso, conceitua-se que a linha de frente dessas relações está incrustada, de forma inigualada, nas atividades do setor imobiliário... Assim, as relações espaciais e sociais estão relacionadas dialeticamente. Se as necessidades do capital se manifestam no espaço, as mudanças espaciais se manifestam nas necessidades do capital” (GOTTDIENER, 2010, p. 32).

58. O PMCMV sedimentou a lógica mercantil de produção da habitação que já vinha se delineando no Brasil desde meados dos anos 1990, absorvendo a habitação social de mercado como peça chave em seu desenho institucional e na configuração de seus produtos. As operações de crédito organizaram-se em Faixas, mais ou menos delimitadas conforme uma segmentação tradicionalmente utilizada no país, definidas segundo o intervalo de suas rendas familiares. Num mesmo programa há a linha (denominada como Faixa 1) que atende a habitação de interesse social, voltada para famílias de baixa renda (com ganhos mensais de até R\$ 1.600,00); e a outra que atende a habitação de mercado, destinada a famílias de média renda, que se subdivide em duas faixas (Faixa 2, até R\$ 3.100,00 e Faixa 3, até R\$ 5.000,00) (SHIMBO e LOPES, 2014). Sobre o PMCMV, ver: Ferreira (2012) e Cardoso (2013).

Essa concentração da produção habitacional em grandes empresas construtoras já vinha se esboçando antes do lançamento do PMCMV com o fortalecimento do “segmento econômico”. Desde o início da década de 1990 – particularmente, desde 1994, com o plano de estabilização da economia (*Plano Real*) –, uma série de mecanismos regulatórios, institucionais e produtivos acabaram favorecendo a atuação de agentes privados e a ampliação do protagonismo do mercado na política habitacional brasileira. Tais mecanismos possibilitaram a constituição de um nicho bastante lucrativo para grandes empresas, ao fomentar a incorporação e construção de unidades habitacionais com valores até USD 100 mil, destinadas a famílias que somam renda suficiente para acessar tanto os subsídios públicos (famílias de baixa renda) quanto o crédito imobiliário (famílias de média renda). Trata-se do “segmento econômico”, assim genericamente denominado pelo mercado, e que veio consolidar o padrão da *affordable housing* no Brasil⁵⁹. Empiricamente, delinea-se aqui uma fronteira de indistinção entre as formas de produção destinadas à produção da habitação de interesse social e aquelas voltadas para a habitação de mercado, formando uma zona intermediária híbrida – a *habitação social de mercado* (SHIMBO, 2012).

A ECP se destacou desse conjunto de grandes empresas tanto pela expressiva quantidade de unidades produzidas quanto pela sua estrutura de produção e de gestão, que compreende todas as etapas de incorporação, construção e comercialização de unidades residenciais. Com essa estrutura de grande construtora, ela pôde, em poucos anos, multiplicar vertiginosamente sua produção de unidades habitacionais, com alta rentabilidade. Assim, em cinco anos, de 2006 a 2010, ela multiplicou por 16 a sua produção e bateu o teto de produção de mais de 45 mil unidades em 2010. Em 2012, essa produção já se reduziu, passando para aproximadamente 30 mil unidades/ano. Já o lucro líquido foi aumentado em 4310%, entre 2006 e 2011⁶⁰. Ao fim do ano de 2012, a empresa estava presente em 118 cidades brasileiras, sendo a maioria, com menos de 500 mil habitantes, localizadas em 18 estados (do total de 26), mais o Distrito Federal.

O êxito econômico dessa empresa, sobretudo até 2011⁶¹, pode ser explicado pela sua estrutura de produção *strictu sensu* (desde o canteiro de obras até as instâncias de gestão e decisão da empresa), pelo seu vínculo com o Estado e com o capital financeiro – aspectos já analisados em Shimbo (2012) –, e também pela sua estratégia de controle de produção do espaço urbano. Ou seja, essa forma específica de

59. Sobre este processo ver, além de Fix, 2011, também: Castro, 1999; Royer, 2009; Shimbo, 2012.

60. Todos os dados referentes ao desempenho operacional e financeiro da ECP foram extraídos de Shimbo (2012) e atualizados para este artigo, a partir dos relatórios anuais, publicados no site da empresa.

61. Os dados de 2012 indicam uma tendência de redução da produção das unidades habitacionais e dos lucros da empresa, que ainda precisa ser analisada em maior profundidade.

produção da habitação – a *habitação social de mercado* – possibilitou ganhos de escala, de lucro e de abrangência territorial, estabelecendo uma conexão inédita na estrutura de provisão habitacional no Brasil, na qual as decisões tomadas no interior da empresa impactam, significativamente, na produção do espaço urbano, muitas vezes, sem qualquer intermediação do poder público ou de agência de regulação.

Os agentes envolvidos na forma de produção da habitação social de mercado

Para analisar uma determinada forma de produção da habitação, Jaramillo (1982) propõe categorias analíticas relacionadas ao i) trabalho direto; ii) controle técnico da produção; iii) controle econômico direto da produção; e iv) controle econômico indireto da produção. Tais categorias organizam, de certo modo, as fases, os lugares, os agentes e os tipos de capital envolvidos nessa produção.

Assim sendo, seguirei à análise da ECP, tomada aqui como objeto heurístico das dinâmicas recentes de aproximação entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro. Perfazendo o ciclo completo de incorporação, produção e comercialização de unidades habitacionais, a empresa mantém departamentos específicos que coordenam cada uma das etapas de produção, assim definidas pela própria ECP: aquisição de terrenos; obtenção de aprovações governamentais; vendas e marketing; construção; compra de insumos; e financiamento a clientes.

As três primeiras etapas se relacionam diretamente com as estratégias de controle de produção do espaço, para além das atividades relacionadas à construção em si, e serão aqui analisadas como parte do controle econômico direto da produção. A etapa de construção será detalhada tanto no trabalho direto quanto no controle técnico no canteiro de obras. As etapas de compra de insumos e de financiamento a clientes, pela dependência com outros agentes (exteriores à empresa), serão aprofundadas no controle econômico indireto da produção. Para manter sua atuação nacional, a estrutura de produção da empresa envolve a sede principal, onde trabalham os proprietários, executivos e técnicos, numa primeira e máxima instância de controle, e mais cinco regionais distribuídas pelo Brasil, nas quais estão presentes as extensões de alguns departamentos de gestão e controle.

Obviamente que um mesmo agente pode estar presente em duas posições diferentes, interferindo em dois controles, como é o caso, por exemplo, dos investidores ou acionistas da empresa que podem ser analisados tanto do ponto de vista do controle econômico direto quanto do indireto. O que me interessa aqui é justamente apontar essas combinações e pontos de intersecção, inerentes às formas de produção – como já apontado por Jaramillo (1982) – e que, muitas vezes, nos permitem

identificar o modo pelo qual o vínculo entre a produção do espaço e a construção se operacionaliza empiricamente.

O trabalho direto no canteiro de obras

Segundo Jaramillo, o “trabalho direto consiste na mobilização da capacidade humana de trabalho nos processos imediatos de apropriação da natureza” e, no caso da Construção, trata-se do trabalho envolvido no canteiro de obras (1982, p. 176). Em relação à ECP, como já comentado anteriormente, esse trabalho se baseia no emprego abundante de mão de obra para execução da alvenaria estrutural e, mais recentemente, na utilização de máquinas de grande porte e em procedimentos de pré-moldagem de componentes construtivos.

Em relação às modalidades de contratação de trabalhadores na obra, é possível identificar a subcontratação de empreiteiras por preços unitários⁶², a terceirização de serviços especializados⁶³ e a contratação direta pela empresa, com registro em carteira. Na dinâmica do canteiro, a diferença entre a subempreitada (ou “empreitada”) e a terceirização diz respeito à forma de seleção e de negociação do subcontratado, ou seja, os serviços que podem ser contratados diretamente pelo engenheiro de obras são considerados “empreitados” e aqueles que passam pelo processo de tomadas de preços, centralizado nas regionais, são “terceirizados”.

É justamente nos serviços básicos (relacionados às etapas construtivas de alvenaria e fundação), que absorve a maior parte dos trabalhadores da obra, em que há alterações nas modalidades de contratação dos trabalhadores, ao longo de todo o período estudado (2008-2014), e é aquele que abre brechas para o aumento da exploração do trabalho. Em 2008, a equipe de alvenaria que inicialmente fora subcontratada passou a ser contratada diretamente pela empresa, eliminando-se a figura do “empreiteiro” – que, em geral, são firmas locais, no máximo, de atuação regional. Na ocasião, o engenheiro de obras justificou que se tratava tanto de um problema particular do subempreiteiro em questão, que não estava atendendo satisfatoriamente a meta estipulada no contrato, quanto de uma tendência geral da empresa em substituir a mão de obra subempreitada pela equipe própria. De fato, o

62. Segundo Choma, nessa “modalidade de contratação de serviços de mão de obra para construção”, o subempreiteiro é remunerado pelo serviço executado, medido segundo preços unitários predefinidos. “Esse costume muitas vezes é responsável por vários problemas, porque não compromete o empreiteiro no cumprimento dos serviços dentro do que necessita a construtora” (2007, p. 23).

63. Serra (2001) procura diferenciar conceitualmente a subempreitada e a terceirização. Segundo a autora, amparada na legislação trabalhista brasileira, há a subempreitada mais simples ou a subcontratação, destinada a serviços não especializados ou não inovadores, em que há a contratação de pessoas físicas ou jurídicas para execução de determinadas atividades ligadas à produção, sob a responsabilidade técnica da empresa principal e subordinada a ela; e a subempreitada mais complexa ou a terceirização, voltada a serviços especializados, na qual há maior cobrança de responsabilidade do contratado, na medida em que realiza as atividades com total autonomia, arcando com riscos e garantias, e substitui a empresa principal na realização de determinados serviços.

número de empregados da ECP, dentro do setor Obras, mais que dobrou entre 2007 e 2008 (2.366 e 5.694, respectivamente)⁶⁴.

Em 2013, a contratação direta não mais se verificava e havia a presença de subempreitada para os serviços de alvenaria. Em 2014, de novo, houve uma reversão e os trabalhadores relacionados à etapa de alvenaria eram todos funcionários da ECP. Entretanto, a justificativa agora era que a contratação direta de trabalhadores no canteiro de obras fazia parte do Termo de Ajuste de Conduta (TAC), firmado entre a empresa e o Ministério Público do Trabalho, que definiu regras para terceirização de atividades em suas obras, em setembro de 2013⁶⁵. Isso porque a empresa já foi incluída duas vezes no cadastro de empregadores que exploram mão de obra análoga à escrava, pelo Ministério do Trabalho.

Além desse aumento da exploração do trabalho no canteiro de obras, que alcança seu máximo na condição de escravidão – atestada em algumas obras da empresa, relacionada à mão de obra subempreitada –, havia uma espécie de contratação “fidelizada” nos serviços especializados – em 2008, a equipe de execução do reboco externo era “terceirizada”, mas atuava exclusivamente nas obras da empresa. Nesse caso de fidelização de subempreiteiras, permaneciam também os rastros de ilegalidade jurídica.

Por fim, o núcleo da “equipe própria” no canteiro de obras, que sempre se manteve, estava centrado no mestre de obras, engenheiro, encarregado e almoxarife (que fazem o controle técnico da obra, como veremos adiante), além de auxiliares de engenharia, estagiários e alguns serventes.

Controle técnico da produção no canteiro de obras

O controle técnico da produção se refere à “capacidade de regular o início da ação dos meios de produção, a partir do ponto de vista do processo de trabalho: coordenação dos distintos indivíduos e elementos que intervêm na produção, a disciplina interna, os ritmos e horários, a programação das tarefas” (JARAMILLO, 1982, p. 176). Dependendo do porte da empresa, pode ser o detentor do capital (no caso de pequenas empresas) ou um agente subordinado a ele, legitimado por possuir conhecimento técnico específico.

64. Em agosto de 2008, a mudança no modelo de contratação de mão-de-obra na ECP, passando da terceirização para contratação de equipe própria de produção, foi anunciada em seu relatório trimestral: “Acreditamos que nossa equipe própria de produção nos dá uma vantagem competitiva. Temos a máquina de produção mais experiente do mercado para a construção de produtos do segmento econômico. Atualmente, nossa equipe própria de produção é responsável pela gestão e execução de 202 canteiros de obra” (Relatório disponível no website da empresa. Acesso em: 10/07/2008).

65. Segundo reportagens de jornais, pelo acordo, a empresa contratará diretamente os seguintes serviços: alvenaria estrutural, contrapiso, assentamento de esquadrias metálicas, portas e janelas, reboco interno, entre outras. A empresa também assume a responsabilidade solidária com as empreiteiras, subempreiteiras e prestadoras de serviços pelo cumprimento das normas de segurança de trabalho e demais direitos trabalhistas.

No caso da empresa estudada, o *tripé* formado por engenheiro de obras, mestre de obras e almoxarife constitui o núcleo de controle técnico do canteiro e promovem a ligação necessária entre obra e empresa. As atividades de prescrição das tarefas e de organização do trabalho são lideradas pelo mestre de obras, com seu domínio sobre o saber fazer do canteiro de obras. As atividades de gestão, controle e administração são realizadas, sobretudo, pelo engenheiro e o almoxarife é responsável pelo controle dos materiais e insumos utilizados na obra. Cada um deles pode ser apoiado em suas atividades por encarregados, estagiários, auxiliares de engenharia e estagiários, dependendo do tamanho do canteiro.

Entre o controle técnico no canteiro e o controle econômico da empresa, há um sistema informatizado, o *sistema online*, que abrange um conjunto complexo de instrumentos de planejamento de metas e atividades; de verificação de cumprimento de tais metas; de controle de consumo de materiais e insumos; e de incentivos sobre o trabalho realizado no canteiro de obras (SHIMBO, 2012). Aqui os avanços da tecnologia de informação e de gestão permitiram que a sede e suas regionais tivessem um controle técnico centralizado, alimentado cotidiano e simultaneamente por todos os engenheiros e almoxarifes de suas quase 300 obras espalhadas pelo país.

Esse controle é absolutamente necessário dentro de uma estrutura de produção em escala da habitação e só é possível de ser implementado graças a uma padronização dos produtos e a outra forma de padronização, muito mais estrutural: a padronização do processo de produção. Na ampla maioria dos empreendimentos, são reproduzidas apenas duas linhas de condomínios de edifícios verticais, que se diferenciam entre si pelo preço da unidade residencial e pelo tamanho da área de lazer.

Dessa forma, o projeto arquitetônico acaba sendo uma organização/acomodação de ambientes-tipo nos diversos terrenos onde são implantados os empreendimentos, cujo detalhamento construtivo apresenta uma padronização de medidas, de materiais e de componentes construtivos empregados. Há, portanto, a elaboração sistematizada de uma “memória” de projetos executivos, comum a todos os empreendimentos, ou seja, um “desenho de obra” que é reproduzido em escala e que não precisa ser produzido unitariamente, por obra – o que representa uma economia significativa de custos com trabalhos técnicos especializados de arquitetura e de engenharia.

Se os materiais e os componentes são praticamente os mesmos em todos os canteiros, se sua disposição já está definida previamente no projeto executivo-padrão, as atividades e os gestos dos trabalhadores que realizam as obras podem ser praticamente os mesmos em todos os canteiros. Há, portanto, uma padronização dos procedimentos de execução e das atividades dos canteiros. Dessa forma, depurando ao máximo o que deve ser o “modo ECP” de execução de atividades, torna-se muito mais fácil a aplica-

ção de um rígido sistema de controle do trabalho no canteiro de obras. “A gente é um número dentro da empresa”. Com essa frase, o engenheiro começou a primeira conversa que tive com ele, antes mesmo de se iniciar a minha pesquisa de campo.

Controle econômico direto da produção na empresa construtora: construção de habitação e controle de produção do espaço

O controle desses números, sejam eles homens ou materiais, está centralizado na sede da empresa construtora, onde ocorre o “controle econômico direto da produção”, que de acordo com Jaramillo,

“consiste no domínio sobre os meios de produção, a partir do ponto de vista econômico, o que implica o poder de desencadear o processo produtivo e definir suas características (quantidade e qualidade do produto, recursos atribuídos aos distintos componentes etc.) e a disponibilidade econômica sobre o produto. Como se vê, é um conceito que se aproxima ao da propriedade (assim como o anterior [controle técnico] se aproxima ao de posse), na terminologia de alguns textos de Marx” (1982, p. 176).

No interior dessa posição, Jaramillo destaca a importância de se delimitar o “motor da produção”, definido como “o elemento que comanda as decisões e práticas do agente que detém o controle econômico direto e, por isso, estrutura a dinâmica da produção”. Na produção capitalista, a acumulação de capital é o motor da produção, pois é em referência a ela que o capitalista exerce o controle (1982, p. 176).

Como dito anteriormente, nessa posição de controle, encontram-se os proprietários, acionistas, executivos, gerentes e técnicos que trabalham em diversos departamentos da empresa que envolvem, principalmente, as etapas de aquisição de terreno, obtenção de aprovações governamentais e a comercialização das unidades.

A aquisição do terreno é uma etapa fundamental que mobiliza diversos departamentos, executivos, técnicos da empresa e agentes locais (sejam despachantes, imobiliárias, arquitetos etc.), na qual é preciso conciliar as estratégias de acumulação de capital com o conhecimento local sobre o desenvolvimento territorial e imobiliário das cidades onde atua. Envolve, portanto, a contratação de pesquisas de mercado (sobre potenciais compradores, construtores locais, características dos empreendimentos da vizinhança, renda média e perfil da população da região); a elaboração de estudo de viabilidade (por equipe multidisciplinar da empresa, com a participação dos arquitetos terceirizados) e a aprovação de retorno financeiro. A decisão final a respeito de um terreno envolve desde o diretor, vice-presidentes e técnicos, organizados em um comitê interno específico.

Quando a empresa abriu seu capital na Bolsa de Valores, em 2007, o montante de recursos captados foi destinado para a aquisição de terrenos e para a incorporação de novos empreendimentos (45% do total). Para tanto, executivos da empresa saíram percorrendo sete estados brasileiros em busca de boas oportunidades de negócio. Como resultado dessa busca, se seu banco de terrenos, em 2006, estava avaliado em aproximadamente 1,5 bilhão de reais, com capacidade para construção de 11.700 unidades, um ano depois ele aumentou em dez vezes o seu valor e o seu respectivo número de unidades, passando para dez bilhões de reais e mais de 107 mil unidades. Em 2012, esse valor estava em R\$ 21,8 bilhões, correspondente a 173 mil unidades, num total de 8,1 milhões de m² de área útil comercializável.

Em dezembro de 2007, 63% dos terrenos adquiridos pela empresa localizavam-se em cidades do interior; e o restante (37%), em capitais e regiões metropolitanas. Em 2012, a participação das cidades do interior diminuiu, passando para 52%; 25% se localizava em regiões metropolitanas e 23% em capitais, segundo divisão geográfica estabelecida pela própria empresa. Nesse mesmo ano, 77% do banco de terrenos se localizava na região sudeste brasileira. Entretanto, a localização exata desses terrenos não é divulgada. Não necessariamente há um aporte de recursos para aquisição desses terrenos, pois grande parte é adquirida por meio de permuta – em 2012, 56% do banco foi adquirido nessa modalidade.⁶⁶

De qualquer modo, tais números indicam que a garantia da terra é fundamental para a produção em escala da habitação e é um importante parâmetro para os investidores, na medida em que dá “sustentabilidade” a esse crescimento. Como ressalta Wissenbach (2008), outras grandes empresas incorporadoras e construtoras lançaram mão desse expediente na medida em que, numa tendência de valorização imobiliária, a propriedade prévia de um estoque de terra potencializa excepcionalmente a possibilidade de uma empresa de extrair lucros. No caso da ECP, a opção foi adquirir terrenos em cidades do interior e em regiões metropolitanas de grandes centros (com exceção das capitais), que concentram em torno de 77% desse estoque.

A obtenção de aprovações governamentais é outra atividade que impõe a dimensão local dentro de uma estrutura nacional de produção, na medida em que a empresa precisa obedecer às legislações municipais e estaduais correspondentes a cada uma das 118 cidades onde atua, como, por exemplo, leis de uso e ocupação do solo, planos diretores, códigos de obras e edificações etc. Para operacionalizar esse pro-

66. De acordo com Wissenbach, “Uma estratégia importante para os incorporadores é a permuta com o proprietário de terras. Nesse caso, que tem sido predominante no mercado, há uma troca entre ambos em que o pagamento é lançado para o momento de venda das unidades. Sendo assim, tornam-se parceiros no empreendimento numa relação que tende a ser vantajosa para os dois. Para o incorporador, resulta em menor imobilização da capacidade de investimento permitindo um maior portfólio para o mesmo capital de giro, alavancando o volume de produção e os resultados da empresa. Já o proprietário, por não ter recebido o montante no ato, obtém um valor maior pelo terreno. Em geral, a sua análise tem como referência a taxa de retorno de aplicações financeiras” (2008:18).

cesso, a ECP pode contratar arquitetos, técnicos e despachantes tanto para estudar as legislações locais pertinentes como para acompanhar o processo de aprovação dos empreendimentos nas prefeituras⁶⁷. Nesse aspecto, pode haver conflitos entre o padrão de empreendimento habitacional da empresa com as legislações, assim como, com a população e governo locais, cujas soluções podem interferir na produção, passando a exercer também um controle econômico indireto.

Em relação à comercialização das unidades habitacionais, a empresa apresenta três linhas operacionais. A primeira conta com uma equipe de empregados diretos que trabalha nas lojas próprias de comercialização de suas unidades, localizadas nas principais cidades onde a empresa atua. A segunda linha corresponde aos corretores online, que também compõem a equipe própria de vendas. Eles trabalham na loja virtual da empresa por meio do sistema de venda pela internet, que possibilita a venda, inclusive, para clientes residentes no exterior. A terceira linha se refere às imobiliárias parceiras que mobilizam corretores terceirizados para a venda dos empreendimentos da ECP. Em geral, para iniciar sua atividade em determinada cidade ou região, a empresa se associa, primeiro, às imobiliárias locais para, depois, constituírem suas lojas próprias de vendas. Mais uma vez, ela recorre aos agentes locais para auxiliarem na sua inserção territorial e na garantia de retorno financeiro dentro do mercado imobiliário de cada uma das cidades.

Por fim, com exceção do acionista majoritário, fundador, presidente e que detém 33% das ações da empresa, os outros acionistas (21% são investidores institucionais estrangeiros e 44% são considerados como "outros") não ocupam necessariamente posições na estrutura de gestão da empresa, mas podem ter influência nas decisões sobre as metas de produção, durante as apresentações dos resultados operacionais e financeiros da ECP. Entretanto, o comportamento do mercado de capitais acaba exercendo um controle econômico indireto, na medida em que uma eventual queda da cotação das ações da empresa pode fazer com que tais investidores migrem para outras empresas.

Controle econômico indireto da produção: financiamento da Caixa Econômica Federal e cadeia de fornecedores de materiais

Como destaca Jaramillo, o controle econômico indireto da produção consiste na "capacidade de afetar a produção desde o exterior do processo produtivo, especialmente, a partir do controle sobre as condições gerais que enquadram o motor

67. Segundo um arquiteto subcontratado pela empresa, que trabalha na cidade-sede, ele é responsável por visitar os terrenos e por pesquisar as legislações locais das cidades onde será desenvolvido o empreendimento. Na maioria das vezes, é acompanhado por um técnico ou um despachante local – sendo que esse último é contratado especialmente para acompanhar o processo de aprovação.

da produção, e por isso, que determinam e limitam o exercício do controle econômico direto da produção” (1982, p. 177). Além disso, a importância dessa posição aumenta à medida que se intensificam a complexidade e a interdependência social entre distintos produtores e processos produtivos. O autor cita como exemplos de agentes que realizam esse controle econômico indireto, as agências financeiras, os organismos de planejamento urbano, o mercado de solo, entre outros.

Para o caso aqui analisado, identifiquei quatro principais agentes que exercem um controle econômico indireto da produção e que estão fortemente amarrados às decisões do Estado e às condições macroeconômicas do país: i) instituições financeiras, sobretudo, a Caixa Econômica Federal e os mecanismos regulatórios da política habitacional; ii) prefeituras municipais e as restrições das legislações e das articulações políticas locais; iii) fornecedores de materiais e insumos e as condições de oferta e demanda do setor da construção civil; iv) Ministério Público do Trabalho e os acordos sobre a regulamentação trabalhista.

Em relação aos agentes financeiros, a empresa estreitou fortemente seus laços com a Caixa Econômica Federal (CAIXA), nos últimos dez anos. O gráfico abaixo apresenta os tipos de financiamentos contratados pelos clientes para adquirirem as unidades habitacionais comercializadas pela empresa e reflete a interferência dos mecanismos regulatórios determinados pelo Estado, em relação ao financiamento e à política habitacional, na produção da ECP.

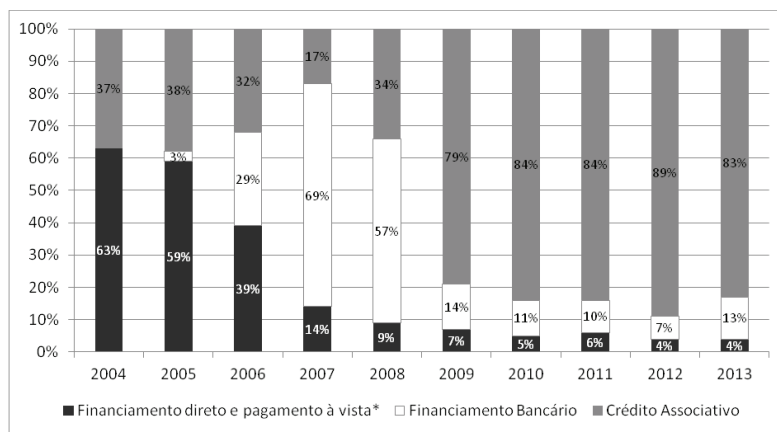


Gráfico 1: Modalidades de financiamento das vendas contratadas pela ECP (2004-2013).

Fonte: Elaboração da autora, a partir dos relatórios anuais da empresa (2006, 2008 e 2013).

* Nessa modalidade, estão somados o pagamento durante as obras e o financiamento direto com a construtora, que deixou de existir depois de 2006.

Entre 2004 e 2005, os financiamentos eram provenientes, basicamente, do Programa Crédito Associativo (operacionalizado pela CAIXA) e do financiamento contraído diretamente com a construtora (que correspondia a aproximadamente 60% do total dos financiamentos). Entre 2006 e 2008, surge o financiamento bancário, contraído junto aos bancos comerciais, e que passa a ser majoritário nesse período. Por fim, entre 2009 e 2013, há o aumento considerável da participação do Crédito Associativo, que passa a abarcar em torno de 80% dos financiamentos contraídos.

Esses pontos de inversão correspondem exatamente a duas alterações importantes ocorridas. A primeira ocorreu a partir de 2005, quando foi aprovada a medida que ampliou os recursos da caderneta de poupança (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE) para os financiamentos habitacionais e também por outros mecanismos que garantiram a melhoria do crédito para pessoa física, a partir da redução das taxas de juros, do aumento dos prazos de pagamento (até trinta anos) e da diminuição nos valores de entrada (necessidade de menor poupança prévia)⁶⁸.

A segunda, mais conhecida, corresponde ao lançamento do programa “Minha Casa, Minha Vida” (PMCMV), em 2009, que destinou grande parte dos recursos para a população com faixas de renda entre R\$ 1.600,00 e R\$ 5.000,00, que constitui o público-alvo da empresa. A operacionalização do financiamento do PMCMV se dá no âmbito do Programa Crédito Associativo, controlado pela CAIXA e Banco do Brasil (com menor participação).

De modo geral, de um lado, é notável que o risco potencial e o ônus da inadimplência foram transferidos para os bancos, principalmente, para a CAIXA e que a empresa deixou de destinar recursos próprios para o financiamento aos clientes. De outro, os produtos da ECP passaram a se encaixar, cada vez mais, nas condições do PMCMV, tanto em termos de valor da unidade quanto em sua configuração arquitetônica e urbanística – em 2013, a empresa anunciou que 83% do banco de terrenos era composto por unidades elegíveis ao programa.

Em relação às prefeituras locais, é preciso delimitar um recorte territorial a fim de se aprofundar na relação entre administração pública, legislação urbana, setores da sociedade civil e a atuação da empresa. Para tanto, escolhi os municípios da região central do estado de São Paulo e que foram estudadas em um projeto de pesquisa sobre a avaliação do PMCMV⁶⁹. São 51 municípios que compõem essa região - den-

68. A primeira medida corresponde à Resolução no 3259, do Conselho Monetário Nacional, que buscava dar segurança jurídica e de se ampliar recursos financeiros ao mercado privado e permitiu a liberação de recursos da Caderneta de Poupança (SBPE), que estavam retidos no Banco Central, ao tornar a sua retenção uma opção desvantajosa para os bancos privados. Vale destacar também que entre 2007 e 2008, as contratações com recursos do SBPE atingiram seu ápice. Ver: Royer (2009).

69. Trata-se do projeto de pesquisa intitulada “Produção do Programa MCMV na região central do estado de São Paulo: inserção urbana e avaliação arquitetônica, construtiva e tecnológica” (Chamada MCT/CNPq/MCIDADES Nº 11/2012), coordenada por Lucia Zanin Shimbo, João Marcos de Almeida Lopes e Kelen Dornelles.

tro de um forte eixo de desenvolvimento econômico, com alto grau de urbanização e com um elevado padrão de infraestrutura urbana - dos quais, 21 apresentam empreendimentos do Programa (contratados até dezembro de 2012). A ECP é responsável por 30% do total dessa produção, indicando uma grande concentração num único agente e o interesse da empresa pela região. Ou melhor, pelo interesse nos únicos 4 municípios que apresentam população superior a 100 mil habitantes: Sertãozinho, com aproximadamente 110 mil habitantes; Araraquara, 208 mil; São Carlos, 221 mil; e Ribeirão Preto, 604 mil.

Em geral, a localização dos empreendimentos está concentrada em áreas consolidadas dessas cidades, já com infraestrutura instalada, ocupando desde miolos de quadras em áreas mais centrais ou grandes terrenos em áreas de expansão urbana, ou, ainda, constituindo grandes conjuntos em áreas que, anteriormente, eram destinadas ao uso industrial.

Nessas 4 cidades, apenas uma prefeitura conseguiu “barrar” a atuação da empresa, impedindo a aprovação do segundo empreendimento, sob o argumento de que a altura do pé-direito proposto pelo projeto não correspondia ao padrão mínimo para residências estipulado pela legislação local.

Outra instituição pública que interferiu diretamente na produção foi o Ministério Público do Trabalho que, como comentado anteriormente, definiu regras para terceirização de serviços e contratação de trabalhadores em suas obras.

Por fim, outro agente relacionado à forma de produção de habitação aqui analisada se refere aos fornecedores de materiais da construção civil. Toda a negociação para a seleção e definição dos fornecedores de insumos para a construção é realizada pela equipe de suprimentos, que trabalha nas regionais e na sede da empresa. Em média, 58% dos custos diretos de todos os insumos são provenientes de materiais de construção. Os serviços de maior valor agregado (fundações, demolições, terraplenagens, pavimentações, redes elétricas etc.) somam mais 37% nos custos diretos de produção. Ou seja, a equipe de suprimentos é responsável pela aquisição de 95% dos custos diretos, somando-se os materiais de construção e os serviços de maior valor agregado. Os 5% dos insumos restantes são adquiridos no varejo, pela equipe técnica da obra, dependendo da necessidade cotidiana do canteiro.

A empresa realiza negociações e acordos com seus fornecedores e os classifica segundo sua capacidade de abrangência geográfica (ou seja: nacionais, regionais e locais). De modo geral, os materiais e produtos com maior valor agregado e que exigem processos mais industrializados (por exemplo: esquadrias, instalações hidráulicas e elétricas) provêm de grandes fornecedores de atuação nacional. E os materiais

com baixo valor agregado e com grande volume e peso (areia, brita, concreto e blocos, por exemplo) são de fornecedores locais, no máximo, regionais.

Em 2008, contava com aproximadamente de 4,4 mil fornecedores, com os quais a empresa não estabelece um contrato de exclusividade. Nesse mesmo ano, o aumento dos custos de construção acima da inflação fez com que a construtora adotasse a “estratégia de adiantamento de fornecedores”. Para aqueles fornecedores de materiais, sem uma organização forte que fosse suficiente para pautar o preço de determinado item (portanto, fora da tendência do oligopólio presente no setor de materiais de construção), a ECP adiantou o pagamento a fim de aumentar a capacidade de oferta e assegurar os preços de fornecimento de insumos. Dessa forma, por exemplo, ela emprestava R\$ 100 mil para determinado fornecedor de blocos de cimento que pagava a dívida em materiais, entregando blocos⁷⁰.

Essa estratégia de adiantamento aos fornecedores indica, de um lado, que o fluxo de produção da empresa era suficientemente intenso e avalizava o alto risco envolvido nesse tipo de operação. De outro, pode revelar também a instabilidade existente na cadeia de produção de insumos da construção civil, cuja oferta está intrinsecamente ligada à demanda e, em tempos de boom imobiliário, pode repercutir ou em baixa de estoque ou em aumento de preços. Além disso, revela o poder de compra de uma grande empresa que acaba por “pautar” o preço do insumo que ela mesma adquire.

Considerações finais

Uma primeira questão que merece ser aprofundada diz respeito à relação entre produção do espaço e produção do valor, ou seja, identificar como se produz valor nessa forma de produção da habitação e o que a diferencia entre outras formas.

Quando a empresa abriu seu capital, em 2007, os recursos provenientes dos novos acionistas viabilizaram a dinamização e a garantia da produção em série de habitação. Diferentemente dos demais instrumentos financeiros aportados anteriormente ao setor imobiliário, como o Fundo de Investimentos Imobiliários (FII) e o Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), por exemplo, a mobilidade do capital financeiro não ocorre somente pela via da valorização do empreendimento construído. No caso da incorporação, construção, comercialização e locação de edifícios comerciais e de escritórios, o capital financeiro espera a valorização do empreendimento em si, que se torna um ativo financeiro. Por isso mesmo, há a necessidade crescente em se construir espaços que propiciem tal valorização imo-

70. Informações obtidas na teleconferência dos resultados do primeiro trimestre de 2008.

bilíria que, por sua vez, vão mudando de localidades geográficas em função do investimento do capital financeiro⁷¹.

No caso da ECP, a valorização das unidades residenciais produzidas está fortemente relacionada à garantia de financiamento para que seu público-alvo as compre – dada, aqui, pelo Estado – e está fracamente relacionada à valorização do espaço produzido – mas que, mesmo assim, não deixa de ter importância. A mobilidade do capital financeiro, nesse sentido, atende à necessidade de uma aquisição ágil e segura (em termos de endividamento da empresa) de recursos financeiros, servindo como um catalisador da produção, mas que não pode estar dissociada dos programas de financiamento habitacional propostos e implementados pelo poder público. Talvez esse seja o diferencial desse tipo de incorporadora e construtora em relação às demais empresas financeirizadas do setor imobiliário, voltadas para classes de rendas mais altas e para outros produtos imobiliários.

No caso, os atributos do espaço que são mais importantes se referem à presença de infraestrutura urbana instalada nas localidades onde são implantados os empreendimentos. Dificilmente, a empresa irá produzir empreendimentos não contíguos à área urbana, pois isso implica em custos adicionais com ampliação de redes de água, luz e esgoto e que requisitam uma articulação mais forte com o poder público local.

Uma segunda questão diz respeito aos conflitos presentes na disputa pelo espaço e, segundo a abordagem aqui analisada, estariam presentes nos agentes indiretos que determinam e limitam o controle direto da produção, ou seja, os agentes financeiros e os órgãos de planejamento urbano. No caso da ECP, a CAIXA requisita que os empreendimentos apresentem viabilidade técnica e financeira, dentro das linhas de financiamento, e a empresa já enquadra todos os seus empreendimentos segundo tais normativas do agente financeiro, não apresentando conflitos nessa relação.

O conflito pode ocorrer mais facilmente, como ocorreu num dos municípios da região central do estado de São Paulo, no atendimento às legislações urbanísticas e edículas locais e depende, fortemente, se a prefeitura municipal exige, de fato, o seu cumprimento. Entretanto, as prefeituras locais encontram-se fragilizadas nesta forma de produção da habitação, na medida em que a lógica que prevalece é a da oportunidade do negócio imobiliário e, menos, de um planejamento urbano e de um atendimento público da política de habitação.

Uma terceira questão que merece aprofundamento está circunscrita ao conflito na produção em si da habitação, marcado pela clássica oposição entre capital e trabalho.

71. Sobre a construção e valorização de espaços urbanos pelo capital financeiro, sobretudo, na cidade de São Paulo, ver os trabalhos de Ana Fani Carlos (2009) e Mariana Fix (2007).

No caso da ECP, a exploração do trabalho chegou ao limite extremo das condições análogas à escravidão e esse conflito foi mediado pela intervenção direta do Ministério Público do Trabalho e não por sindicatos ou órgãos de representação de classe.

Bibliografia

CARDOSO, Adauto Lucio. *O Programa Minha Casa, Minha Vida e seus efeitos territoriais*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. A metrópole de São Paulo no contexto da urbanização contemporânea. *Estudos Avançados*, São Paulo: Instituto de Estudos Avançados, Universidade de São Paulo, v. 23, n. 66, pp. 303-314, 2009.

CASTRO, Carolina Maria Pozzi de. *A explosão do autofinanciamento na produção da moradia em São Paulo nos anos 90*. 1999. 335 f. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1999.

CHOMA, André Augusto. *Como gerenciar contratos com empreiteiros: manual de gestão de empreiteiros na construção civil*. São Paulo: Pini, 2007.

FERREIRA, João Sette Whitaker (coord.). *Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano. Parâmetros de qualidade para a implementação de projetos habitacionais e urbanos*. São Paulo: LABHAB; FUPAM, 2012.

FERRO, Sérgio. "O canteiro e o desenho." (1976). In: _____. *Arquitetura e trabalho livre*. São Paulo: Cosac Naify, 2006.

FIX, Mariana. *São Paulo Cidade Global: fundamentos financeiros de uma miragem*. São Paulo: Boitempo, 2007.

_____. *Financeirização e transformações recentes no circuito imobiliário no Brasil*. Tese (Doutorado) – Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2011.

GOTTDIENER, Mark. *A produção social do espaço urbano*. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2010.

HARVEY, David. *A produção capitalista do espaço*. São Paulo: Annablume, 2005.

JARAMILLO, Samuel. "Las formas de producción del espacio construido en Bogotá". In: Pradilla, E. (org.) *Ensayos Sobre El Problema de la Vivienda en México*. México: Latina UNAM, 1982, pp. 149-212.

MARX, Karl. *O Capital: Crítica da economia política*. Livro Primeiro: O processo de produção do Capital. Vol. I. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2001.

ROYER, Luciana de Oliveira. *Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas*. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

SERRA, Sheyla Mara Baptista. *Diretrizes para gestão de subempreiteiros*. 2001. 360 f. Tese (Doutorado em Engenharia) – Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2001.

SHIMBO, Lucia; LOPES, João Marcos. "Too much business and few policies: the role of major construction companies in the housing program "Minha Casa, Minha Vida" in non-metropolitan cities in Brazil". In: ISA World Congress of Sociology, 18, 2014, Yokohama – Japão. *Anais...* Yokohama: ISA, 2014.

SHIMBO, Lucia Zanin. *Habitação social de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro*. Belo Horizonte: C/Arte, 2012.

WISSENBACH, Tomas Cortez. *A cidade e o mercado imobiliário: uma análise da incorporação residencial paulistana entre 1992 e 2007*. 2008. 142 f. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

Trajétórias da política do espaço na luta por moradia no centro da cidade de São Paulo

Márcia Saeko Hirata

Introdução

Nas décadas de 1970 e 1980, o precário processo de urbanização resultante da industrialização brasileira levou a reações e reflexões sociais, tanto pelos chamados “novos movimentos sociais” quanto por aqueles que procuravam compreender as mudanças profundas daquele novo contexto urbano. Hoje, o debate urbano é retomado diante de uma percepção de piora generalizada das condições de vida nas cidades, agora sob um capitalismo financeiro que tem se apoiado na produção imobiliária e que já assombrou o mundo com a crise de 2008, então atrelada às negociatas imobiliárias e financeiras americanas. Quanto às reações sociais, há uma percepção de que já não contamos com a perspectiva de mudanças das décadas anteriores, que as atuais práticas e reflexões políticas têm um horizonte nebuloso em termos de avanço efetivo. O que parece restar é a base material a partir da qual pode-se produzir alguma reflexão, as práticas sociais cotidianas que não deixam de estar sempre em movimento e que, portanto, merecem ser observadas.

Quanto a isto, várias avaliações têm sido feitas. Ermínia Maricato, em sua obra “O impasse da política urbana no Brasil”, de 2011, avalia que as bandeiras que marcaram a luta pela reforma urbana “bateram no teto”. Isto configura-se como uma espécie de constatação prática da reflexão de Vera da Silva Telles, que, ao retomar a crítica contundente de autores referência na crítica urbana, como Lúcio Kowarick e Francisco de Oliveira⁷², se pergunta: “com quais parâmetros colocar em perspectiva e sob perspectiva crítica os processos em andamento?” (2005a, p. 7)

No apanhado de referências, ela nos lembra da expressão “espoliação urbana” e da figura do ornitorrinco como representante da forma de desenvolvimento brasileiro; avalia que já temos um acúmulo e profusão de análises sobre os efeitos de nossa inserção urbana na lógica das “cidades globais”, bem como da profusão de diagnósticos e tipificações sobre a situação urbana de “vulnerabilidade social” de nossas populações. Mas para a autora, ainda há uma ausência: “é todo o entramado desse

72. A autora retoma de Lúcio Kowarick o termo explicativo de processos sociais no Brasil urbano, a “espoliação urbana”, de obra de 1979; e de Francisco de Oliveira, o ornitorrinco, como figuração da forma de desenvolvimento do país, em obra de 2003.

mundo social que resta a conhecer” (2005, p. 14), mundo social que ela perscrutará por meio de trajetórias e mobilidades urbanas, individuais e familiares⁷³ dos trabalhadores, de onde seria possível retomar os elos da política nas cidades.

De modo diferente, queremos retomar tais elos da política a partir da visão urbana permitida pela interpretação de Lefebvre quanto à produção do espaço. Para tanto, faremos uma reflexão voltando alguns passos da reflexão de Telles, às práticas e contradições da trajetória urbana e política dos chamados “novos movimentos sociais” dos anos 1980, com foco nos tradicionais movimentos de moradia, em especial naqueles que hoje atuam na antiga centralidade urbana da cidade de São Paulo.

Prática industrial, prática urbana e contradições

As práticas sociais na produção do espaço urbano são reconhecidas por Henri Lefebvre, mas diferente de Telles ele o faz sob uma distinção. Para ele, há uma duplicidade de práticas, as industriais e as urbanas:

“A prática social é analisada enquanto prática industrial e prática urbana. O primeiro objetivo da estratégia seria o de arrancar a prática social à prática industrial para orientá-la em direção à prática urbana, de modo que esta transponha os obstáculos que barram o seu caminho” (LEFEBVRE, 2004, p. 76).

Isto nos leva a refletir sobre as potencialidades da apropriação do espaço urbano, em que seria necessário orientar nosso olhar para um discernimento quanto às práticas que levaram à forma urbana de nosso processo de industrialização. E para tanto haveria um método:

“... a análise dos problemas ditos “urbanos”... não pode consistir na descoberta ou na construção de um “sistema urbano” moderno, ou de um “poder urbano”, mas no esclarecimento das contradições próprias aos fenômenos urbanos percebidos no processo global” (LEFEBVRE, 1999, p. 171).

Seguindo este caminho, esclarecer as “contradições próprias aos fenômenos urbanos”, no agitado período da virada dos anos 1980, permite-nos estabelecer um primeiro discernimento quanto às contradições de um processo resultante de industrialização do país. As mobilizações sociais não podiam ser explicadas somente pela interpretação macroestrutural da exploração do trabalho pelo capital. Elas não foram expressão somente do fortalecimento da classe trabalhadora, como se viu nas greves da pujante indústria automobilística. A marca deste período de grande mobilização

73. Ela o faz de modo detalhado no texto “Trajetórias urbanas: fios de uma descrição da cidade” (2005).

social contou também com a então chamada “força da periferia” (GOHN, 1985), local onde viviam estes mesmos trabalhadores. A chave explicativa foi a concepção de “espoliação urbana” de Kowarick, constitutiva da lógica de crescimento por expansão urbana de assentamentos precários contra a qual reagiam os movimentos sociais. Em síntese, temos aqui uma contradição da reprodução capitalista produzida no âmbito da apropriação do espaço urbano, e não do trabalho nas indústrias.

Como para a reprodução capitalista lhe é inerente à busca de outras formas de expansão de seus mercados, em sua continuidade espacial procurou novas “fronteiras urbanas” (SMITH, 1996). Mas diferente da prática de avançar sobre territórios inexplorados ou rurais, direcionou-se sobre os antigos núcleos históricos onde nasceram as grandes cidades e os bairros de seu entorno. Em sua lógica homogênea de apropriação do espaço, buscam dinâmicas urbanas que resultam em um padrão de transformação de áreas degradadas com troca de população, uma vez que moradores de baixa renda são expulsos pela incapacidade de pagar o aumento no preço da moradia, e passam a dar lugar a outros de maior poder aquisitivo. Este processo que ficou conhecido como gentrificação consolidou-se após detalhada descrição de Neil Smith (1996) sobre a nova fase de expansão das cidades norte-americanas. Depois dos tradicionais subúrbios, ele observa que há um movimento de redirecionamento dos investimentos imobiliários para as antigas centralidades devido aos baixos valores imobiliários. Ou seja, havia um alto potencial de ganhos caso conseguissem atrair os interesses de novos moradores e investidores.

No Brasil, neste processo de volta ao centro, o capital deparou-se não somente com conflitos sociais, mas também com uma nova contradição. Já no contexto recente de domínio do capital financeiro, em que os negócios são de grande escala, a profusão de pequenas propriedades com vários proprietários e diversidade de usos consolidados tornaram-se um entrave para os grandes projetos de reestruturação imobiliária. Na cidade de São Paulo, o projeto “Nova Luz” lançado em 2005, projeto vitrine da gestão municipal, encontrou resistência de grupos de moradores e de comerciantes locais. Posteriormente, foi iniciado um outro projeto de produção de habitação social, que culminou com a publicação de um decreto de desapropriação de mais de 900 imóveis para viabilizar a “Parceria Público-Privada da habitação no Centro” (PPP da Habitação), programa do governo do Estado que atingiu imóveis inclusive de classe média. Em ambos os casos, após a reação da população atingida e inúmeros debates públicos e de disputas políticas, houve paralisação do processo, o primeiro no início e o segundo ao final de 2013⁷⁴.

74. Trata-se do Decreto 59.273/2013. Para uma visão abrangente do processo desta PPP, ver o dossiê jornalístico em: ver em <http://reporterbrasil.org.br/gentrificacao/ppp-de-habitacao-parceria-entre-governo-estadual-de-sp-e-capital-imobiliario-ameaca-ate-classe-media/>.

A contradição aqui evidenciada dá-se em uma das bases sobre a qual se apoia a reprodução capitalista, a apropriação da riqueza pela propriedade privada da terra. Tal propriedade, que mais do que um direito é considerada quase sagrada, ao se tornar um entrave foi objeto da solução tradicional aplicada aos processos neoliberais, a flexibilização. Daí a introdução de instrumentos como a PPP e os consórcios, seja como Operação Urbana Consorciada, seja como Consórcio Imobiliário. Esta reflexão, que já é comum às análises urbanísticas, ilustra a contradição do capital ao se apropriar do espaço urbano, mas aqui nos serve de fundo para nos focarmos nas práticas e contradições dos movimentos de moradia que atuam no mesmo território.

Ocupação de edifícios vazios: brechas da produção imobiliária

Desde a década de 1950, o centro da cidade de São Paulo atrai população de baixa renda, que ali encontrou moradia a preço acessível em uma região com concentração de empregos e equipamentos públicos, em comparação aos bairros mais afastados. Afinal, a partir da década de 1930 a elite iniciou seu deslocamento sucessivo para o chamado “vetor sudoeste” da cidade (VILLAÇA, 1998), arrebanhando investimentos públicos e privados e abandonando um parque construído consolidado. Na lógica homogênea de precariedade urbana da moradia do trabalhador, ao invés da autoconstrução em distantes loteamentos sem infraestrutura, muitas vezes ilegais, no centro se dará a retomada da forma insalubre e densa dos cortiços que marcaram a história dos primórdios da moradia dos imigrantes que alimentaram a urbanização da cidade na virada do século XX.

Em termos de atuação de movimentos sociais de moradia, no centro ela se dá de modo sistemático a partir da década de 1990, principalmente com a paralisação das primeiras propostas de política habitacional para a região, iniciadas na gestão municipal do período 1989-1992. Diferente da reivindicação para a produção de novas moradias ou da melhoria das condições urbanas da virada para a década de 1980, ações organizadas destes movimentos passaram a ocupar edifícios abandonados e de manutenção negligenciada em uma área já rica em infraestrutura urbana e equipamentos públicos.

Mas neste caso, não se tratava somente de reivindicar uma moradia, por meio da reforma dos antigos edifícios. Questionavam a manutenção de espaços vazios urbanos bem localizados à espera do próximo momento de valorização imobiliária da região, questionavam o descumprimento constitucional da função social da propriedade, pauta inserida pela mobilização social em torno da reforma urbana. Os inúmeros problemas urbanísticos relacionados à crescente perda populacional do centro desde a década de 1950, apontada pelos técnicos, com tais movimentos ganhavam

um tom político, como contraponto da reivindicação deste repovoamento por parte também da população de baixa renda. O que há que destacar em termos analíticos sobre estas ocupações do centro é seu posicionamento contundente quanto à forma de apropriação da renda da terra, fato cada vez mais evidenciado com os mecanismos financeiros de produção de valor, nos últimos anos baseados na produção imobiliária.

A partir da interpretação de Marx sobre os elementos que constituem e permitem a coesão capitalista, o domínio do capital sobre a terra e o trabalho⁷⁵, Lefebvre desenvolverá esta compreensão com base em seu foco urbano:

“A questão da renda fundiária... aparentemente marginal em relação à do lucro e do salário... Em toda parte onde forças naturais podem ser monopolizadas e assegurar um sobrelucro ao industrial que as explora – quer se trate de quedas de águas, de minas ricas em minerais, de águas ricas em peixe ou de um terreno para construção bem situado esse sobrelucro é extraído, sob forma de renda, do capital em função, por aquele que um título de propriedade, sobre uma parcela do globo, fez dele o proprietário dessas riquezas naturais” (LEFEBVRE, 1999, p. 163).

Com isto, ele nos expõe a apropriação privada das rendas socialmente produzidas pela exploração do trabalho, não somente pelo empresário industrial, mas também pelo proprietário que tem o título de propriedade. Sob esta perspectiva, as condições precárias da vida do trabalhador, que nos anos 1980 consolidava sua recente condição urbana, não ocorrem somente em função dos baixos salários, mas junto à “inexistência ou precariedade de serviços de consumo coletivo... socialmente necessários para a reprodução dos trabalhadores” (KOWARICK, 2000, p. 22).

A precariedade, portanto, também é consequência da forma como se dá a produção do espaço na cidade, ou seja, pelo repasse de parte do total das rendas da produção da riqueza social pelos diversos setores produtivos, para pagamento do preço da terra a seu proprietário vinculado ao aumento dos valores imobiliários. Por trás dos altos valores de áreas consideradas “nobres”, o que ocorre é uma valorização imobiliária graças tanto à exploração do trabalho na construção em si, mas principalmente pela captura e apropriação privada das riquezas produzidas em outras atividades, inclusive “pelo desenvolvimento das condições gerais, quer como mudança na estruturação do espaço, quer como relação entre mercadorias na função de reserva de valor” (PEREIRA, 1988, p. 16). Ou seja, os altos valores imobiliários como que sugam para si, de maneira ociosa na mera elevação dos preços da terra urbana, toda riqueza constituinte da produção da cidade.

75. Esse domínio é estrutural e ideológico com desdobramentos nas práticas sociais tal como é discutido na Fórmula Trinitária, pela repartição da riqueza em salário/trabalho, renda/terra e lucro-juros/capital.

Portanto, quando os movimentos de moradia denunciam a incoerência dos vazios do centro e dele se apropriam temporariamente como forma de moradia, geram um ruído de implicações de fundo. De modo mais estrutural interferem na lógica da distribuição da renda, que deixa de ir para o proprietário imobiliário para reverter-se como renda indireta para o trabalhador, uma vez que ele assim diminui o custo de sua sobrevivência e também de sua reprodução para o capital, com menos gastos com transporte e maior acesso aos serviços públicos. Como resultado, não somente interferem no aspecto simbólico de contestação da inviolabilidade da propriedade privada de nossa sociedade patrimonialista, mas concretamente estabelecem o uso do espaço, o que implica em potencialidade de estabelecimento de outras lógicas de relações sociais que não as do valor de troca, mas as de uso das condições urbanas ali existentes.

No período de tempo em que, nessas ocupações, se tem essa forma de apropriação, a riqueza social então existente no centro é usufruída de várias maneiras: pela diversidade de formas de obtenção de uma renda; pela proximidade de equipamentos públicos de saúde e educação; bem como pelas possibilidades múltiplas de lazer, possível não somente em espaços culturais gratuitos, mas também pela presença de espaços públicos com feiras de artesanato e apresentações culturais de rua. Isto que para muitas cidades pode parecer banal, no caso de São Paulo, é algo incomum mesmo em bairros de classe de média. E como falamos de um fazer político de movimentos sociais, a proximidade com instituições estatais (Prefeitura, Câmara Municipal, Ministério Público, entre outros) e de organização da sociedade (Sindicatos, sedes de partidos, ONGs e de diversos movimentos sociais) permitem uma maior dinâmica de organização cotidiana, que reforça a própria reprodução social de seus fazeres políticos. Enfim, há uma reapropriação de aspectos especificamente urbanos pelo uso desse espaço.

É evidente que isto não acontece isolado da continuidade da produção da cidade inserida na lógica do valor de troca, nem mesmo se institui um isolamento de sua lógica, principalmente porque continua a condição de baixa renda das famílias. Com isto queremos dizer que continua a suscetibilidade com os problemas da ilegalidade, como a presença de situações de dependência, tais como a sujeição a relações de dominação ou a situações de violência urbana.

O que se quer aqui destacar é um paralelo à consideração dada ao trabalho livre também sobre a terra. Nas palavras de Lefebvre, a condição “livre” do trabalho é “brecha” por onde “podem entrar os “valores” repelidos, o valor de uso, as relações de livre associação, etc.”, e que “é mais e melhor; a contradição se instala no coração da coesão do capitalismo” (LEFEBVRE, 1999, p. 136). Argumentamos que a diversi-

dade de formas de apropriação do espaço como usos localizados na cidade também podem constituir-se como contradição fundamental quando de sua apropriação, em contraposição às formas da troca.

Vale então dar continuidade na observação do fazer destes movimentos sociais. Eles continuam expondo conflitos com suas formas diversas de resistência, as quais se contrapõem aos altos investimentos do Estado, que por sua vez ali continuam se localizando desde a década de 1990 com o intuito de alterar o perfil de seus moradores para setores de mais alta renda. Afinal, há uma contradição “sobredeterminante”, que se vale para a reprodução do capital, também cabe aos movimentos sociais:

“não consistiria em um conflito permanente entre o esforço de assegurar a coerência do conjunto social e o renascimento perpétuo das contradições em todos os domínios? Esta contradição suscita a violência. Se os domínios e os setores se multiplicam e se diversificam... as contradições se multiplicam e se diversificam” (LEFEBVRE, 1999, p. 170-171).

Contradições da luta pela moradia: da segurança da casa própria à segurança na posse

Se a ocupação é um momento diferencial da produção do espaço, como práxis urbana busca sua própria “coerência” e traz em si a reflexão processual de suas próprias contradições ao longo de suas práticas, em que coexistem tanto práticas industriais quanto práticas urbanas. Vejamos como se dá a continuidade das ações destes movimentos que ainda atuam no centro da cidade.

A contradição central da prática destes movimentos de moradia é bem conhecida em um desvio de seus objetivos, o direito à moradia. No cotidiano de suas formas de organização o termo “moradia” é expresso como sinônimo de “casa própria”. A consequência sobrecarrega sobre a própria possibilidade de reprodução destes movimentos, quando a maior parte das famílias que enfim conquistam sua moradia deixa de nele participar no momento da “entrega das chaves”.

Tal desvio é comumente expresso por lideranças e apoiadores como abandono da prática da formação política:

“Até a década de 1990, havia muitas entidades sociais que realizavam formação política, no entanto, atualmente, o que se observa é a diminuição dessas entidades sociais e ampliação de organizações prestadoras de serviços, situação que repercute também nos movimentos.” (KOHARA, 2013, p. 172).

Sem dúvida o aspecto da formação é fundamental, mas não somente como constituição de uma “conscientização” política. No viés analítico que aqui propomos, a moradia adquire diferentes sentidos quando observado em seu aspecto urbano, entre um “direito” ou a “casa própria”, dependendo da direção em que ela é conduzida junto à prática dos movimentos. Como “casa própria”, a moradia se torna mercadoria, portanto é muito mais um valor de troca, que no caso de continuidade da condição de baixa renda, em caso de necessidade, será obviamente trocada. Sob tal condição, não há conscientização que impeça este viés. Se, pelo contrário, há acesso a alguma forma de renda, consolida-se seu uso como um direito.

No caso do centro, tem-se ali a maior concentração de possibilidades de obtenção de renda, seja pelo modo formal ou informal. Portanto, isto permite uma capacidade de pagamento pela moradia ali conquistada, o que permite sua consolidação como um “direito”. E talvez por permitir melhor acesso às condições gerais necessárias à reprodução social das famílias, acrescenta-se o adjetivo redundante: “direito à moradia digna”. Isto significa, em consequência, que a renda da família não somente permite pagar as prestações do financiamento e outros custos advindos desta moradia, mas, vale reafirmar, que não será dividida com gastos excessivos (de tempo e dinheiro) com deslocamentos, ao mesmo tempo que passa a ter maior acesso aos diversos equipamentos urbanos.

Um outro aspecto importante, que também pode se relacionar com a renda, é o fator político do espaço. Como diz Lefebvre, “o espaço é política” (1976), o que em termos concretos para o cotidiano dos movimentos sociais quer dizer que há potencial para o fortalecimento de seu próprio fazer político. Em meio à riqueza social ali concentrada, não há somente os usos por comércios e serviços, mas também os usos dos espaços do fazer político, como órgãos governamentais, sedes de órgãos de classe, de sindicatos e dos próprios movimentos sociais, seja para obtenção de renda, seja como facilidade de acesso de tais espaços por sua mera proximidade. Tem-se assim a possibilidade de continuidade das relações sociais estabelecidas com as famílias durante o processo de participação nos movimentos, o que reforçam sua continuidade e as formas de sua reprodução social, que por sua vez dá maior garantia de permanência no centro, portanto da moradia como forma de uso do espaço.

Mas a dinâmica capitalista é em si processual, e no atual momento de crise econômica mundial em que nos encontramos é recolocado o desafio para os movimentos sociais quanto à perspectiva desta permanência no centro, quando a reprodução capitalista passa a se focar no setor imobiliário. Trata-se de uma dinâmica que tem interferido na produção do espaço em várias cidades do mundo, e sobre a qual já se encontram consolidados uma série de análises. Com base em casos de algumas

metrópoles da América Latina, Pereira sintetiza o presente momento como de “reestruturação imobiliária” (2006), momento particular em que o imobiliário torna-se a base de sobrevivência do capital. Em termos de percepção de mudanças urbanas, há uma dinâmica imobiliária “que se funda na valorização imobiliária local, mas que se associa à dimensão global da acumulação pela noção de reestruturação”⁷⁶.

Para os movimentos de moradia há uma consequência concreta que tem clareza da centralidade do acesso à terra urbana: “a gente não conseguiu mexer em uma questão central: o problema da terra urbana”, segundo uma liderança reconhecida por estes movimentos, Sr. Benedito Barbosa. O mesmo estabelece os termos desta disputa:

“Quando há muito dinheiro, muito investimento e obras de infraestrutura, o Estatuto da Cidade praticamente perde o sentido, pois é a lei que deveria servir para travar o avanço do capital especulativo ou do capital imobiliário sobre as áreas que deveriam estar protegidas. Isso de jeito algum é respeitado...”

Por áreas que “deveriam estar protegidas” ele refere-se principalmente às ZEIS, Zonas Especiais de Interesse Social, limites estabelecidos em planos diretores onde se define a predominância de uso para habitação popular, entre as quais encontram-se aquelas delimitadas em antigos centros urbanos. Neste caso, são áreas que se encontram negligenciadas pelos investimentos públicos e privados, muitas delas concentradoras de cortiços e que necessitam de alguma intervenção urbana. Por definição, no caso da cidade de São Paulo, tais intervenções devem priorizar o atendimento à produção de moradia de baixa (de 0 a 6 salários mínimos) e média renda (até 16 salários mínimos). A proteção a que se refere a liderança, em especial se foca na faixa entre 0 a 3 salários mínimos, que compõe a faixa mais significativa do déficit habitacional, faixa que os financiamentos disponíveis têm dificuldade de atender.

Um estudo elaborado por Kohara sobre uma área com concentração de cortiços na região da Luz ilustra a importância deste foco:

“A renda familiar variou entre R\$ 400,00 e R\$ 4.500,00, que representavam 0,7 e 8,3 salários-mínimos respectivamente, sendo que 74% das famílias viviam com até três salários-mínimos ou 94% das famílias com renda familiar de até cinco.”⁷⁷ (2013, p. 101)

76. Explicação detalhada do termo “reestruturação imobiliária” encontra-se em: PEREIRA, P. C. X. “Reestruturação imobiliária em São Paulo (SP): especificidade e tendência. In: SILVEIRA, R. L. L., PEREIRA, P. C. X., UEDA, V. (Org.) DINÂMICA IMOBILIÁRIA E REESTRUTURAÇÃO URBANA NA AMÉRICA LATINA. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2006. p. 45 - 63.

77. Em nota esclarece-se: “No período da pesquisa (junho, julho e agosto de 2011), o valor do salário-mínimo era de R\$ 545,00.”

No caso das ocupações a situação é mais crítica:

“A situação de maior precariedade financeira aparece quando analisadas apenas as famílias que residem em “ocupação”. Nesse caso, a renda média familiar encontrada era de R\$ 921,00, que é 36,5% inferior à média geral e é cerca da metade da renda das famílias que residem em cortiços pequenos. Em termos financeiros, a situação dos moradores em “ocupação” é a mais grave de todos por apresentarem a menor renda, e a maior densidade média familiar é de 5,2 pessoas/domicílio.” (2013, p. 103)

Do ponto de vista industrial, é inegável que estes dados indicam um recrudescimento da exploração do trabalhador, principalmente nas formas precárias dos trabalhos disponíveis na região. Do ponto de vista urbano também sujeitam os moradores do centro a uma espoliação imobiliária, uma vez que têm que pagar altos valores de aluguéis em cortiços. Mas também pode significar que na dinâmica atual de valorização imobiliária, ao invés de serem “gentrificadas”, as famílias em situação mais crítica podem continuar a permanecer no centro ao morarem em ocupações.

De qualquer forma, este contexto de valorização encurtou a perspectiva da conquista da moradia definitiva na área central. As formas de acesso foram limitadas a soluções via financiamento para aquisição da casa própria, o que implica para suas famílias um enquadramento aos valores praticados no mercado. Mesmo com a possibilidade de maior subsídio para as mais baixas faixas de renda, no caso do Programa Minha Casa Minha Vida, poucos empreendimentos são viabilizados, até porque o próprio mercado nos últimos anos entrou na disputa por terrenos e edifícios na região, mas para rendas acima de 6 salários mínimos.

Entre 2012 e 2013 os movimentos voltaram a aparecer na grande mídia com um maior número de ocupações, como forma de pressão política diante da mudança de gestão municipal. De fato alguns edifícios ocupados receberam financiamento ou promessas de desapropriação e se encontram em negociação, mas são casos isolados e não se inserem em uma política habitacional efetiva. Indicativo também das dificuldades de avanço da disputa pelo centro é a ampliação da área de atuação destes movimentos para bairros distantes do centro, onde têm conseguido produzir mais unidades que na área central.

Como vemos, neste difícil contexto de reestruturação imobiliária, tal como o capital os movimentos precisaram flexibilizar suas formas de atuação. Mas ao aceitarem atuar fora do centro isto pode significar a perda do espaço político e físico na disputa pela cidade. Por outro lado, continuam sendo um movimento social, e passam a ter de encarar suas próprias contradições.

A pauta da locação social

Nos últimos anos o acirramento desta disputa pelo centro tem levantado uma pauta nos debates internos dos movimentos de moradia, que até poucos anos atrás era por eles repudiada de modo veemente e unânime: a locação social. É uma política introduzida no município de São Paulo em 2002 que atende o direito à moradia para famílias com renda até 3 salários mínimos, com valores de aluguel mensal entre 10% e 12% da renda familiar⁷⁸. Esta proposta há muito é trazida por técnicos que fazem reflexões com base em experiências de outros países, mas o título de propriedade por trás do objetivo da “casa própria” levava ao rechaço de tal proposta, afinal esta é a única forma segura de moradia diante das mudanças de gestão de governos.

No entanto, dados trazidos pelo mesmo estudo sobre os cortiços do centro demonstra o quanto as políticas habitacionais, definidas por faixas de salários mínimos, distanciam-se da realidade destas famílias socialmente vulneráveis:

“A pesquisa comparativa entre 1998 e 2011, revelou que o desenvolvimento econômico e social que o Brasil acumulou nos últimos anos tem repercutido no maior rendimento das famílias que obtiveram um crescimento real da renda nesse período de 38,8%; no entanto, inferior à valorização real do salário-mínimo, que foi de 105,4%.” (KOHARA, 2013, p. 137)

A ciência da dificuldade de atendimento de suas famílias neste contexto tem levado a uma maior aceitação da locação social, com a ressalva de que seja uma situação temporária, como demonstra o estudo “Moradia é central” (KOHARA et al., 2012). Para alguns movimentos, no entanto, é ele a solução para a moradia no centro. É o caso do Grupo de Articulação para Moradia do Idoso da Capital (GARMIC), cuja especificidade de sua demanda, os idosos, neste tipo de programa encontra uma solução que garante autonomia cotidiana em relação a suas famílias. Para outro movimento, tornou-se uma das principais pautas de reivindicação e se encontra entre um de seus objetivos:

“O MMPT defende a ideia de locação social, dado a possibilidade de acesso à moradia no centro desvinculada do valor das prestações do custo do imóvel. ‘Além disso, o fato de o imóvel manter como propriedade pública, impede que a população beneficiada fique submetida à pressão do mercado imobiliário que a expulsa quando há valorização das áreas centrais’ (Moradia é Central, Centro Gaspar Garcia, 2012)”⁷⁹.

78. Conforme resolução nº 23 de 12 de junho de 2002, pelo Conselho Municipal de Habitação de São Paulo.

79. Informação que conta na página dos objetivos do site deste movimento: <http://www.mmpt.com.br/objetivo/>. Acesso em 19 de agosto de 2013.

Como se observa, este crescimento da aceitação da locação social como política pública para o centro ocorre principalmente porque a renda das famílias, mesmo com o aumento real, não é suficiente para adentrarem os financiamentos habitacionais disponíveis para a região. Neste caso, os movimentos reivindicaram e chegaram a conquistar o aumento do valor do subsídio inversamente proporcional à renda, no Programa Minha Casa Minha Vida – Entidades. Mas com isto não conseguem resolver os gastos condominiais permanentes, o que leva muitas vezes ao repasse da unidade por contratos de gaveta e dificultam o acesso futuro a outros programas de atendimento habitacional. Já o custo na locação social em 2011 não passava de 40 reais, valor mais acessível à realidade de seus custos de vida. Parte significativa da renda da família, neste caso, pode então ser utilizada para o consumo das famílias, bem como para seu “desenvolvimento social (saúde, alimentação, lazer, educação)” (KOHARA et al., 2012, p. 37).

Esta mudança processual na reflexão sobre as práticas dos movimentos de moradia, mesmo que tímida em relação às demais soluções, aponta para o descolamento da ideia de propriedade privada em relação à definição de Direito à Moradia (KOHARA et al., 2012, p. 26). Para os movimentos, a política de locação social significa redução do patamar de suas lutas, mas ao ocorrer como luta pela moradia no centro, com maior acessibilidade às condições gerais de reprodução social, implica em negação histórica da espoliação urbana. Como significa melhoria da qualidade da moradia em si, pois em princípio seria uma política de atendimento à população de baixa renda, como aquela moradora dos cortiços, significa a superação da espoliação imobiliária. Mas principalmente, contrapõe-se à espoliação financeira⁸⁰ que tem levado à reestruturação imobiliária, anteriormente tratada, com capacidade de distribuir as rendas socialmente produzidas.

Como se vê, tal como o capital o movimento teve de flexibilizar a noção das formas de apropriação do espaço por meio da propriedade. Mas ainda é um debate a ser fortalecido, pois como proposta de política pública encontra-se paralisada, apenas mantendo os projetos iniciados em 2002. Mesmo com a mudança de gestão municipal a partir de janeiro de 2013, os limites orçamentários municipais apontam para a exclusividade dos recursos públicos federais pelo Programa Minha Casa Minha Vida, política voltada unicamente para a continuidade da concepção do direito à moradia como propriedade privada. No debate recente em que se formula o novo Plano Diretor (PL 688/2013) desde o primeiro semestre de 2013, é meramente citada, sem nenhuma orientação de aplicação prática.

80. Esta tríade de espoliações (urbana, imobiliária e financeira) foi criada pelo Prof. Dr. Paulo Cesar Xavier Pereira em meio aos debates com seus grupos de pesquisa sobre a produção imobiliária recente.

Remoções e (in)segurança da posse

Outro conflito surgido nos últimos anos e que iluminam as contradições na mobilização social pela moradia social, dá-se em torno da constituição de instrumentos para garantir a segurança na posse a partir de políticas diversas de habitação, como a urbanização e regularização de favelas. Em toda a cidade os investimentos financeiros na produção imobiliária avançam, principalmente por meio de diversas e grandes intervenções urbanas, como aquelas que objetivam adequar a cidade para receber a Copa de 2014, as Operações Urbanas em áreas de expansão do mercado imobiliário (OU Água Espreada e OU Água Branca), bem como para projetos para a próxima década, como para receber as instalações das Olimpíadas de 2016⁸¹.

Para aqueles que atuam com o Direito à Moradia, tanto movimentos sociais quanto entidades de defesa deste direito, tais intervenções já têm significado a remoção de milhares de famílias por toda a cidade. Isto mesmo em áreas antes consideradas periféricas, como Pirituba, Itaquera e Grajaú, respectivamente pelas obras do Rododanel na zona Norte, obras na zona Leste de mobilidade para acessar o estádio para a Copa, obras na zona Sul para a recuperação dos Mananciais. Mas a escala destas remoções generalizou-se pela Região Metropolitana de São Paulo e em outras grandes cidades do país, o que tem levantado outra reflexão para as práticas sociais urbanas, como contraponto à propriedade privada: a concepção de “segurança na posse”.

Talvez o que melhor expõe a escala deste avanço do setor imobiliário, principalmente sobre a moradia daqueles em situação mais vulnerável, é a colocação da Relatoria Especial para o Direito à Moradia Digna, ligada à UN-Habitat. Esta relatoria, junto a membros do Fórum Nacional da Reforma Urbana, que reúne urbanistas e representantes de movimentos de moradia, já tem apresentado propostas pela “função social da posse”, como compreensão complementar à “função social da propriedade” proposto desde a Constituição Federal de 1988.

Isto ocorre porque o arcabouço jurídico que tem procurado consolidar a “função social da propriedade”, em políticas habitacionais reconhecidas e disseminadas pelo país por meio da regularização fundiária, tem sido ignorado por obras ditas de “interesse público”. Mesmo em assentamentos informais onde foram aplicados os instrumentos urbanísticos coletivos da Concessão de Uso Especial para fins de Moradia (CUEM) ou a Concessão de Direito Real de Uso para fins de Moradia (CDRU), não se reconhecem direitos assemelhados à propriedade quando da remoção de comunidades. Isto seria de se esperar quando mesmo áreas regularizadas, inclusive de moradia

81. Também houve a tentativa da municipalidade de a cidade receber a feira mundial conhecida como “Expo 2020”, mas cuja candidatura não foi vitoriosa.

de classe média, pouco têm resistido a tais projetos, restando o caminho jurídico de questionamento dos valores das indenizações.

Como se observa, a concepção privada estabelecida sobre o uso da terra, com o avanço do modo de produção capitalista sobre o espaço urbano, passa a perder seu significado de segurança que está por trás da concepção da “casa própria”. Procura-se estabelecer o reforço do valor de troca da propriedade em detrimento das possibilidades de seu uso. Em termos das transformações do espaço para adequá-lo a este modo imobiliário de “sobrevida” do próprio capital, há implicações diversas que sem dúvida configuram uma readequação para um novo patamar de acumulação.

No entanto, ao observarmos as mudanças nas estratégias de atuação dos movimentos sociais, tal processo faz com que estes caminhem no sentido do apartamento da ideia de propriedade privada, para consolidarem a do direito à moradia.

Nos casos aqui estudados, se a concepção da “posse” afirma o direito à moradia em qualquer lugar da cidade, a “locação social” em uma antiga centralidade urbana afirma a importância de oferecer uma qualidade à localização da moradia, ou seja, habitar onde há riqueza de usos urbanos consolidados pelas condições gerais do espaço. E é justamente por se afirmar como uso da potencialidade das condições do urbano já existente no centro, não se trata somente de uma mera produção de moradias, mas se constitui inerentemente como busca de sobrevivência e reprodução, que se configura, também, como resistência. Isto porque, como se descreveu, é afirmação da presença de usos políticos do espaço por aquele que resiste, o que força a busca de soluções, que não por coincidência se dão por propostas que reforçam os usos comuns do urbano.

Bibliografia

GOHN, Maria da Glória. *A força da periferia: a luta das mulheres por creches em São Paulo*. Petrópolis: Vozes, 1985.

HARVEY, David. *A produção capitalista do espaço*. Trad. C.Szlak. São Paulo: Anablume, 2005.

LEFEBVRE, Henri. *Espacio y Política: el derecho a la ciudad*, II. Barcelona: Ediciones Península, 1976.

KOWARICK, Lúcio. *Escritos Urbanos*. São Paulo: Editora 34, 2000.

NEUHOLD, Roberta dos Reis. *Os movimentos de moradia e sem-teto e as ocupações de imóveis ociosos: a luta por políticas públicas habitacionais na área central da cidade de São Paulo*. 2009. 254 f. Dissertação (Mestrado em Sociologia) FFLCH-USP, São Paulo, 2009.

SILVA, Helena Maria Menna Barreto. *Habitação no centro de São Paulo: como viabilizar essa ideia?* 2000 (relatório de pesquisa).

SILVA, Helena Maria Menna Barreto. *Oportunidades e limites para a produção de habitação social no centro de São Paulo*. 2007. (Relatório de pesquisa).

SILVA, Helena Maria Menna Barreto; SIGOLO, Letícia Moreira; BIAVA, Adriano Henrique Rebelo. *Tributos imobiliários e imóveis vazios no centro de São Paulo*. 2009. (Relatório de pesquisa).

PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. Reestruturação imobiliária em São Paulo (SP): especificidade e tendência. In: SILVEIRA, Rogério Leandro Lima da; PEREIRA, Paulo Cesar Xavier; UEDA, Vanda. (Org.) *Dinâmica Imobiliária e reestruturação urbana na América latina*. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2006. p. 45 -63.

SMITH, Neil. *The new urban frontier: gentrification and the revanchist city*. London/New York: Routledge, 1996.



Centralidade do capital na borda da metrópole: O caso do Porto das Dunas na Região Metropolitana de Fortaleza, Ceará-Brasil

Maria Beatriz Cruz Rufino

Introdução

Este artigo tem como objetivo discutir a produção do espaço no Porto das Dunas, área litorânea na Região Metropolitana de Fortaleza (RMF), que se destaca dentro desta metrópole como território privilegiado de investimentos imobiliários.

Na década de 1990, os contornos de miséria e pobreza característicos de Fortaleza, metrópole nordestina com mais de três milhões de habitantes⁸², são encobertos pela promoção de uma imagem de cidade moderna e com grande vocação para o turismo. Produto de um projeto político de modernização da metrópole, a promoção desta imagem era a estratégia fundamental para atração de investimentos para indústria e turismo, vistos como motores para o desenvolvimento e inserção do estado do Ceará na economia mundial.

Como parte deste novo cenário, o Porto das Dunas – loteamento de praia no município de Aquiraz, inicialmente ocupado por residências de veraneio – projeta-se como espaço de grande apelo turístico, principalmente a partir da construção do parque aquático “Beach Park” que se consolida como uma das mais importantes âncoras da promoção turística do estado.

A apropriação deste espaço para o veraneio e sua consagração como lugar turístico, tende a encobrir um conjunto de interesses históricos e articulações entre agentes privados e públicos, determinantes na construção da “vocação natural” do Porto das Dunas para o turismo. Com o alcance desta condição, o Porto das Dunas presenciará forte valorização imobiliária consolidando-se como lócus privilegiado de reprodução do capital a partir de atividades imobiliárias.

No contexto de forte expansão da produção imobiliária nacional, esta área se destacou no ano de 2010 por concentrar o maior volume de investimentos imobiliários em toda a RMF a partir da implantação de grandes condomínios de praia construídos por empresas imobiliárias nacionais e locais, articuladas em muitos casos ao capital estrangeiro.

82. A Região Metropolitana de Fortaleza (RMF), também conhecida como Grande Fortaleza, foi instituída pela Lei Complementar Federal nº 14, de 8 de junho de 1973, sendo hoje formada por 14 municípios. Com 3.610.379 habitantes, é hoje a sexta região metropolitana do Brasil. Se destaca ainda como umas das metrópoles mais pobres e desiguais. De acordo com dados da PNAD (2008), 24,63% da população dos municípios da RMF vive abaixo da linha de Pobreza. Em Fortaleza, este número é de 17,93%.

A intensa concentração de investimentos imobiliários num curto período de tempo reforça a produção imobiliária como elemento central na produção do espaço do Porto das Dunas. Em nossa hipótese, o protagonismo do imobiliário na produção desse espaço lhe confere feições particulares. Exacerbando a instrumentalização do espaço pelo capital, as transformações no Porto das Dunas parecem consolidar uma “centralidade do capital”, que tem como marca o fortalecimento de contradições. A concentração fragmentada de investimentos privados em luxuosos empreendimentos imobiliários contrasta com a inexistência de espaços públicos de uso comum.

Para discutirmos a produção do espaço do Porto das Dunas, procuramos compreender as estratégias dos agentes dominantes e a consequência das mesmas na configuração geral da área, organizando o desenvolvimento do artigo em três partes. Na primeira, procuramos reunir importantes elementos referentes à constituição do loteamento, seus agentes e estratégias específicas para a sua diferenciação, responsáveis pelo alcance de sua condição privilegiada na concentração de investimentos imobiliários de grandes empresas a partir da primeira década dos anos 2000. Na segunda parte exploramos as estratégias particulares dos principais agentes imobiliários, representadas por sofisticados mecanismos de valorização imobiliária utilizados na produção do espaço a partir desse momento. Por fim procuramos discutir as características socioespaciais resultantes dessa lógica, expondo as contradições e efeitos da instrumentalização do espaço.

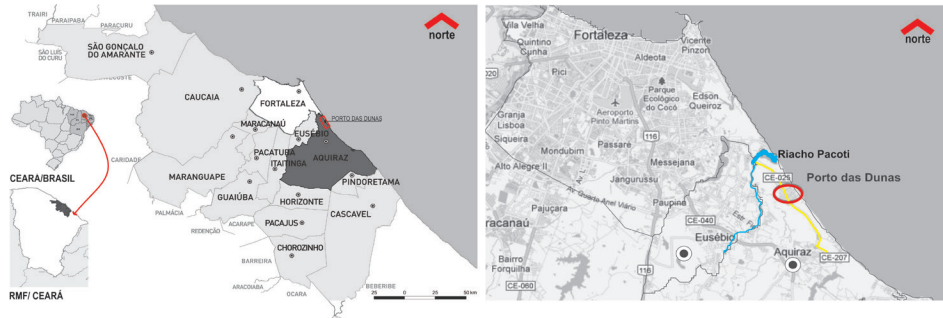
De loteamento de praia a atração turística nacional

O Porto das Dunas surge em 1979 como um loteamento de praia no município de Aquiraz, situado a 25 km de Fortaleza. Concebido como espaço de veraneio para as famílias mais abastadas da capital, o Porto das Dunas sempre esteve muito mais vinculado ao desenvolvimento de Fortaleza⁸³, estando inclusive diretamente articulado a esta pela CE-025, em detrimento de articulação precária com a sede do município de Aquiraz.

A produção deste espaço origina-se pela ação da família Gentil, representada por sua empresa do ramo imobiliário⁸⁴, diretamente envolvida na expansão urbana da capital. O crescimento urbano acelerado e a ampliação do acúmulo de capital nesse

83. Cumpre ressaltar que Fortaleza, principal centro econômico do estado, concentra 68% da população da região metropolitana. De acordo com dados do Censo de 2010 o município de Fortaleza possui 2.447.409 habitantes. Por outro lado, Aquiraz, que é parte integrante da Região Metropolitana, embora tenha se rivalizado no século XIX com Fortaleza para assumir o papel de capital do estado e recentemente tenha alcançado um papel de destaque nas políticas de turismo, é caracterizada-se baixa integração metropolitana, menor dinâmica econômica e reduzida concentração populacional. De acordo com dados do Censo de 2010 o município de Aquiraz possui 72.651 habitantes.

84. O loteamento Porto das Dunas foi desenvolvido pela Imobiliária José Gentil S/A, pertencente à Família Gentil que tradicionalmente atuou em Fortaleza nos ramos comercial, bancário e imobiliário. Segundo Moreira (2004), entre 1950 e 1970, Imobiliária José Gentil S/A foi a mais atuante no mercado de terras urbanas de Fortaleza, tendo tido um papel determinante na dinamização do mercado local de terras urbanas a partir do desenvolvimento de um grande número de loteamentos, a maioria dos quais localizados em áreas de expansão da cidade.



Mapa 1: Localização do Porto das Dunas na Região Metropolitana de Fortaleza com destaque para a articulação entre o Loteamento e o município de Fortaleza

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, Instituto de Pesquisa e Estratégia Econômica do Ceará (IPECE).
Elaboração da autora.

espaço, explicativos dos interesses sobre investimentos na implantação de loteamentos para além dos limites municipais de Fortaleza, são decorrentes de importantes mudanças na economia do estado, que passa no período pela transição de “uma economia agrícola para uma economia urbanizada, com presença acentuada da indústria no processo de geração da renda interna” (TEIXEIRA, 1999, p. 13). Nesse contexto de crescimento econômico, a industrialização, principalmente concentrada em Fortaleza, reforça um rápido processo de urbanização. Se apropriando dessa dinâmica, o mercado imobiliário passa a explorar o potencial da orla metropolitana para o desenvolvimento de loteamentos de veraneio, difundindo o ideal da “casa de praia” para famílias abastadas e para a classe média em expansão.

Quando se analisa o processo de desenvolvimento do loteamento em sua totalidade⁸⁵, são observadas simultaneamente estratégias primitivas e sofisticadas, representada por mecanismos de expropriação da terra e valorização da propriedade privada já parcelada. Articuladas estas estratégias são responsáveis pela potencialidade de obtenção de enormes ganhos a partir da terra e de sua propriedade, reforçando a “urbanização” como importante processo de reprodução do capital.

A expropriação da terra, principalmente das porções situadas na orla marítima, é obscurecida pela concentração de propriedades a partir da ação legal de compra de um conjunto de glebas. A partir de meados da década de 1970, a família Gentil passa a adquirir vários sítios na margem direita do Riacho Pacoti, no sentido da faixa de

85. O processo de desenvolvimento do Loteamento foi detalhado por Sampaio (2009)

Praia⁸⁶. Sampaio (2009) mostra que a documentação da terra adquirida pela família Gentil, entretanto não incluía terrenos próximos à praia, somente porções territoriais em direção ao continente⁸⁷. As terras a beira mar, segundo a autora, eram ocupadas por pescadores e suas famílias. Para desocupar essas terras, o empresário contou “com a ajuda de um pescador, que entendeu ser melhor para a comunidade vender as terras, para buscar vida melhor em outro lugar”⁸⁸ (SAMPAIO, 2009, p. 71).

Foi apenas após a “reserva” de um grande volume de terras, adquiridas em diferentes períodos (ver tabela 01), que o empresário constituiu a empresa Sociedade Porto das Dunas em 1979 e deu início a venda dos lotes. O loteamento, lançado em quatro etapas, totalizava um total de 5.717 lotes, em uma área totalmente desocupada, valorizada por sua paisagem paradisíaca e preservação de suas características naturais⁸⁹. Após a expropriação das terras, as famílias que inicialmente moravam na área, só tiveram a possibilidade de permanência na área como caseiros dos novos proprietários.

Como estratégia de valorização de todo o loteamento, o proprietário construiu uma ponte, permitindo a ligação direta ao município de Fortaleza através da CE-025, e infraestruturas mínimas, como a via arterial dando acesso a todas etapas do loteamento, viabilizando a comercialização dos lotes. Com a ponte se reforçava a ideia de proximidade do loteamento à Fortaleza, que concentrava as famílias que potencialmente teriam interesse sobre a compra de imóveis. Essa proximidade à cidade, reforçada pela ponte e pela própria difusão do automóvel, era explorada nos slogans publicitários do Loteamento, que o vendiam como um bairro da cidade: “Venha comprar seu terreno de praia dentro da cidade”⁹⁰.

Outra estratégia importante na valorização do empreendimento, para além de sua escala e isolamento, relaciona-se com a sequência de etapas e suas diferentes localizações. Independente da ordem temporal de compra das glebas, o lançamento das diferentes etapas foi organizado buscando ampliar a valorização dos lotes no decorrer das etapas. Ao lançar inicialmente os lotes mais distantes à Fortaleza (etapa 01),

86. Sítios de Muritipicu, Mariúba e Graiá (SAMPAIO, 2009, p.69).

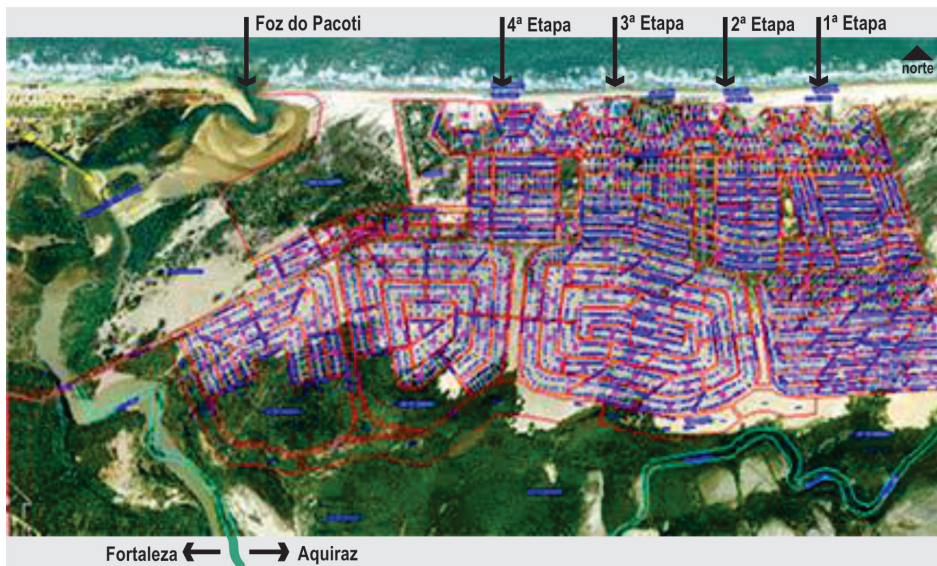
87. “Conforme depoimentos de antigos moradores, em entrevistas, as terras de que trata a documentação oficial não incluíam terrenos próximos à praia, somente porções territoriais em direção ao continente. De posse da documentação, o especulador passou então a agir como proprietário de terras, incluindo as de beira-mar” (SAMPAIO, 2009, p.69).

88. Baseado em entrevistas a ex-moradores do local, Sampaio (2009) mostra que os moradores foram convencidos a venderem suas terras, abandonando a atividade da pesca em grande parte dos casos. A autora identificou também, o caso de um morador que se opôs à venda do terreno, tendo por isso sofrido ameaças: “...apenas uma família fez resistência às investidas do empresário, mas, com ajuda do pescador aliado e demais pressões, retirou-se também. Atualmente, o pescador resistente tem 77 anos de idade, mora em Mangabeira, em terreno comprado com a indenização. Em entrevista, ele, filho e esposa, todos ex-moradores da antiga comunidade, relataram outra versão da história de apropriação das terras da Barra do Pacoti, na medida em que a situação para eles foi diferente dos demais pescadores, já que não aceitaram passivamente as atitudes do empresário. (SAMPAIO, 2009, p. 71).

89. Segundo Sampaio (2009) a “paisagem, marcante e diferenciada expressa pelos elementos naturais como a foz do rio Pacoti, coqueirais, dunas e vegetação de mangue, dota o Porto das Dunas de particularidade ambiental e beleza paradisíaca, que agrega valor ao local” (SAMPAIO, 2009).

90. Como apresenta Sampaio (2009, p.79).

o empresário possibilitou maior valorização dos lotes nas etapas seguintes (etapas 02, 03 e 04), mais próximas à cidade e a ponte sobre o Rio Pacoti.



Mapa 2: Foto aérea do Porto das Dunas sob traçado urbano do loteamento (PDDU-2000)

Fonte: Montenegro Júnior (2004), apud Sampaio 2009

Etapa do loteamento	Ano de compra da gleba	Ano lançamento do loteamento	n. de quadras	n. de lotes
1ª	1976	1979	70	1084
2ª	1974	1981	42	690
3ª	1978	1981	67	1096
4ª A	1975	Até meados de 1985	16	279
4ª B	1975	Até meados de 1985	114	1967
4ª C	1975	Até meados de 1985	31	601
Total			340	5.717

Tabela 1: Dados e características do Loteamento Porto das Dunas

Fonte: SAMPAIO (2009), sistematizados pela autora.

Essas estratégias, embora bastante importantes, não particularizam o desenvolvimento do Porto das Dunas, sendo práticas comuns entre loteadores, que de certa

maneira passaram a se generalizar em diversas áreas desse litoral metropolitano, tanto a leste como a oeste de Fortaleza. A diferenciação do loteamento Porto das Dunas dentro da RMF torna-se mais evidente a partir de meados da década de 1980, quando um conjunto de estratégias articula de maneira privilegiada o loteamento com o desenvolvimento turístico de Fortaleza.

O começo dessa articulação entre a área e o “turismo”, acontece em 1985, quando o empresário João Eduardo Gentil⁹¹ decide criar no loteamento uma barraca de praia com padrão diferenciado, objetivando oferecer um serviço de qualidade aos proprietários de casas de praia e turistas, mas, principalmente atrair novos compradores para o grande número de lotes remanescentes. Segundo Sampaio (2009) a barraca apresentou “um novo conceito de serviços, com diferenciais jamais vistos no estado”, “mistura de rústico com sofisticado, decoração com palha e madeira, inspirada em empreendimentos do Caribe e Miami” (SAMPAIO, 2009, p. 85). Outro diferencial da barraca era seu isolamento, garantido por sua Localizada no centro da orla do loteamento, a barraca oferecia ainda a exclusividade de uma praia tranquila, sem barracas vizinhas com outros padrões, que foram proibidas pelo proprietário do loteamento⁹².

Devido ao sucesso da barraca, embrião do que se tornaria nos anos 2000 o Complexo Beach Park, os empresários do loteamento apostaram no final da década de 1980 na construção de um parque aquático, “nos moldes dos que existiam em Orlando”, trazendo de Miami a tecnologia de todos os brinquedos (SAMPAIO, 2009, p. 87).

Essas iniciativas de “valorização turística” do Porto das Dunas não são, entretanto, produto exclusivo do empreendedorismo de seus proprietários, tendo acontecido em compasso com o reforço da promoção do turismo como política pública de desenvolvimento regional do estado do Ceará.

De uma maneira geral, a atividade turística no final dos anos 1980 recebeu especial atenção dos governos nordestinos. Por meio do Programa de Ação para o Desenvolvimento do Turismo do Nordeste (PRODETUR-NE) foram alavancadas políticas públicas de caráter local focadas em investimento no turismo como atividade econômica geradora de renda para a região.

91. Engenheiro Civil que trabalhava com o pai João Gentil Jr. no ramo imobiliário (SAMPAIO, 2009, p.85).

92. Como detalha Sampaio (2009) “A instalação da barraca de praia constitui fato revelador da expropriação. Em entrevista, um ex-morador, que possuía barraca de praia na área do loteamento, relatou que, com a construção da barraca, que posteriormente seria o Complexo Beach Park, foi obrigado a se retirar do lugar de onde tirava o sustento da família, e sua barraca seria destruída, porque foi considerada fora dos padrões exigidos para o Porto das Dunas, ou seja, não atendia ao requinte desejado pelos frequentadores do loteamento” (SAMPAIO, 2009, p.86).

No Ceará, a ascensão política de Tasso Jereissati⁹³ em 1986, representante político da nova burguesia empresarial local que inaugura o autodenominado “Governo das Mudanças”, dará o início a um novo projeto político de desenvolvimento, no qual o turismo assume um novo patamar. Esse governo, compartilhando com os preceitos do neoliberalismo a preocupação com a austeridade financeira e fiscal, reforça a ação do Estado como forte indutor de desenvolvimento econômico⁹⁴, instaurando uma agressiva política de atração de investimentos para a indústria e para o turismo.

No segundo “Governo das Mudanças”, no mandato de Ciro Gomes⁹⁵, a política de desenvolvimento turístico ganha ainda mais força, com a ampliação da divulgação do estado e investimentos em obras de infraestrutura, concentradas principalmente na RMF. A expansão do polo turístico na Região Metropolitana de Fortaleza amparou-se em grandes projetos, como a ampliação do Aeroporto Internacional de Fortaleza e a consolidação do Sistema Viário de ligação dos grandes corredores de acesso às zonas de praia.

Nesse momento, sob a legitimação das políticas de desenvolvimento turístico, são firmadas importantes alianças entre os empresários ligados ao Beach Park e o Governo do estado, Uma das principais estratégias dessa parceria esteve baseada no “investimento maciço em publicidade” tendo o Beach Park como “carro-chefe” da promoção turística do estado (SAMPAIO, 2009, p. 87). Um claro exemplo do grande investimento na publicidade foi a atração da gravação da novela “Tropicaliente”⁹⁶ transmitida pela maior emissora nacional de televisão em 1994.

Durante todo esse período de intensa promoção turística da região, o parque passou por sucessivas expansões, contando com financiamento do Banco do Nordeste do Brasil (BNB). Nesse período a área já é reconhecida como uma das principais atrações turísticas de Fortaleza, passando a atrair turistas do Sul e Sudeste. Esses aspectos particulares de desenvolvimento do Beach Park ilustram um evidente imbricamento entre o setor privado e o Estado⁹⁷ no sentido de diferenciação e valorização desse

93. A eleição de 1986 marca, para o caso do Ceará, um movimento amplo de renovação das elites. Ao contrário dos estados de Bahia e Pernambuco, que naquele ano também elegiam candidatos comprometidos com a superação de práticas clientelistas, o ciclo instaurado no Ceará terá vida longa. Tasso Jereissati, além de eleger seu sucessor e reeleger-se, veio a ser presidente do PSDB, partido ao qual se filiou em 1990 (GONDIM, 1998, p.34).

94. Embora as primeiras medidas deste governo estivessem focadas na modernização da gestão e no saneamento da máquina estatal com uma rigorosa contenção de despesas e uma inflexível política de redução dos gastos públicos, não se tratava de uma simples mudança de gestão nas formas políticas, mas a instauração de um novo projeto político moldado pela burguesia industrial instalada no CIC (BERNAL, 2004).

95. Ciro Gomes, sucessor de Tasso Jereissati, foi governador do Ceará entre 1991 e 1994. Veio a ser Ministro de Fazenda e foi também candidato à presidência.

96. “Tropicaliente” foi uma telenovela brasileira produzida pela Rede Globo e exibida entre 16 de maio a 31 de dezembro de 1994. Gravada no Porto das Dunas, na foz do Riacho Pajeú, a novela retratava uma “aldeia de pescadores” em Fortaleza, no Ceará. Ironicamente cumpre ressaltar, que foi justamente o loteamento que retirou de lá todas as Aldeias de Pescadores.

97. O alinhamento entre o estado e os empresários era tão evidente, que em 1994, após o término de seu mandato, o ex-governador do Ceará, e ex-ministro da Fazenda, assumiu o cargo de Diretor de Marketing do Beach Park.

espaço. O apoio do Estado no avanço do “setor da propriedade” é para Gottdiener (1997) uma questão central:

“Em todos os casos, as atividades do setor da propriedade avançam com a ajuda do Estado. Mudanças de zoneamento, variâncias, construção de rodovias e outros melhoramentos de infraestruturas e subsídios públicos de todas as espécies são apenas alguns dos meios pelos quais se manifesta a articulação Estado-setor da propriedade”. (GOTTDIENER, 1997, p. 260)

Além do importante apoio do Estado, nesse momento entram em cena novos investidores, visualizando as possibilidades de expansão dos negócios do Parque. A articulação com novos investidores será fundamental tanto para a continuidade da expansão do parque aquático, como para o início do investimento em hotelaria. Em 1996, é concluído e lançado o hotel do complexo. Inicialmente comandado pela bandeira Caesar Park, em 1998 passou a se chamar Beach Park Suítes & Resort, reforçando a marca Beach Park e dando força a ideia do Complexo.

A inauguração da hotelaria associada ao complexo turístico Beach Park parece marcar um importante momento de transição na lógica de produção do espaço do Porto das Dunas. Até esse período os atrativos turísticos eram vistos como um aspecto fundamental para a valorização do loteamento, e nesse sentido estratégia central para ampliação dos ganhos com mercantilização da terra (loteamento) – enquanto processo de produção de lucro comercial e captura de renda.

A partir desse período anuncia-se uma importante articulação com o setor imobiliário, manifestada inicialmente pela hotelaria e posteriormente na difusão de novos padrões de produtos imobiliários para área, onde a hotelaria funde-se com os imóveis de segunda residência.

O protagonismo da produção imobiliária no Porto das Dunas e o predomínio dos grandes condomínios de praia “resorts”

O protagonismo da atividade imobiliária no Porto das Dunas, manifestado pelos grandes condomínios de praia e sua forte articulação com a hotelaria, será decisivo na reconfiguração do espaço a partir do final da década de 1990. Sob essa nova lógica de produção do espaço, passam a ser dominantes os interesses de grandes construtores, incorporadores e investidores, que pela indústria imobiliária fazem prevalecer os ganhos enquanto processo de capitalização da renda e da produção da mais-valia.

A partir de finais da década de 1990, condomínios de praia divulgados em muitos casos como “resorts”, passam a se difundir como o novo padrão de imóveis de

veraneio, representando um novo “status” de moradias de segunda residência. Conciliando em amplas áreas comuns, equipamentos e serviços diferenciados, os “condomínios de praia” são ainda associados a outras qualidades como “segurança” e “praticidade”. Nas palavras de um diretor de uma empresa imobiliária local⁹⁸:

“Mais do que inovação os condomínios de apartamentos de praia hoje existentes representam um “upgrade” do que se fazia a três décadas... A febre dos loteamentos de praia da década de 70 passa a não mais existir, na década de 80, a febre eram as casas de praia. Não é esse mais o sonho... O condomínio volta com mais serviços e segurança”.

Apropriando-se das condições diferenciadas de valorização do loteamento, no Porto das Dunas é lançado um dos primeiros grandes condomínios de praia, “Aquaville Resort”. Inaugurado em 1997, o empreendimento apresenta uma grande infraestrutura para o lazer e o turismo, concentrando 498 unidades residenciais e 85 unidades hoteleiras, organizados em 83 blocos de apartamentos. A implantação do condomínio é marcada por um grande rio artificial, que conforma várias ilhas de lazer ordenando a natureza na criação de “um paraíso de exclusividades”. Com serviços típicos de hotelaria, os hóspedes e proprietários do condomínio têm ainda acesso direto à praia, que, embora permaneça pública, tem na área do condomínio infraestrutura diferenciada.

O reforço da importância destes empreendimentos só pode ser entendido como parte das estratégias de valorização e promoção do turismo em Fortaleza, e do significativo aumento dos investimentos estrangeiros⁹⁹ no imobiliário turístico.

Os grandes condomínios de praia, muitas vezes apresentados como “resorts”¹⁰⁰, têm como marca comum a articulação de unidades hoteleiras e residenciais¹⁰¹. Esta articulação tende a permitir condições privilegiadas de valorização dos imóveis, em grande medida relacionada à ampliação da renda imobiliária a partir da flexibilização das formas de propriedade. Em grande parte desses condomínios é facultado aos proprietários a articulação com a hotelaria e locação nos demais períodos do ano.

Esse conjunto de estratégias, que passam por diferenciais nos atributos físicos dos

98. Paulo Angelim, diretor da empresa Viva Imóveis, em entrevista a autora em janeiro de 2009.

99. Segundo Silva (2010, p.135), “A estabilidade e o fortalecimento do euro face ao dólar e às moedas latino-americanas estimularam novas frentes de investimento intercontinental nas áreas de turismo e construção, principalmente nos anos de 2004 a 2007, antes da crise do imobiliário internacional”.

100. Alexandre Zubaran – Presidente da Associação Brasileira de Resorts, em apresentação na Convenção Secovi (São Paulo, setembro de 2008), definiu resorts como: “um empreendimento hoteleiro de alto padrão em instalações e serviços, fortemente voltado para o lazer em área de amplo convívio com a natureza, na qual o hóspede não precise se afastar para atender suas necessidades de conforto, alimentação, lazer e entretenimento”.

101. Ver ANEXO D, onde foram sistematizados a partir de SILVA, M. (2010b) os dados sobre os resorts lançados na RMF.



Figura 1: Imagens do Condomínio Aquaville

Fonte: Esquerda – site: <http://www.skyscrapercity.com>.
Direita, site do Aquaville Resort: <http://www.aquaville.com.br/>

condomínios e pela flexibilização das formas de produção, são responsáveis por uma expressiva valorização das unidades condominiais, caracterizadas em muitos casos por áreas privativas restritas.

Tal valorização contribuiu para que os imóveis lançados no Porto das Dunas passassem a ter preços médios de m^2 muito próximos aos valores do m^2 dos bairros mais valorizados da cidade de Fortaleza, mesmo localizando-se encontrem numa área mais isolada, com poucos serviços, e grande quantidade de áreas vazias. Já no início

da década de 2000, como mostra o gráfico abaixo, o preço médio dos imóveis no Porto das Dunas alcança patamares semelhantes aos dos bairros de Aldeota e Meireles – os mais valorizados da capital.

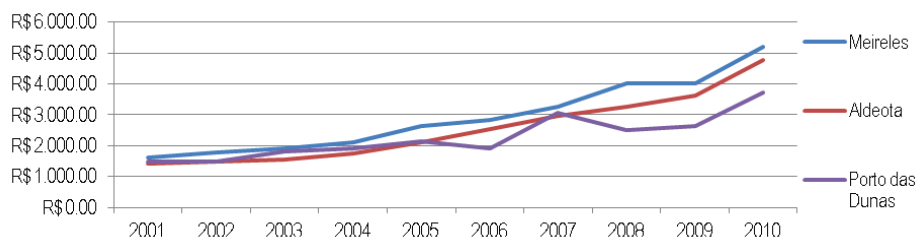


Gráfico 1 - Evolução dos preços nominais médios (em R\$) do m² dos imóveis no Meireles, Aldeota e Porto das Dunas

Fonte: Relatório Sinduscon-Ce - Índice da Velocidade de Vendas (IVV) – Ofertas do mês de dezembro

A tendência de implantação de grandes condomínios de praia é fortalecida a partir de 2006, quando se evidencia uma forte valorização financeira e o substancial aumento do número de empreendimentos. Num contexto de grande expansão da produção imobiliária nacional e regional, será evidenciada a partir desse momento a presença de novos investidores nacionais e internacionais, indicativos de um importante processo de centralização do capital no setor. Envolvendo a articulação de interesses das incorporadoras nacionais e locais, a centralização será determinante na criação de condições privilegiadas de reprodução do capital no espaço, que intensificarão a concentração de investimentos e valorização imobiliária (RUFINO, 2012).

Uma das transformações evidenciadas no Porto das Dunas que ilustram essa tendência geral de centralização do capital, a partir do investimento de grandes grupos de incorporação¹⁰², é a própria expansão do Complexo Turístico Beach Park.

A articulação das duas grandes incorporadoras Inpar/Gafisa¹⁰³ com o parque aquático Beach Park¹⁰⁴ – primeira grande parceria entre grupos locais e empresas nacionais em Fortaleza – resultou em três grandes empreendimentos deste padrão. O primeiro desses empreendimentos – Beach Park Acqua Resort – foi lançado em 2005 com um

102. O fortalecimento das grandes incorporadoras e o processo de centralização do capital na produção imobiliária foram questões centrais discutidas em minha tese de doutorado. Cf. Rufino (2012).

103. Trata-se de duas das maiores incorporadoras nacionais, que a partir de 2005 abriram seus capitais na Bolsa de Valores no segmento "Novo Mercado".

104. Pelos anúncios no site dos empreendimentos, não fica claro o caráter da parceria, já que não se tratam de relações tradicionais, como incorporação, construção ou comercialização. No site de um dos empreendimentos, a marca Beach Park, aparece como idealizadora e administradora.

VG¹⁰⁵ de 40 milhões de reais e 225 unidades, em sistema misto – hotelaria e residencial. O segundo empreendimento – o Beach Park Living – lançado em 2006, repetia os 40 milhões de reais de VG e possuía 157 unidades de dimensões variáveis, destinadas a usos exclusivamente residenciais. O terceiro, e maior dos empreendimentos – Beach Park Wellness Resort – lançado em 2009, consolidava a ideia de usos mistos, e projetava um VG de 100 milhões de reais, a partir de 360 unidades.

A força do Beach Park como um dos mais importantes equipamentos turísticos de Fortaleza foi essencial no sucesso comercial desses empreendimentos. Para além da associação direta com a marca, a partir dos nomes dos empreendimentos e da semelhança da identidade visual, a relação de proximidade ao parque e os acessos privilegiados¹⁰⁶ conferiu extrema valorização aos empreendimentos.



Figura 2: Beach Park - logomarca do parque aquático e dos empreendimentos imobiliários

Fonte: site do parque aquático – www.beachpark.com.br, acessado em novembro de 2011

105. Valor Geral de Vendas, que compreende à somatória do valor potencial de vendas das unidades que compõem o empreendimento, significando o faturamento que se espera da incorporação.

106. Seja através de passagens subterrâneas e passarelas – no caso do Beach Park Wellness Resort, de um “Acqualink” (rio artificial de conexão) – no caso do Beach Park Acqua resort - ou do Century Card, cartão que dará acesso ao parque aquático por um período de 10 anos – comum aos três empreendimentos.



Figura 3: Praia Porto das Dunas – RMF – Localização dos Empreendimentos – INPAR/ Beach Park

Fonte: Imagens do Google Earth, editadas pela autora a partir das informações obtidas no site da empresa.



Figura 4 - Imagens /Maquetes dos empreendimentos: Beach Park Acqua Resort, Beach Park living e Beach Park Wellness Resort

Fonte: www.inpar.com.br

Esse modelo de negócio é descrito pelas incorporadoras como “ancoragem temática”¹⁰⁷, sendo semelhante aos hotéis ancorados por parques nos Estados Unidos e Europa. Segundo informações do site da empresa para relação com os investidores, essa característica particular possibilita a formatação de empreendimentos mais caros e com maior taxa de ocupação do que aqueles que não têm ancoragem temática. O valor das unidades foram, em média, 40% superiores aos imóveis da região, e 75% das unidades foram vendidas em apenas 90 dias¹⁰⁸.

A valorização destes empreendimentos passa por outros recursos já comentados aqui, como uma grande sofisticação das áreas livres, dos serviços e equipamentos de lazer, além de um esforço de conceituação dos empreendimentos. O Beach Park Wellness resort, por exemplo, traz em seu nome o conceito de “resorts bem estar”¹⁰⁹ – segmento de resorts já existente nos principais centros turísticos do mundo¹¹⁰.

Embora o Beach Park seja anunciado em seu site como um complexo turístico¹¹¹, os grandes empreendimentos imobiliários construídos nos últimos anos tornam evidente sua configuração como um grande “complexo imobiliário”. A concretização desse “complexo”, a partir da concentração de investimentos, ajuda a mostrar a predominância do imobiliário, e dos ganhos obtidos por sua produção e administração, sobre o turismo, que parece ser mais importante como meio de legitimação socioeconômica da reprodução ampliada do capital a partir do imobiliário¹¹². As imagens organizadas abaixo ajudam a visualizar a evolução do parque e sua transição do turístico para o imobiliário.

107. Site da empresa de relação com os investidores: <http://www.mzweb.com.br/inpar>.

108. Informações retiradas do site da empresa, como indicado anteriormente.

109. Conceituação do empreendimento encontrado no folder publicitário do empreendimento: “Oferecer o máximo de bem-estar para o corpo e a mente, garantindo uma vida em perfeito equilíbrio. Essa é a proposta do Beach Park Wellness Resort. O empreendimento inaugura à beira mar do Ceará um novo segmento de resorts existentes nos principais centros turísticos do mundo, baseados no programa wellness de prevenção e educação da saúde, em busca da longevidade e do bem-estar total. É um lugar que oferece muito mais que qualidade de vida, uma possibilidade para você encontrar a real felicidade, que às vezes está em nós mesmo e não percebemos. Para isso, além de todo o conforto e a comodidade de um condomínio integrado ao maior parque aquático da América Latina, o Beach Park Wellness Resort conta com espaços reservados para meditação e prática de yoga, sala de pilates, home club e um Spa L’Occitane, marca mundialmente reconhecida pelos produtos e tratamentos terapêuticos. E o melhor, você pode ter um lugar exclusivo em meio a tudo isso.

110. De acordo com o material de divulgação do empreendimento.

111. Descrição do complexo Beachpark no site da empresa: “Com 800m de frente para o mar, o Beach Park tem uma forte estrutura de turismo e lazer distribuída em 4 áreas principais: o Aqua Park, o Beach Park Suites Resort, o Beach Park Acqua Resort e o Beach Park Praia. Em 2009 o Beach Park inaugura o residencial Beach Park Living e em 2011 está prevista a inauguração do Beach Park Wellness Resort”.

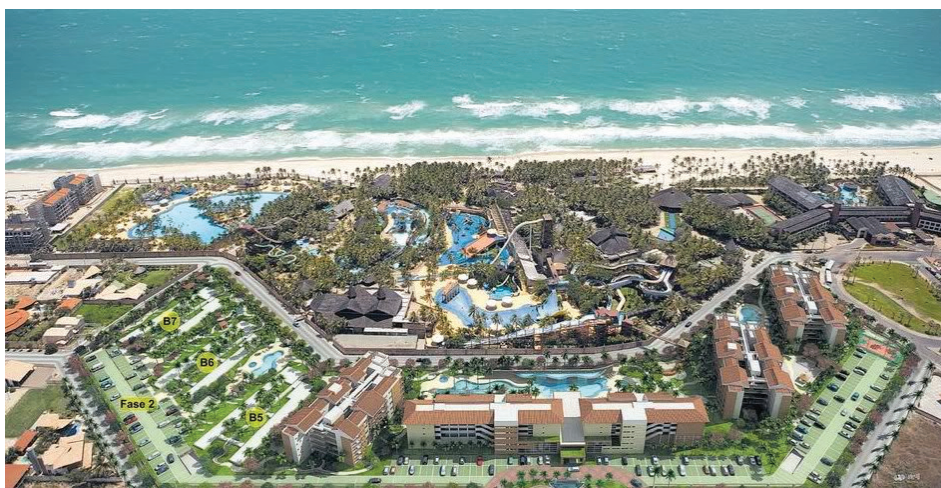
112. A partir do discurso recorrente de crescimento econômico e geração de emprego, que suporta uma atuação mais forte do Estado, que desta forma garante a ampliação da valorização imobiliária.



1



2



3

Figura 5: Evolução do Complexo Beach Park. (1) Restaurante e parque aquático 1993. (2) Complexo com hotel no final da década de 1990. (3) montagem de foto atual do complexo com maquetes do empreendimento Beach Park Wellness Resort.

Fonte: Fotos 1 e 2 site <http://fortalezanobre.blogspot.com.br/2011/03/beach-park-25-anos-uma-historia-de.html>
Acessado em 20 de junho de 2012. Foto 3. site skyscrapercity

Esses empreendimentos emblemáticos, associados a grande mola de desenvolvimento do loteamento – o Beach Park –, são parte essencial do processo geral de intensificação da produção imobiliária no Porto das Dunas a partir de meados da primeira década do ano 2000. Esse processo é manifestado em sua totalidade por uma significativa concentração de “condomínios de praia” privilegiadamente localizados ao longo da faixa de praia do loteamento. Na atualidade existem 16 empreendimen-

tos de grande porte, implantado ou em fase de construção localizados no Porto das Dunas (ver figura abaixo).

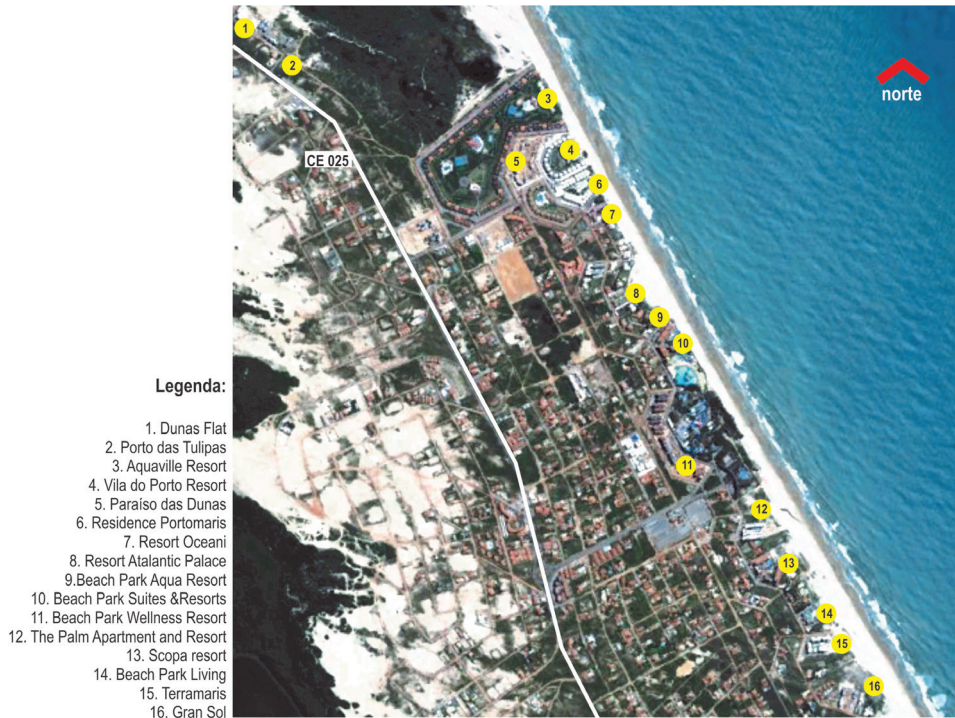


Figura 6: Condomínios de praia/ "Resorts" no Porto das Dunas

Fonte: SAMPAIO (2009) sistematizado pela autora sobre Imagem do Google Earth (2012)

"Fenômeno"¹¹³ do mercado imobiliário, nos últimos anos o Porto das Dunas aparece sempre como destaque nos balanços de volumes de venda do mercado imobiliário de Fortaleza, produto do significativo volume de imóveis produzidos e dos elevados preços de m² ¹¹⁴. De acordo com os dados do Secovi-Ce, apresentados no gráfico abaixo, o Porto das Dunas, no ano de 2010, foi responsável por concentrar o maior volume de venda de imóveis em toda região metropolitana.

113. Termo utilizado por Sergio Porto, presidente do SECOVI, em entrevista à revista Construção Mercado, n.118, de maio de 2011.

114. De acordo com dados do Sinduscon-Ce referentes ao mês de dezembro de 2010, o preço médio do m² na região do Porto das Dunas era de R\$ 3.724,84. De acordo com dados Secovi-Ce durante o ano de 2010 o preço médio do m² dos imóveis era de R\$ 4.697,10, estando atrás apenas do Bairro do Meireles, cujo preço do médio m² chegou a R\$ 4.709,82. Embora as divergências de valores sejam significativas, em ambas as pesquisas os resultados sobre vendas e aumentos dos preços na área do Porto das Dunas é sempre destacado.

Destaque 2008		*Preço m²	Destaque 2009		*Preço m²	Destaque 2010		*Preço m²
Meireles	502,4	4.615,82	Aldeota	324	3.249,01	Porto das Dunas	571,9	4.697,10
Porto das Dunas	244,6	3.084,66	Meireles	263,8	4.261,64	Meireles	326,1	4.709,82
Papicu	80,2	2.850,05	Cocó	150,8	3.569,19	Aldeota	255,5	3.747,93
Aldeota	63,8	2.910,91	Papicu	149	3.592,44	Bairro de Fátima	196,2	3.522,82
Cambeba	58,6	2.377,87	Porto das Dunas	86,7	3.330,93	Cocó	182,8	4.045,84
						Messejana	103,6	2.029,32

Gráfico 2: Bairros mais disputados de “Fortaleza” em termos de volume (Destaque 2008/2009/2010 e* Preço médio do m2)

Fonte: Jornal O Povo, 28 de abril de 2011

Uma análise mais detalhada desses dados, e da evolução do preço médio do m2 no Porto das Dunas (ver gráfico 1), nos permite identificar o caráter especulativo do preço dos imóveis nessa região, que registraram perdas mais significativas durante o período de crise. Essa redução mais acentuada parece ser reflexo da redução de interesse dos estrangeiros e da supremacia do valor de troca sobre o valor de uso destes empreendimentos. Produzidos como “bens de luxo” e “investimento” estes imóveis tendem a ter quedas mais expressivas nos momentos de crise e retração dos mercados.

As contradições da produção do espaço sob esta lógica são também evidenciadas quando se examina a sua organização socioespacial, que tende a exacerbar a fragmentação espacial e a segregação social.

A centralidade do capital e suas contradições

A observação da paisagem do Porto das Dunas para além dos muros dos grandes condomínios revela uma grande dualidade entre os espaços públicos e privados. Numa visão geral, o grande luxo condomínios contrasta com a carência de saneamento, precária infraestrutura viária e falta de espaços públicos, como se constata nas imagens a seguir.



Figura 7: Fotos Porto das Dunas

Fonte: Beatriz Rufino e Carla Camila (2011)

Além da inexistência de pavimentação e passeios na maior parte do loteamento, são precárias as condições de iluminação pública e saneamento. As obras de construção do sistema de saneamento do Porto das Dunas foram iniciadas apenas em 2011. Tendo sido as soluções de fossa-sumidouro predominantes até o presente momento.

A desvalorização dos espaços públicos de uso comum, evidente como marca geral da paisagem, excetua-se à praia, que mantida isolada, com poucos acessos e ocupação, torna-se um importante atributo de valorização dos resorts, que oferecem a “natureza” e o acesso particular a essa como um de seus diferenciais.

Sob este olhar se constata que a produção do espaço sob a hegemonia da produção imobiliária levou a uma situação em que a valorização imobiliária, manifestada pela elevação contínua dos preços da terra¹¹⁵ não correspondeu à transformação dos espaços de uso comum.

Essa aparente contradição, entre espaços privados luxuosos e uma “urbanização” precária é reflexo das próprias estratégias imobiliárias utilizadas pelas empresas, que ao reforçarem o caráter diferenciado e exclusivo de seus empreendimentos, negam a necessidade de convívio e socialização em espaços de uso público, vendendo a segregação social como privilégio.

115. Embora os dados sobre o preço da terra sejam bastante limitados, de acordo com a Câmara de Valores Imobiliários, em 2004 o preço do m² dos terrenos na primeira etapa do Porto das Dunas variava, entre R\$ 20,00 a R\$35,00. Em 2006, estes mesmos preços eram negociados entre R\$ 150,00 a 200,00. Infelizmente não foram identificados preços referentes aos anos seguintes.

No Porto das Dunas a intensa construção imobiliária se contrapõe uma reduzida dinâmica populacional. A população residente corresponde a quase metade dos domicílios particulares permanentes. Do total de domicílios permanentes que existem, apenas cerca de 18% estão ocupados. Pela grande importância da atividade de veraneio mais de 66% dos domicílios têm ocupação ocasional, enquanto que os domicílios vagos chegam a 8%.

A área também se diferencia do padrão urbano característico da Região Metropolitana de Fortaleza por não apresentar nenhum domicílio improvisado, um claro indicativo da não inexistência de pobres na área.

Variável	Números
Pessoas Residentes	1307
Domicílios Particulares permanentes	2412
Domicílios Particulares Ocupados	435
Domicílios Particulares Permanentes não Ocupados - uso ocasional	1599
Domicílios Particulares Permanentes não Ocupados - vago	378
Domicílios Particulares Improvisados Ocupados	0

Tabela 2: População residente e quantidades por tipos de domicílios

Fonte: Censo 2010/IBGE

Essa condição de separação de classes sociais é também assegurada pelo isolamento da região, garantido em certa medida, pela inexistência de transportes públicos de ligação com outras áreas. Como observou Sampaio (2009, p. 100), no Porto das Dunas não existem linhas de ônibus públicos, existindo apenas carros cadastrados de transporte alternativo que fazem o trajeto Fortaleza-Porto das Dunas.

As precariedades urbanas do porto das dunas são sentidas por seus poucos residentes, grande parte dos quais empregados como “caseiros” das residências de veraneio. Como não possuem carro particular, ficam sem acesso a hospitais, escolas, serviços e comércios gerais, inexistentes na área.

Estes agentes são, entretanto, secundários na produção do espaço do Porto das Dunas, que é orientada no sentido de atração de investidores, turista e veranistas, que se deslocam de seus lugares de trabalho visando o lazer ou veem nos imóveis uma possibilidade de retorno financeiro. Nas palavras de Lefebvre (2008, p. 157), a conjugação da indústria dos lazeres com a construção, insinua a apropriação do

espaço pelo capital, permitindo sua valorização e prolongando a extensão das cidades. Os proprietários destes imóveis “saem do lugar do consumo, para o consumo do espaço” (LEFEBVRE, 2008, p. 157). Desta maneira, estes proprietários suportam e dão continuidade à lógica de valorização do capital baseado no espaço.

Nesse sentido, a expansão da produção imobiliária na reprodução dos espaços turísticos, incentivada pelo Estado, contribui para a produção de espaços imobiliários “vazios” que passam a consolidar um novo padrão de crescimento metropolitano: “um urbanismo sem urbanização” (PEREIRA, 2005).

A ideia de centralidade, geralmente entendida como centro político, comercial, religioso político e como concentração de riqueza poder, informação, conhecimento e cultura, reaparece aqui restrita unicamente ao capital. Como “centralidade do capital” o Porto das Dunas exacerba uma lógica em que a produção do espaço deixa de ser fim para se tornar exclusivamente um meio de reprodução do capital. A produção desse espaço, entendida como totalidade, passa a representar em grande medida a negação do urbano, ao aniquilar a diversidade social e as possibilidades de convívio e troca.

Bibliografia

- BERNAL, Cleide. *A Metrópole Emergente: a ação do capital imobiliário na estruturação urbana de Fortaleza*. Fortaleza: Editora UFC, 2004.
- GONDIM, Linda Maria de Pontes. *Clientelismo e Modernidade nas políticas Públicas: Os “Governos das Mudanças” no Ceará*. Ijuí: Ed. UNIJUÍ, 1998.
- GOTTDIENER, Mark. *A produção social do espaço urbano*. 2. ed. São Paulo: Edusp, 1997.
- LEFEBVRE, Henri. *Espaço e Política*. Belo Horizonte, Editora UFMG, 2008.
- MOREIRA, Francisco Giovanni Pimentel. *O capital imobiliário e a produção urbana de Fortaleza : estudo de caso para o período de 1950-1970*. 2004. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) – Departamento de Ciências Sociais, Universidade Federal do Ceará, 2004.
- PEQUENO, Luis Renato Bezerra (org.) *Como anda Fortaleza*. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrôpoles, 2009.
- PEREIRA, Paulo César Xavier. Dinâmica imobiliária e Metropolização: a NOVA Lógica do crescimento urbano em São Paulo. *Scripta Nova*. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2005, vol. IX, núm. 194 (10). <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-10.htm>>. [ISSN: 1138-9788]
- RUFINO, Maria Beatriz Cruz. *A incorporação da metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza*. 2012. Tese (Doutorado em Habitat) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012. Disponível em: <<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-22062012-143019/>>. Acesso em: 2012-07-04.
- SAMPAIO, Camila Freire. *O Turismo e a Territorialização dos Resorts: a Praia do Porto das Dunas como enclave em Aquiraz-CE*. 2009. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Departamento de Geografia. Universidade Estadual do Ceará (UECE). Fortaleza, 2009.

A reprodução do capital no setor imobiliário e a urbanização contemporânea: o que fica e o que muda

Paulo Cesar Xavier Pereira

Panos Slavi, operário do setor de construção, nunca pensou que, depois de levantar tantos novos prédios durante o boom imobiliário grego no início da década, viveria em um centro social, sem casa e sem renda. Depois de perder o emprego em 2009 e o seguro-desemprego em 2010, ficou sem renda. O operário foi obrigado a devolver a casa que havia comprado para um banco e buscar refúgio.¹¹⁶

Introdução

Não fosse a menção ao *boom* imobiliário, poderia se imaginar que apesar da violência retratada a epígrafe nada apresenta de novo sobre a situação da classe trabalhadora e particularmente da moradia urbana. Seja a violência de não ter habitação adequada nas grandes cidades em meados do século XIX, conforme retratada por Engels, em pleno desabrochar da Revolução Industrial na Inglaterra, ou seja, na do operário ter que “devolver a casa” em face das condições contemporâneas de reprodução do capital no setor imobiliário, a violência das relações capitalistas tem se mantido constante. O resultado dessa marcha incessante de dominação e as consequências urbanas perversas, em pleno século XXI, não tem resultado no melhor para o lado de quem trabalha. Pior ainda é a situação de quem precisa e, como o nomeado operário Panos Slavi, não consegue manter o emprego.

Neste texto se procura expor o que muda na atualidade da exploração do trabalho na construção e particulariza a valorização (imobiliária) do capital quando se considera a urbanização contemporânea. Procura-se discutir como neste novo contexto o espaço urbano tem sido instrumentalizado pela reprodução do capital, particularmente, por meio de processos espoliativos no setor imobiliário.

Do ponto de vista da relação capital e trabalho, parece importar cada vez menos o lugar de que estamos a falar, seja da Grécia, da Inglaterra, dos Estados Unidos, de Belo Horizonte, São Paulo ou de qualquer cidade da América Latina, quando o que queremos destacar é a tendência de universalização dessa relação de explo-

116. O Estado de São Paulo, 06.11.2011.

ração e o atual caráter global da reprodução capitalista. Enquanto que para falar da particularidade das características da valorização na reprodução do capital no setor imobiliário parece, contraditoriamente, importar cada vez mais a especificidade do lugar.

De forma que é preciso considerar como o espaço foi historicamente instrumentalizado pelo capital para a sua reprodução, mas também como essa instrumentalização se diferencia conforme o tempo e o lugar. Tanto é assim que, desde as primeiras crises da segunda metade do século XX, tem se revelado relevante compreender o papel da urbanização para a acumulação do capital e inclusive para a sobrevivência do capitalismo. A força emergente do urbano subordinava a industrialização tal como sugeriu Lefebvre, em suas obras *Espace et politique*, *Revolution urbaine*, *La survie du capitalisme*, *La reproduction des rapports de production* e outras ainda no início dos anos 1970. Tratava-se de enigmáticos movimentos da reprodução do capital, global e setorial, que ainda tensionam as tramas da urbanização e da industrialização na chamada “fase crítica” e que agora despertam atenção pela gravidade mundial da crise.

Dissertando sobre o enigma do capital e a continuidade das crises do capitalismo, consagrado geógrafo contemporâneo inicia sua exposição dizendo que: “Algo sinistro começou a acontecer nos Estados Unidos em 2006. A taxa de despejos em áreas de baixa renda de cidade antigas, como Cleveland e Detroit, repentinamente explodiu.”¹¹⁷ Essa explosão ocorreu nessas cidades como se fosse um “furacão”, que se constitui em ameaça para as cidades em crescimento porque tem a ver com a mundialização da economia que avoluma a financeirização e aprofunda a crise imobiliária e financeira associada à expansão dos negócios com imóveis. Harvey considera que é preciso observar essa movimentação em sua força contraditória e explosiva, alertando que as “perdas dos que estão na base da pirâmide social quase se igualaram aos extraordinários ganhos dos financistas na parte superior”.¹¹⁸ Esse caráter contraditório e perverso do “furacão” tem tudo a ver, conforme se pretende mostrar neste texto, com a reprodução do capital no setor imobiliário e a urbanização contemporânea. A nossa suposição é que a ascensão recente do capital financeiro passou a impulsionar a construção imobiliária e os negócios com a propriedade da terra urbana de uma forma tal que foi considerada boa porque aparentemente estavam ganhando todos com o crescimento da cidade, tanto os proprietários e agentes rentistas, como os habitantes carentes de moradia e ainda outros que se beneficiam com a realização desses negócios.

117. HARVEY, David. O enigma do capital e as crises do capitalismo. São Paulo: Boitempo, [2010] 2011, p. 9.

118. *Ibidem*. p. 10.

Cabe notar que essa urbanização, mais recente, está marcada pela generalização dos condomínios nas grandes cidades e, em alguns países, até mesmo pela incorporação de bairros e construção de cidades inteiras difundindo, portanto, uma nova forma de apropriação do espaço urbano, a condominial. E, simultaneamente, difunde a consolidação da forma de produção para mercado que sinaliza avanços da incorporação imobiliária associada ao capital financeiro. Por isso, vamos argumentar que a aparência do “bom para todos” não passa de ilusão criada por agentes da urbanização, que na atual fase de crescimento das cidades tende a dominar a industrialização invertendo a tradicional relação entre os processos urbano e industrial e, de quebra, força a “sujeição do habitar”.¹¹⁹ Nesse enquadramento o urbano se dissolve e perde características que o definiam, conforme Castells (1972), como locus privilegiado da reprodução da força de trabalho. Em face da subordinação ao capital a função urbana se reduz, ainda mais, a apenas um negócio e as condições gerais limitam a cidade às necessidades do capital.

Para essa discussão, este artigo pontua algumas questões a serem desenvolvidas com a seguinte itemização. No primeiro item, situam-se rapidamente os fundamentos da relação capital-trabalho na reprodução do capital na construção (imobiliária e) da cidade; no segundo, apresenta-se a emergência da urbanização contemporânea na ascensão da financeirização e aceleração do uso do espaço como instrumento da reprodução. E, por fim, no último item destaca-se o que fica e o que muda no processo da incorporação do espaço pela reprodução social no setor imobiliário.

De forma que neste desenvolvimento se pretenderá ter esclarecido que na reprodução do capital no setor imobiliário há dois momentos a serem distinguidos: um, de formação da urbanização capitalista em que a estratégia de exploração do trabalho de construir esteve combinada a processos espoliativos, fundados na propriedade que formavam (elevados) preços de monopólio e particularizou a reprodução do capital por proporcionar renda. E o atual, em que na urbanização contemporânea os diferentes processos de espoliação exacerbam a capitalização da renda da terra (espoliação urbana) e exorbitam os preços dos imóveis (espoliação imobiliária), que só se realizam por que a imposição do financiamento cria as condições para sua realização (espoliação financeira). Assim, procura chegar a uma síntese do significado da urbanização contemporânea sobre o que teria permanecido como continuidade e o que mudou com as reestruturações contemporâneas.

119. Lefebvre afirma que: “Há uma dupla inversão. A subordinação da realidade urbana a seus antecedentes e condições é superada, assim como a sujeição do habitar aos níveis pretensamente superiores da prática social. De onde uma reorganização fundamental (a partir do fundo e do fundamento).” LEFEBVRE, Henri. A revolução urbana. Belo Horizonte: Editora UFMG, [1970] 1999, p. 96.

Reprodução do capital na construção (imobiliária e) da cidade

Embora apresente particularidade importante, por não ser um processo fabril de produção, a reprodução do capital na construção da cidade, ou mais particularmente no setor imobiliário, não se distingue nessa movimentação do capital de outros setores da economia industrial. Para a acumulação de capital ocorrer, a relação fundamental que estabelece na produção é a de exploração do trabalho a partir da qual o valor investido se valoriza e por essa valorização se compreende a formação da mais-valia. A partir dessa relação fundamental entre o capital e o trabalho é possível observar outras relações que se mesclam na criação, realização e distribuição do valor da mercadoria. Todavia é sempre a relação social de produção estabelecida na exploração do trabalho o fundamento essencial para a reprodução capital e para a produção de mercadorias e, sobretudo, da mais-valia.

A economia política clássica mostrou que o movimento das mercadorias encontra sua lógica na produção da mais-valia industrial e atentou para o estudo das relações sociais de produção para explicar porque duas mercadorias (ou mais com usos totalmente diferentes) podem apresentar como valor de mercado ao mesmo montante em dinheiro. E, também, observou que o preço de uma (só) mercadoria pode variar de preço representando valores diferentes. Tudo se trata, na ótica da economia política, da relação social que está representada nas mercadorias: o valor-trabalho. Smith e Ricardo deram o passo inicial nessa discussão superando a concepção fisiocrática de que o valor excedente seria uma materialidade física e afirmaram o trabalho como fonte do valor e fundamento da relação entre as mercadorias. Mas foi Marx quem explicou que o excedente se forma pela troca desigual de valor na compra da força de trabalho utilizada para a produção de mercadorias, que ilusoriamente se apresenta como troca de equivalentes de valor. Assim, cabe encaminhar, a discussão da reprodução, pela condição do acesso do capital ao trabalho como compra de uma mercadoria: a generalização da forma social – *salário* – com que o capitalista industrial paga o trabalhador assalariado resulta na produção da mais-valia e, também, na ilusão de que esta compra e venda se trata de troca justa e uma relação entre iguais. Embora o grau de mercantilização e consciência da sociedade contemporânea tenha tornado trivial essa relação, trata-se de uma questão fundamental, que não pode ser banalizada.

Da mesma maneira o acesso e uso da terra pelo capital também implica em ilusões e troca entre desiguais porque a sociedade tem que pagar renda para quem ociosamente detém o monopólio de uma parcela do planeta, a moderna propriedade da terra. Estas formas capitalistas – o trabalho assalariado e a propriedade da terra – precisam ser compreendidas como relações de distribuição da riqueza social con-

forme determinado pelo movimento da produção da mais-valia. Tais movimentos foram discutidos, originalmente, por Marx, em *O capital*, que demonstrou a partir da discussão do fetichismo da mercadoria como essas formas são ilusões fundadoras da sociedade. Por toda a sua obra e, especialmente, no capítulo intitulado *A fórmula Trinitária*, deixa claro quão fundamentais são: “os três rendimentos – juros (em vez de lucro), renda, salário – são três partes do valor do produto, portanto partes do valor em geral ou, expressando isso em dinheiro, determinadas partes do dinheiro, partes do preço.”¹²⁰

Assim, pela observação dessa distribuição tripartite, seja pelo valor ou pelo preço pode-se entender que a construção (imobiliária e) da cidade, desde que realizada em condições de exploração capitalista, está subordinada à mesma condição de reprodução do dinheiro investido e também de repartição dos seus rendimentos. Porém, como já alertamos, estes movimentos podem apresentar particularidades por aspectos relacionados ao capital, ao trabalho e à propriedade da terra no processo de valorização e na distribuição da mais-valia.

Cabe, para esta discussão da reprodução do capital no setor imobiliário, destacar o caso da propriedade da terra, como parte da riqueza social, que pode às vezes funcionar como um ativo, imobiliário ou financeiro, gerando potencialidade à valorização e ao capital. Embora historicamente a propriedade, como reserva de valor, tenha sido mais observada funcionando como um obstáculo à acumulação e à continuidade dos negócios imobiliários e da construção é importante frisar que não atua apenas dessa maneira. O sentido de sua atuação pode variar dependendo das composições que o capital e a propriedade da terra estabelecem, por exemplo, o valor do produto é gerado pelo “excesso” de trabalho na construção e esse excedente, além do normal, pode ser captado por outros setores; ou, quando o valor “excedente” dos imóveis é captado de outros setores e demarcado a partir do preço de monopólio que atinge.

Num caso, a propriedade da terra funcionaria como um obstáculo, no outro não. E observar a diferença entre esses momentos é ter em conta quando na valorização do valor é relevante a capitalização da renda que, intermitentemente, impede a continuidade dos negócios imobiliários, mas também os potencializa. Para avançar essa discussão, como sugere Marx no capítulo XLVI, sobre da *Renda dos terrenos para construção*, vale distinguir quando é a renda que dá origem a preços de monopólio de quando é o preço de monopólio que dá origem a renda. E, assim, quando o objeto principal da construção é o ganho com a produção do industrial do imóvel ou

120. MARX, Karl. *O capital: crítica da economia política*. Livro Terceiro (O processo global da produção capitalista). v. VI. 5ªed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, [1894] 1991, p.938.

com as vantagens da renda da terra. Mas há questões de ordem geral do valor que perpassam a produção do espaço e do valor, em que acompanhando a insistência de Lefebvre repito que: “A economia política se transforma numa economia política do espaço.”¹²¹

Todo enigma desse envolvimento com a produção do espaço reside que na reprodução do capital aplicado na construção (imobiliária e da) cidade seus preços combinam valorização/capitalização: valorização do valor e capitalização da renda. Ou seja, uma composição de ganhos gerados tanto pela exploração do trabalho como pela elevação do preço gerada por processos espoliativos. Sendo preciso compreender esses processos no feixe da transformação (dialética) entre valor e preço. De um lado, o da exploração, aquele em que o valor inicial é acrescido e transformado pelo trabalho em valor (maior) de um produto novo; e, de outro, aquele em que o preço final de venda aumenta o valor do produto, pelo desejo e capacidade de pagar do comprador. Essa tensão entre valor e preço é contraditória porque um é o movimento de valor (do produto) que se transforma em preço (de mercado) e o outro é do preço (de mercado) que passa a representar o valor (do produto). Estamos falando sempre em preços monopolistas, porque do ponto de vista do capital há que se pagar renda em qualquer que seja a terra; mas se atentarmos para cidades como as de países latino-americanos, entenderemos que essa condição explica a persistência da forma de produção não-mercantil e/ou com relações não-capitalistas.

Daí que esses processos de transformação de valor em preço podem se apresentar na reprodução do capital no setor imobiliário do ponto de vista do empresário capitalista, principalmente nesses países, como um dilema. Algo que não ocorre necessariamente nos demais setores. Isso porque o capital no setor imobiliário combina processos distintos de reprodução que se apresentam como se fossem independentes:

- o processo de exploração do trabalho por meio da produção imediata da construção, com a realização de trabalho (material ou não) diretamente incorporado ao valor do produto criado;
- a elevação do preço final do produto criado. Note que não estamos falando de um movimento eventual do preço, mas de uma determinação dos preços a partir das condições gerais de produção. Essa movimentação de preços associa-se a mudanças tanto na estruturação do espaço como na relação entre mercadorias como reserva de valor; ou seja, como um ativo financeiro.

Trata-se de uma composição de exploração da força de trabalho com processos

121. LEFEBVRE, Henri. Espaço e política. Belo Horizonte: Editora UFMG, [1972] 2008, p.152.

espoliativos. Essa dupla condição de valorização do produto imobiliário permite que o empresário da construção possa optar por não desenvolver a industrialização no setor imobiliário, mas se dedicar a formas espoliativas de aumentar os ganhos com a propriedade imobiliária, sendo decisivo para isso o “predomínio do preço de monopólio [que] privilegia as razões políticas no mercado imobiliário e atenua a racionalidade econômica de aumentar a produtividade material da produção com a preocupação em economizar trabalho.”¹²² Esse afrouxamento da tendência de desenvolvimento do capital reduz sua preocupação em manter o controle do processo industrial, mas não o domínio da valorização. Por isso o agente capitalista, associando-se ao Estado, busca o controle político do processo de capitalização da renda preocupando-se mais com formação de preços do que com criação da mais-valia por processo industrial. De forma que a valorização dos imóveis (terra e edifício) na cidade seja um processo subordinado às necessidades do capital, não pelo seu poderio técnico e industrial, mas pela “atuação do Estado [que] torna-se essencial, porque administra e perpetua o interesse dominante que controla a produção e o acesso à propriedade imobiliária”¹²³, como privatização do domínio político das condições de apropriação da capitalização da renda e da valorização imobiliária.

Urbanização contemporânea: financiamento e instrumentalização do espaço

A emergência da financeirização e da forma incorporação na produção do espaço caracterizam a urbanização contemporânea. A instrumentalização do espaço urbano afeta a reprodução do capital em seu movimento global e, particularmente, no imobiliário pela formação de preços exorbitantes, com relação ao valor. A consequência é contraditória: aumenta o número de imóveis desocupados e o número de moradores em condição de rua.¹²⁴

O livro de Davis mostra a generalização da favela e como esta forma de morar impõe-se como solução mundial no que chamou de climatério urbano que criava “um divisor de águas na história humana, comparável ao Neolítico ou às revoluções industriais. Pela primeira vez, a população urbana na Terra será mais numerosa do que a rural.”¹²⁵ Esse fenômeno difere, mas não se desvincula do que Lefebvre havia indi-

122. PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. Espaço, Técnica e Construção. São Paulo: Nobel, 1988, p. 16.

123. Ibidem. Loc. cit.

124. Em outubro de 2011 os abrigos públicos de Nova York acolhiam 41.204 “homeless”. Apesar do número significativo, importa lembrar que metrópoles centrais não apresentam o drama das grandes cidades latinoamericanas. A FIBGE constatou que, em 2010, o Brasil contava com 6.329 “aglomerados subnormais”, denominação que abarca favelas e outras condições de precariedade. Nessas condições viviam 6% dos brasileiros, o que representa cerca de 11,5 milhões de habitantes, um número maior do que a população de muitos países. O censo da prefeitura paulistana, de 2009 a 2011, indica que o número de moradores de rua passou de 13.666 para 14.478, uma quantidade menor que a de Nova York, mas é um acréscimo de 6%, que poderia implicar em maior atenção para o problema.

125. DAVIS, Mike. Planeta favela. São Paulo: Boitempo, 2006, p.13.

cado como emergente nos anos 1970, quando o “imobiliário se torna tardiamente, mas de maneira cada vez mais nítida, um setor subordinado ao grande capitalismo, ocupado por suas empresas (industriais, comerciais, bancárias), como uma rentabilidade cuidadosamente organizada sob a cobertura da organização do território.”¹²⁶ Esses sinais coincidem com a chamada fase crítica e estão no bojo de uma significativa mudança a partir da qual a urbanização subordina o ganho econômico industrial e simultaneamente recria relações capitalistas de produção e apropriação do espaço, pela generalização da incorporação e do condomínio.

Na virada para este século, frente a tais generalizações da incorporação e do condomínio em contraposição à da favela, começou-se a montar políticas que, sustentadas pelo financeiro, criavam alternativas para o trabalhador assalariado adquirir habitação no mercado e, de quebra, regularizava o fundiário e o imobiliário. Essa mudança marcada pela internacionalização e aproximação entre o financeiro e o imobiliário ocorreu em diferentes países, podendo-se ressaltar o México, e mais recentemente o que vem ocorrendo no Brasil, com o Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), do governo federal brasileiro. Numa síntese, pode-se dizer que essa mudança se baseia na financeirização da provisão habitacional, inclusive de caráter popular. Essa equação financeira para o problema habitacional acompanha os moldes neoliberais do Banco Mundial, que foi experimentada, inicialmente, no Chile e chegou a se tornar, mais recentemente, modelo nos Estados Unidos.

Essa proximidade significa dominação financeira, que faz com que a propriedade imobiliária (terreno e edifício) funcione como uma potência na reprodução do capital no setor imobiliário, inclusive fictícia alavancando o capital fictício. Cria-se um contexto em que o capital financeiro potencializa a realização de preços de monopólios dos produtos imobiliários exorbitantes e a captação de valor econômico de outros setores. Toda questão ocorre na (perequação da taxa de lucro ou na) relação em que mercadorias (desiguais) como edifício, a terra e o trabalho aparecem na composição do valor global como se tivessem o mesmo tipo de participação na criação, distribuição e realização da mais-valia. Já mencionamos que essa relação entre “iguais” é um fetichismo do capital, que a chamada fórmula trinitária procurou elucidar, mas o liberalismo ideológico mistifica.

Todavia, dado o insucesso dessas políticas e das crises recentes acirrou-se a crítica ao neoliberalismo¹²⁷, até porque, conforme a epígrafe deste artigo, a gravidade da situação retratada mostra as consequências perversas e como é necessária a ação

126. LEFEBVRE, Henri. *A cidade do capital*. São Paulo: DP&A, [1972] 1999, p.163-164.

127. “A princípio, a globalização da crise dos setores imobiliário, bancário e financeiro, que teve início nos Estados Unidos, levou a um questionamento da ideologia do neoliberalismo, ligando ao termo, no mínimo, algumas conotações negativas.” BRAND, Ulrich & SEKLER, Nicola (Org.). *Diante da crise global: horizontes do pós-neoliberalismo*. Rio de Janeiro: EdUERJ, 2010. p. 11.

pública para manter o abrigo a esses refugiados sociais. Embora essas consequências tenham semelhanças com o resultado das antigas alternativas que mantiveram “viva” e falseada a verdadeira natureza do problema habitacional, a condição contemporânea se diferencia de momentos anteriores pelo boom imobiliário e pela presença catalisadora de bancos representando o sistema financeiro mundial. Essa diferença configura para as camadas dominantes a necessidade de se prepararem para um cenário de enfrentamento pós-neoliberal às rearticulações anticapitalistas explosivas e espontâneas, inclusive das camadas médias. Porém, a gravidade desta situação revela, também, a necessidade de enfrentar a histórica incapacidade da burguesia de encontrar solução habitacional para todos e alimentar a barbárie urbana que se assinala quando operários perdem o emprego na indústria e a habitação é tomada pelo banco.

Essa situação revela a regular incapacidade com que o Poder Público tem encarado as diferentes circunstâncias históricas e a banalização dos problemas na construção da cidade. As propostas habitacionais e urbanas parecem servir apenas para manter as ilusões urbanísticas como se fosse falta de planejamento e, muitas vezes, obscurecer a real finalidade de obras e ações articuladas entre o setor privado e o público, que não são consequências dos grandes eventos mundiais, mas causas. Assim, é essa banalização que importa ser conhecida como produzida socialmente e que tem origem na particular reprodução do capital na construção (imobiliária e) da cidade, quando sua valorização exorbita os preços normais de realização do capital. A combinação contemporânea das atividades imobiliárias e financeiras tem sido o principal fator de distorção e “afrouxamento” da auto-regulação na competição capitalista. O conhecimento dos mecanismos dessa exacerbada elevação de preços pode ser considerado já uma maneira de evitar essa barbárie, porque permite a crítica de ilusões ao deslindar como na urbanização contemporânea a instrumentalização do espaço reimpõe a formação de preços de monopólios para os produtos imobiliários. Ou seja, a formação de preços elevados injustificáveis do ponto de vista industrial, mas perfeitamente compreensíveis se vistos do ponto de vista político e do interesse de rentistas que privatizam o aparelho de Estado.¹²⁸

A formação do preço de monopólio do produto imobiliário trata-se de um enigma da reprodução do capital que, pela incompreensão de particularidades na construção (imobiliária e) da cidade, tem sido obscurecido. Talvez esse obscurecimento, histórico e setorial, se deva, também, à ênfase na explicação por elementos externos ao imobiliário, frequentemente circunstanciais, que não dão conta dos mecanismos da

128. Há quem fale em “caçadores de renda” porque não se refere apenas à renda da terra, mas a um ganho que agentes e grupos se organizam para obter “extra mercado” por meio do controle do Estado. Conforme, Bresser Pereira (2001) é tradução literal do termo rent-seeking, com origem na economia neoclássica e corresponde ao sentido que na literatura brasileira se dá à privatização do Estado.

reprodução setorial e impedem a compreensão histórica dos movimentos internos do capital. Isso aconteceu tanto na polêmica do chamado “atraso” da industrialização da construção, como parece estar acontecendo, hoje, com os “avanços” da chamada indústria imobiliária.¹²⁹

De maneira que a preocupação deste item foi apontar que a financeirização é a circunstância contemporânea que mais exacerba a formação exorbitante de preços no mercado, mas a explicação da formação de preços de monopólio dos imóveis independe dessa circunstância. Todavia, os preços de monopólio se exorbitam e criam por essa “excessiva” elevação do preço (e da renda) um número inusitado de “sem tetos” e de imóveis desocupados. Não é por acaso, mas um sinal dos tempos, que hoje o despejo ocorre para quitar dívidas e tornou-se um ponto de resistência do movimento dos indignados espanhóis, onde estão atingidos recordes assustadores. A necessidade de devolução da propriedade financiada ao banco é criada pelo “satânico” remoinho das crises da indústria fabril e imobiliária, hoje completamente subordinadas ao movimento do financeiro.

Enfim, trata-se de uma fase crítica que apesar de essencialmente capitalista ou, por isso mesmo, responde por situações que há muito vêm impedindo o trabalhador de permanecer em sua moradia. Historicamente, nos anos prévios à revolução industrial foi a chamada acumulação primitiva de capital que com os terríveis mecanismos dos “cercamentos” expulsou para a cidade o morador do campo; atualmente, é a moderna acumulação financeira que, com o mecanismo do despejo, cria o morador em condição de rua. Em ambos os momentos o que prevalece é a despossessão (violenta) da moradia em função da propriedade.

Em conclusão: o que fica e o que muda?

Tentamos expor como a urbanização contemporânea e a sua instrumentalização pela reprodução do capital é o sintoma atual da crise global. No imobiliário, até certo ponto, essa instrumentalização vem das tensões entre a urbanização e a industrialização. Mas, contraditoriamente, neste setor não é apenas o sinal do agravamento das dificuldades da reprodução social é também sinal do esforço de sobrevivência e do reforço de potencialidades na reprodução capitalista na utilização do capital fictício. Tanto que desde quando a financeirização se tornou predominante na produção do espaço acelerou a dissolução do urbano e a situação dos trabalhadores se

129. Vale anotar que o maior sinal desse obscurecimento dos processos internos da construção foi a maneira como se deu a discussão do atraso da industrialização e mesmo da caracterização da indústria da construção. Desconsiderou-se que não se trata de uma produção fabril e na absolutização da questão industrial se destacou processos que não dão conta dos movimentos internos da valorização imobiliária. E, atualmente, a ênfase na financeirização e na função de ativo financeiro suplanta o estudo da capitalização da renda como relação entre a propriedade da terra e o capital.

agravou. Mas também a financeirização globalizou e reestruturou as cidades, dando nova vida à produção e aos negócios imobiliários.

A maior presença financeira na construção (imobiliária e) da cidade tornou muito diferente a questão habitacional e a urbana do que foram na industrialização do século XIX e na urbanização dos meados do XX. E, agora no século XXI, o atual flagelo da aglomeração urbana se apresenta global, polvilhando crises com diferentes níveis e dimensões, que vão deixando de ser essencialmente da produção ou do consumo industrial para, desde meados do século passado, assumir características urbana, financeira e imobiliária. “Houve centenas de crises financeiras ao redor do mundo desde 1973, em comparação com as muito poucas entre 1945 e 1973, e várias destas foram baseadas em questões de propriedade ou desenvolvimento urbano.”¹³⁰

A produção imobiliária, cada vez menos limitada apenas à construção, adentrou este século acelerando a comercialização e alongando os financiamentos que a aproximavam dos bancos na incorporação da produção e na aceleração dos negócios imobiliários. Isso levou o imobiliário a ter relevância nas crises financeiras, mas o seu caráter crítico decorre da natureza intrínseca do imobiliário que do uso capitalista da propriedade da terra passa, cada vez mais, a instrumentalizar a apropriação do espaço urbano para o capital. Na perspectiva da produção do espaço, o avanço das condições gerais marcando transformação urbana e, também, o crédito maximizando os preços e agilizando a realização da mais-valia reduzem o tempo de reprodução no setor imobiliário. Uma verdadeira compressão espaço-tempo caracteriza os movimentos dessa reprodução do imobiliário tornando a valorização contemporânea diferente da sua tradicional lentidão. Trata-se de uma aceleração do processo que objetiva a valorização, mas não necessariamente a produção. Porque busca realizar a capitalização da renda da terra até sem o “necessário” consumo imobiliário, pois os negócios começam muito antes do início da obra que vai demorar anos para terminar. Tanto que a produção imobiliária mostra-se sempre à beira da crise, pelos preços que atinge e pelas taxas de vacância de imóveis, cada vez mais, não se viabiliza a ocupação e nenhum uso.¹³¹

Neste contexto, o envolvimento, cada vez maior, do imobiliário com as crises torna-se sintoma da relevância atual do setor (em particular da propriedade) na reprodução do capital em geral. Mas é, também, sintoma de crise tanto maior quanto essa relevância do imobiliário nos negócios do capital é suportada por capitais fictícios e

130. HARVEY, David. O enigma do capital e as crises do capitalismo. Op. cit. p. 14.

131. Cabe notar que como sempre este “novo curso do capitalismo não beneficiou até o momento as rendas do trabalho. O poder de compra do salário por hora de trabalho (compreendendo os benefícios sociais) continua a aumentar muito lentamente. Inversamente, as rendas do capital – pudicamente chamadas hoje de poupanças – conheceram uma verdadeira explosão.” CHESNAIS, François et al. Uma nova fase do capitalismo? São Paulo: Xamã, 2003, p. 23.

ocorre em contradição com a “irrelevância” e perda do reconhecimento do trabalho, inclusive do necessário à produção da arquitetura. Há uma evidente tensão entre o processo de valorização (do imóvel) e processo de trabalho de construir o edifício, quase um descolamento. A evidência desses movimentos é que, ainda no século passado, se cantava em prosa e verso por essas plagas que o operário da construção aprenderia a dizer: Não!¹³² Hoje, esse mesmo agente, limitado ao canteiro, ao enfrentar a especulação ociosa do financeiro na construção da cidade parece só ter como alternativa dizer: Sim! Tal como ele, a maioria dos conceptores, mesmo os que não viam com bons olhos desenhos de edifícios para venda e até pouco tempo se recusavam a participar da produção comercial da arquitetura, parece não ter alternativa.

O trabalho explorado na construção da cidade continua sendo dominado pelo avanço de relações capitalistas, agora sob acumulação financeira, tal como historicamente tinha acontecido sob industrialização e a urbanização.¹³³ Mas a espoliação revigorou a valorização imobiliária e ampliou-se a toda sociedade contemporânea.¹³⁴ Portanto, atente-se às formas de exploração e de espoliação, que se mesclam nas diferentes formas sociais de produção e apropriação do produto. A forma incorporação e a forma condomínio se generalizaram e se fizeram dominantes no movimento do capital.

A generalização dessas formas e a intensidade da sua movimentação associam-se à frequência das crises revelando irracionalidade desses negócios e dessa produção. Fruto dessa generalização, a “cidade, mais ou menos estilhada em subúrbios, em periferias, em aglomerações satélites, torna-se ao mesmo tempo centro de poder e fonte de lucros imensos.”¹³⁵ A centralidade urbana torna-se o espaço e o instrumento, por excelência, de sobrevida e de reprodução do capital e do valor. Todavia, ainda não se percebe, com a necessária clareza, o possível desdobramento deste centro. Mas há que se temer e combater os processos espoliativos, tais como os financeiros e imobiliários, cuja aproximação dissolve o urbano, para realizar a potencialidade da propriedade da terra de funcionar e render como se fosse um ativo financeiro.

Então, o que teria mudado com a urbanização? Agora, poderíamos tentar uma nova síntese, se inicialmente era formação da renda na exploração do trabalho que gerava o preço monopolista do imóvel. E, portanto, realizava um preço acima do valor,

132. As referências aqui são a letra de conhecida música de Chico Buarque e a poesia de Vinícius de Moraes, sobre o operário em construção.

133. Veja ENGELS, Friedrich. A situação da classe trabalhadora em Inglaterra. Porto: Afrontamento, [1845] 1975, para o caso inglês, e, para São Paulo, pode ser PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. Espaço, Técnica e Construção. Op. cit.

134. Consulte LEFEBVRE, Henri. A revolução urbana. Op. cit.; LEFEBVRE, Henri. A cidade do capital. Op. cit. e LEFEBVRE, Henri. Espaço e política. Op. cit.

135. LEFEBVRE, Henri. Espaço e política. Op. cit. p. 155.

mas com fundamento no uso produtivo do capital e do trabalho. Na urbanização contemporânea é a partir do exorbitante preço monopolista do imóvel que se gera. Trata-se de processos espoliativos que têm condições de elevar às alturas a renda e os juros. Esse movimento está no feixe da transformação (dialética) entre valor e preço, como foi indicado, é contraditório porque um é o do processo de criação do valor (do produto) que se transforma em preço (de mercado) e o outro é do preço (de mercado) que representa o valor (do produto) cuja representação exorbita ou aborbits, ultrapassando limites esperados. Não é por acaso que na imprensa se discute a existência da “bolha imobiliária”, mas não como ela se forma. Fala-se em especuladores, mas se ocultam os agentes e a combinação dos processos de exploração e os processos espoliativos.

Assim, hoje, a reprodução do capital domina toda a atividade imobiliária, da concepção, à comercialização, passando pela construção, porque não só subordina o trabalho (do canteiro e do conceitualizador do desenho), mas também incorpora o espaço (nas suas dimensões: vivido, representado e concebido) e o instrumentaliza como um todo. Essa dominação já não ocorre apenas porque o desenho ou a concepção arquitetônica, que “não é ainda arquitetura”¹³⁶ porque se institui em separado da construção, por fora do canteiro, mas exerce, como disse Ferro (1979), seu poder heterônimo sobre ele. Mas essa dominação ocorre, diria Gregotti, em um plano mais radical e vertical, onde se estabelece um ciclo produtivo completo de apropriação e incorporação do espaço que se realiza num território mais amplo e em nível da sociedade global. Para esse arquiteto é como se o projeto ao nível da reprodução pudesse unificar o território e a sociedade, apesar de separado da imediata produção da arquitetura.

Assim, pretendeu-se ter indicado nessa discussão, mesmo que por rápidas anotações para um tema que demanda mais reflexão, a função estratégica da apropriação da terra no movimento contraditório do capital no setor imobiliário. Onde se verifica que o relevante para o entendimento da reprodução do capital neste setor é considerar na valorização imobiliária além do trabalho e da técnica na construção, a particularidade da capitalização da renda. Na consideração dessa particularidade, na urbanização contemporânea, radica a compreensão do predomínio dos processos espoliativos, especialmente o imobiliário e o financeiro, sobre os de exploração do trabalho na reprodução do capital no setor imobiliário.

136. “Não podemos contudo esquecer que o projeto arquitetônico não é ainda arquitetura, mas tão somente um conjunto de símbolos com os quais tentamos fixar e comunicar nossa intenção arquitetônica” GREGOTTI, Vittorio. Território da arquitetura. São Paulo: Perspectiva, [1972] 2004. p.13.

Bibliografia

- BRAND, Ulrich & SEKLER, Nicola (Org.). *Diante da crise global: horizontes do pós-neoliberalismo*. Rio de Janeiro: EdUERJ, 2010.
- CASTELLS, Manuel. *A questão urbana*. São Paulo: Paz e Terra, [1972] 2006.
- CHESNAIS, François et al. *Uma nova fase do capitalismo?* São Paulo: Xamã, 2003.
- DAVIS, Mike. *Planeta favela*. São Paulo: Boitempo, 2006.
- ENGELS, Friedrich. *A situação da classe trabalhadora na Inglaterra*. Porto: Afrontamento, [1845] 1975.
- FERRO, Sergio. *O canteiro e o desenho*. São Paulo: Projeto Editores, 1979.
- GREGOTTI, Vittorio. *Território da arquitetura*. São Paulo: Perspectiva, [1972] 2004.
- HARVEY, David. *O enigma do capital e as crises do capitalismo*. São Paulo: Boitempo, [2010] 2011.
- LEFEBVRE, Henri. *A revolução urbana*. Belo Horizonte: Editora UFMG, [1970] 1999.
- LEFEBVRE, Henri. *A cidade do capital*. São Paulo: DP&A, [1972] 1999.
- LEFEBVRE, Henri. *Espaço e política*. Belo Horizonte: Editora UFMG, [1972] 2008.
- MARX, Karl. *O capital: crítica da economia política*. Livro Terceiro (O processo global da produção capitalista). v.VI. 5ªed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, [1894] 1991.
- PEREIRA, Luiz Carlos Bresser. *Estratégia e estrutura para um estado novo*. Brasília: ENAP, Texto para discussão. 2001.
- PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. *Espaço, Técnica e Construção*. São Paulo: Nobel, 1988.

Considerações Finais

No estudo das contradições e conflitos o projeto alcançou o objetivo proposto avançando a compreensão teórica das mudanças que as cidades atravessaram, especialmente a partir de fins do século XX, em diversos aspectos. Reconhece-se que essas mudanças urbanas têm colocado em questão a negação da cidade e em suas contradições e conflitos outra “cidade” se configura: a metrópole. Esta não é mais o *locus* de reprodução da força de trabalho, é multicêntrica e reforça processos espóliativos que contribuem para o aumento da desigualdade social.

O desafio empreendido foi identificar essas mudanças que configuram a “cidade contemporânea” e isso torna necessário um esforço de atualização teórica. Foi preciso abandonar as perspectivas que isolam o consumo, a circulação e a produção para tencioná-las dialeticamente como momentos segmentados do estudo da cidade. Hoje a segmentação do conhecimento da cidade se mostra ainda mais insuficiente em razão das próprias contradições e conflitos que se manifestam no desenvolvimento do capitalismo, que alteram suas formas e estruturas urbanas.

A perspectiva adotada nessa coletânea privilegiou o estudo das contradições e conflitos para compreender a atual situação urbana na cidade. Esta em seu desenvolvimento não pode mais ser compreendida por meio da perspectiva industrial, a urbanização deixou de ser determinada pela indústria e a construção imobiliária, embora setor da indústria, não é atividade fabril. Ao privilegiar o enfoque da construção foi possível compreender, no âmbito deste projeto, a produção, a realização e a distribuição do valor e do espaço a partir das referências da Fórmula Trinitária, que, em *O Capital*, revela como o fetiche tanto reparte como unifica a produção do valor e das mercadorias. E a produção, propriamente da construção imobiliária, considerada como um processo que não é tipicamente fabril, dado que a unidade produtiva é descontínua e móvel e o produto é imóvel, único e tem a terra como suporte, meio e parte integrante da mercadoria. Ou seja, a mercadoria imobiliária encontra-se indissolúvelmente vinculada à terra que serviu de base e por tal vínculo ao desenvolvimento das condições gerais urbanas que resulta em diferenciação de preços no mercado imobiliário. Tanto que o preço de produção da mercadoria imobiliária, o edifício ou o apartamento, não regulará o preço de mercado, porque neste se inclui o preço da terra como renda capitalizada.

Frente ao exposto cabe salientar o esforço de incorporação da dimensão histórica para apoiar a investigação de processos e para auxiliar na compreensão das continuidades e rupturas presentes nas atuais manifestações das contradições e dos conflitos urbanos. Nesse sentido, como recurso metodológico construiu-se uma periodização histórica das formas de produção do espaço – o caso considerado foi o da constru-

ção de Vitória (ES) – com os intervalos temporais definidos por cada uma das formas predominantes de produção da construção imobiliária: doméstica, encomenda e a de mercado, a incorporação inclusive.

Para cada forma de produção do espaço haveria uma urbanização, uma tensão entre a construção e o consumo, que lhe fosse solidária. Então, os questionamentos apresentados para compreender as cidades contemporâneas, as reconfigurações que apresentam, poderiam ter algum tipo de resposta no estudo da forma de produção da construção imobiliária.

Na passagem de uma forma de produção imobiliária para outra haveria uma descontinuidade, impulsionadora para uma nova continuidade, até que outra descontinuidade se efetivasse como se fosse um padrão ou modelo de cidade para que outras articulações ocorressem. Essas mudanças de formas produtivas não implicam em linearidade, como se interpreta no desenvolvimento industrial, mas permitem a análise simultânea de diferentes formas de produção convivendo num mesmo momento, numa mesma cidade. Esta formulação aproxima-se da hipótese lefebvriana que propõe, em *Revolução Urbana*, um eixo espaço-tempo que conduziria da cidade à sociedade urbana, a chamada urbanização completa da sociedade.

Então, discutir as implosões e as explosões do urbano na ordem distante e compreender na ordem próxima como tais mudanças se manifestam nas formas de produção em conflitos e contradições, como descontinuidade na continuidade do movimento do capital, era um desafio. Na construção da cidade e da urbanização conflitos foram apaziguados e contradições foram empurradas para frente, por isso o seu estudo constituiu-se numa privilegiada interlocução desenvolvida pelo grupo de pesquisadores para compreender, distinguir e identificar os níveis e dimensões da produção do espaço em *lato senso* e a produção do espaço em *senso stricto* a partir da produção imobiliária e sua relação com as reconfigurações espaciais das diferentes cidades consideradas.

Nesse sentido, um ponto relevante a destacar foi o papel assumido pela propriedade da terra na história do Brasil urbano, que passou a ter um caráter patrimonialista, a princípio reservado para uma fração da elite local com a valorização da propriedade imobiliária. Até que por uma metamorfose da riqueza social, ainda durante o século XIX, a terra substituiu o escravo proporcionando também uma renda, foi preciso que no mercado imobiliário se constituísse como equivalente de valor à propriedade privada da terra, e enfim se formasse junto com a produção da propriedade imobiliária, como mercadoria, também um processo de valorização do valor. Na cidade, sobretudo a diferenciação da moradia que associada ao incremento da construção urbana veio proporcionar a possibilidade de apropriação de uma renda, a princípio

pelo aluguel da casa-capital e mais tarde por meio da construção da casa-mercado-ria para venda.

Em cada cidade esse tempo de formação do mercado imobiliário urbano foi diferente, tal como a sua periodização por corresponder a distintas articulações da ordem local e global. Ocorreu em São Paulo e no Rio de Janeiro em fins do século XIX, em Vitória em meados do século XX, nos anos 1950. Foi preciso que as condições gerais, inclusive urbanas, da produção imobiliária tivessem sido criadas e a construção industrial se desenvolvido para que a renda da terra para construção pudesse ser apropriada pela propriedade imobiliária.

Essa apropriação poderia ser chamada de acumulação primitiva “à brasileira”, a princípio funcionou como um refúgio de proteção para o capital local frente à concorrência. Depois foi considerada pela política pública, pelo menos no nível de discurso, como uma maneira de criar empregos e de oferecer habitação, seduzindo moradores que se aglomeravam nas cidades a serviço da industrialização. Nos dias de hoje, esse abrigo imobiliário ao capital está sujeito à hegemonia do financeiro, inclusive com seus laços aos processos globais e com os movimentos do capital fictício.

Um conjunto de mudanças ocorreu na passagem para o século XXI com o desenvolvimento da construção imobiliária, inclusive habitacional, até que ela se tornasse atrativa para o ingresso do capital financeiro. O ponto talvez mais importante para esse desenvolvimento capitalista da construção acontece com a superação do predomínio da forma de produção por encomenda com o desenvolvimento da construção no mercado em sua forma de incorporação. Além das condições históricas dadas para a produção material, é relevante mencionar as condições sociais criadas com a desabsolutização da propriedade imobiliária, por meio da prática e posterior institucionalização da forma de propriedade de condomínio na apropriação imobiliária.

A forma condomínio em diferentes cidades trouxe maior liberdade para os movimentos do capital, que não tinha que se ater à imobilidade desse produto. Em Vitória (ES), proporcionou a “alforria” da construção que, libertando-se da encomenda, pôde se defrontar como o mercado e estabelecer um outro estágio de desenvolvimento, por meio da construção para venda de produtos verticais. Contudo, foi na forma de construção por incorporação, impulsionada pela criação do BNH e pela instalação de grandes plantas industriais, que a incorporação imobiliária, nessa Capital, atingiu seu estágio mais elevado de desenvolvimento, antes até que se abrisse ao ingresso do capital financeiro.

Em São Paulo esse processo de desenvolvimento da construção foi anterior, reafirmando, com isso, a importância das condições históricas, especialmente criadas pela industrialização e a urbanização. Contudo, o desenvolvimento da forma de produ-

ção por incorporação modifica-se com a criação de mecanismos institucionais que vão culminar com a criação do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI), a propriedade fiduciária e outros institutos que agilizam e asseguram os negócios.

Dadas, portanto, as condições mais seguras para o ingresso de capitais na construção, a forma de produção do espaço muda. A construção perde a dominância industrial, passando a ser regida pela lógica financeira. As condições gerais de produção materiais da cidade são relativizadas em relação à institucionalização das condições sociais. Com isso verifica-se uma desautonomização relativa do valor da construção em relação às condições materiais, conquistando, por consequência, maior mobilidade no deslocamento e uso do território, possibilitando que se ocupem, também, os espaços mais distantes do perímetro urbano dos municípios.

Os produtos imobiliários mudam de forma, localização e maneira de produzir. Antes, localizados próximos das áreas centrais que oferecem as melhores condições materiais disponíveis, procuravam criar um produto que melhor pudesse se apropriar dessas condições. Com a associação do capital financeiro com o imobiliário na construção, a velocidade dos negócios imobiliários aumentou e se diversificou, o que não foi acompanhado pela produção das condições urbanas materiais criadas pelo setor público, que por discrepância deixaram de ser suficientes para atender o incremento da construção imobiliária. Foi, então, preciso, afastando-se das áreas centrais, criar produtos novos que privilegiassem a construção, nos próprios empreendimentos, das condições urbanas que o lugar não oferecia, algumas vezes de maneira espetacular mas, sobretudo, de forma postiça e artificial.

As cidades, então, mudaram, assumindo outras configurações contemporâneas, que despertam nossa atenção. E, ao contrário de ser o lugar de reprodução da força de trabalho, vêm sendo uma alternativa para a acumulação – produtiva e improdutiva – do capital, com todas as consequências que isso acarreta para os movimentos de valorização e de capitalização dos fluxos globais com as cidades e a propriedade imobiliária.

Em conclusão, no século XXI, ao contrário do que poderia se imaginar, a lógica rentista da produção das cidades se exacerba, especialmente ampliada pela dominância financeira da construção, imobiliária e urbana, que está se deslocando e criando novas centralidades dentro dessa lógica da dinâmica imobiliária-financeira. Nos lugares onde os problemas da moradia eram solucionados pela produção fora do mercado, pela construção doméstica (conhecida como autoconstrução), vem ocorrendo uma apropriação de todo esse imenso espaço da cidade pela produção de mercado, inclusive a incorporação imobiliária promovida por programas públicos. Essa população está sendo removida, mas esse processo de produção do espaço, além de

funcionar como uma alternativa nova para o capital, consiste em uma produção que estabelece outros parâmetros de aumentos do preço da terra que fica ainda mais inacessível para aquisição via mercado. Então, por um lado, constroem-se novos espaços de conflito na cidade, expulsando os moradores dessas áreas, que vão engrossar as fileiras dos movimentos sociais dos sem teto, porque só conseguem permanecer na cidade na condição de morador de rua. Por outro, o que aparentemente é crédito imobiliário para o acesso à moradia própria, digna, vem se revertendo em “trabalho futuro cativo”, um endividamento assombroso de famílias frente ao capital financeiro que impõe suas requisições ao cotidiano dos que comprometeram o presente e o futuro em troca da moradia.

De maneira que, o trabalhador-morador, além de estar sujeito historicamente à exploração do trabalho, não deixou de sofrer nas diversas cidades analisadas diferentes processos espoliativos. Uma somatória de extorsões urbanas, imobiliárias e financeiras que empobrece ainda mais a massa de moradores, principalmente a do pobre e do remediado, que passou a ser vitimado tanto pela espoliação urbana como pela espoliação imobiliária e agora está sujeito à espoliação financeira. Ao final indaga-se se o quadro das movimentações urbanas, desde junho de 2013 e recentes, teria a ver com essa narrativa e compreensão teórica da produção do espaço que emerge da combinação dos processos de exploração e de espoliação acirrando contradições e conflitos na reconfiguração das cidades contemporâneas. Ficou parecendo que sim, mas seria falta de rigor avançar essa afirmação; seria uma ousadia que está um pouco além do que foi proposto fazer e não foi o foco no desenvolvimento desse projeto.

Paulo Cesar Xavier Pereira



SOBRE OS AUTORES

Alvaro Henrique de Souza Ferreira

Geógrafo. Mestre em Planejamento Urbano e Regional pelo IPPUR da Universidade Federal do Rio de Janeiro e doutor em Geografia pela Universidade de São Paulo. Realizou Pós-Doutorado na Universitat de Barcelona. Atualmente é Professor da Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro e da Universidade do Estado do Rio de Janeiro.

CV: <http://lattes.cnpq.br/6413910572689546>

Carlos Teixeira de Campos Júnior

Engenheiro Civil. Mestre e Doutor pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, onde também realizou Pós-Doutorado. Atualmente é professor do Departamento de Geografia e do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Espírito Santo.

CV: <http://lattes.cnpq.br/1824084960858825>

José Borzacchiello da Silva

Geógrafo. Mestre e Doutor em Geografia Humana pela Universidade de São Paulo. Realizou Pós-doutorado em Geografia Humana pela Université de Paris IV - Sorbonne. Atualmente é Professor Emérito e Professor Titular da Universidade Federal do Ceará.

CV: <http://lattes.cnpq.br/9915761557849189>

Lúcia Zanin Shimbo

Arquiteta e Urbanista. Mestre e Doutora em Arquitetura e Urbanismo pela Escola de Engenharia de São Carlos – Universidade de São Paulo (2004 e 2010, respectivamente) e realizou pós-doutorado na FAUUSP. Atualmente é professora do Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo.

CV: <http://lattes.cnpq.br/3448342105966223>

Márcia Saeko Hirata

Arquiteta e Urbanista. Mestre e Doutora pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. Atualmente é Professora na Universidade Federal de São João del-Rei.

CV: <http://lattes.cnpq.br/7305281540802533>

Maria Beatriz Cruz Rufino

Arquiteta e urbanista. Mestre pelo programa de Planejamento e Projecto em Ambiente Urbano da Universidade do Porto (FEUP-UP) e doutora pela Universidade de São Paulo (FAU-USP). Atualmente é professora da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo.

CV: <http://lattes.cnpq.br/9441049973896483>

Paulo Cesar Xavier Pereira

Sociólogo. Mestre em Ciências Sociais e Doutor em Ciência Política pela Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras da Universidade de São Paulo. Atualmente é professor do Departamento de História da Arquitetura e Estética do Projeto da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo.

CV: <http://lattes.cnpq.br/4024474030132259>

Universidade de São Paulo
Reitor
Prof. Dr. Marco Antonio Zago

Vice-Reitor
Prof. Dr. Vahan Agopyan

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
Diretora
Profa. Dra. Maria Angela Faggin Pereira Leite

Vice-Diretor
Prof. Dr. Ricardo Marques de Azevedo

Seção Técnica de Produção Editorial

Coordenação Didática
Profa. Dra. Clíce de Toledo Sanjar Mazzilli

Supervisão Geral
André Luis Ferreira

Supervisão de Projeto Gráfico
José Tadeu de Azevedo Maia

Projeto Gráfico e Diagramação
André Luis Ferreira

Capa
Tadeu Lara Baltar da Rocha

*“Sobre foto de Rafael Muto sob
licença Creative Commons”.*

Impressão Digital Canon (ImagePRESS 1135+ / ADV C5051)
André Luis Ferreira
José Tadeu de Azevedo Maia

Produção Gráfica
Arnaldo Machado de Lima Jr.
Eduardo Antonio Cardoso
Mário Duarte da Silva
Roseli Aparecida Alves Duarte
Valdinei Antonio Conceição

Secretária
Eliane de Fátima Fermoselle Previde