

WILLIAM LAURIANO

GENTRIFICAÇÃO:

Estratégias de enobrecimento do solo urbano.

Dos tijolos de barro no subúrbio paulistano aos blocos de Brasília

Brasília

2013

UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO
PROGRAMA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO

GENTRIFICAÇÃO:

Estratégias de enobrecimento do solo urbano.

Dos tijolos de barro no subúrbio paulistano aos blocos de Brasília.

William Lauriano

Dissertação apresentada como requisito parcial à
obtenção do grau de Mestre pelo Programa de
Pós-graduação da Faculdade de Arquitetura e
Urbanismo da Universidade de Brasília, UnB.

Orientador: Prof. Dr. Antônio Carlos Cabral
Carpintero

Brasília

2013

TERMO DE APROVAÇÃO

William Lauriano

Gentrificação:

Estratégias de enobrecimento do solo urbano.

Dos tijolos de barro no subúrbio paulistano aos blocos de Brasília.

Dissertação apresentada como requisito parcial à obtenção do grau de Mestre pelo Programa de Pesquisa e Pós-graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília, UnB

Data de defesa: segunda-feira, 02 de setembro de 2013.

Orientador:

Prof. Dr. Antonio Carlos Cabral Carpintero
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, UnB

Comissão Examinadora:

Prof. Phd. Ricardo Farret
Universidade da Califórnia/Berkeley, Estados Unidos

Prof. Dr. Benny Schvarsberg
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, UnB

Prof. Suplente:

Prof. Dr. Jaime Gonçalves de Almeida
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, UnB

Brasília, 2013

À vózinha que me criou, Elvira Bianchini Coccitte
e mãezinha que me fez, Maria Bianchini Coccitte Lauriano

Agradecimentos e motivações

Agradeço a Deus, ao meu pai, grandemente à minha mãe, aos amigos Juan Meneton e Igor Lacroix contemporâneos do mestrado, ao *Karaí*¹ Carpiu, ao Depto. de Arquitetura, funcionários e professores, a tia do cafezinho, a UnB, a CAPES, ao governo brasileiro, a bolsa-auxílio. Sem apoio não teria conseguido.

Agradeço ainda a todas as pessoas que direta ou indiretamente contribuíram para esta jornada. Aos primeiros que chamei de Mestres, Beirão e Fromer, do SENAI, Mercedes Benz. José de Lima da logística da indústria Univel/Valeo. À turma da gestão de risco da dívida pública federal no Tesouro Nacional. A todos do BID, especialmente Wagner Guerra, Bruno Saraiva, Fabiano Bastos e à Claudia Veiga. A quem me acolheu na verdadeira Arte do trabalho, Marbo Giannaccini (Professor) e Maria Carmen (Carminha) do Teatro Goldoni. A Renina S. Valejo que apresentou o amor em Brasília. Quem me ensinou a dançar esta cidade, Alisson Aramis, Luciana Lara, Daniela Braga. A brincar, Bela Levi. Em memória a Bernard Darnel, um verdadeiro gentleman.

* * *

Pra que *Karaí*? A motivação para pesquisar a gentrificação começa com o choque ocasionado com a mudança do subúrbio paulistano no ABC para Brasília. Um dos motivos que me trouxeram para a capital além da busca por novas oportunidades, foi a saturação com a grande metrópole. Após um pequeno período de deslumbre com as belezas paisagísticas e arquitetônicas, carregado de certa saudade e nostalgia, passei a comparar a vida na capital federal com a experiência de ter vivido numa grande metrópole. A arquitetura monumental de Brasília, o trabalho aqui disponível, as funções características de uma cidade político-administrativa, outros e novos problemas urbanos aqui experimentados me levaram a questionar como chegamos até aqui, como o pensamento de cidade evoluiu. O que é e como evoluiu o urbanismo. Como e quem faz a cidade? Estas indagações feitas por um suburbano metalúrgico e economista levam a questionar sobre o valor e utilidade da terra, do trabalho. Continuo me perguntando, pra que *karaí*?

¹ *Karaí* significa Senhor em Guarani. (ASSIS, 2008)

Se é trabalho ouvir a língua que não entendeis, quanto maior trabalho será haver de entender a língua que não ouvis? O primeiro trabalho é ouvi-la; o segundo, percebê-la; o terceiro, reduzi-la a gramática e a preceitos; o quarto, estuda-la: o quinto – e não o menor, e que obrigou São Jerônimo a limar os dentes – pronunciá-la. Mas haver de comer os livros folha a folha, haver de levar as ciências bocado a bocado, e às vezes com muito fastio, haver de mastigar as línguas nome por nome, verbo por verbo, sílaba por sílaba, e ainda letra por letra, por certo que é coisa muito dura e muito desabrida, e muito para amargar, e que só o muito amor de Deus a pode fazer doce.

Padre Antônio Vieira

RESUMO

O objetivo central desta dissertação é verificar a ocorrência do processo de gentrificação em dois locais simbólicos para o desenvolvimento nacional. Das origens no subúrbio paulistano, à Capital do País. São verificadas as características gerais da problemática em algumas cidades, o entendimento de subúrbio e metrópole. As análises focalizam nas estratégias contemporâneas de planejamento urbano orientadas pelo mercado, observando as principais condicionantes da dinâmica dos mercados formais e informais do solo, procurando em Brasília o exemplo de gentrificação generalizada..

Palavras-chave: Gentrificação, Enobrecimento, Industrialização, Subúrbio, Metrópole, Urbanização, Valorização Imobiliária, Planejamento Urbano, Indústria Cerâmica São Caetano, Plano Piloto, Brasília.

ABSTRACT

The central objective of this dissertation is to verify the occurrence of the gentrification process in two symbolic locations for Brazilian development. From origins in the suburbs of Sao Paulo, until the country's Capital. Are checked the General characteristics of problematic in some cities, the understanding of suburbs and metropolis. The analyses focus on contemporary urban planning strategies guided by the market, observing the main conditions of the dynamics of formal and informal of real state market, looking in Brasilia a example of gentrification generalized.

Keywords: *Gentrification, Ennoblement, Industrialization, Suburb, Metropolis, Urbanization, Real Estate Valuation, Urban Planning, Ceramic Industries São Caetano, Pilot Plan, Brasília.*

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	1
NOÇÕES TEÓRICAS	9
Gentrificação por Neil Smith	15
Subúrbio	30
Metrópole transacional	40
Estratégias de urbanização pós-modernistas	47
Mercado e produção da cidade	73
O ENOBRECIMENTO URBANO NO BRASIL: DAS ORIGENS À CAPITAL	87
Enobrecendo Roberto Simonsen	90
Enobrecendo o Plano Piloto	92
Mercado fundiário no Distrito Federal e Entorno	103
Brasília e o processo de especulação imobiliária	110
Capacidade institucional nas Cidades do Entorno brasiliense	113
Re-conhecendo Brasília.....	116
CONSIDERAÇÕES FINAIS	124
Enfrentando a gentrificação	129
REFERÊNCIAS	131
ANEXOS.....	135
Anexo I: Mensurando a gentrificação.	136
Anexo II: Cálculo da rentabilidade do imóvel e bolha imobiliária	141

Lista de tabelas e figuras

Tabela 1: Características das etapas de formação da gentrificação.....	16
Tabela 2: Marco comparativo das características do mercado informal de loteamentos e do mercado informal em assentamentos populares consolidados: taxonomia dos submercados.....	76
Tabela 3: Densidade Populacional nas regiões metropolitanas (2000)	105
Tabela 4: Oferta de habitações formais e informais nas regiões metropolitanas de Brasília e Curitiba, 1991 – 2000.....	106
Tabela 5: Censo 2010. Situação de ocupação dos domicílios	112
Tabela 6: Autonomia financeira: Receitas tributárias e de transferências.....	114
Tabela 7: Taxas médias de homicídio (em100 mil habitantes). 2008/2010	115
Tabela 8: Instrumentos de planejamento urbano das Cidades do Entorno de Brasília.....	116
Tabela 9: Proporção de veículos automotores por habitantes (%).	119

Lista de Figura e Gráficos

Figura 1: Circuitos de acumulação do capital	25
Gráfico 2: Distribuição espacial da população: Brasília, Curitiba e Recife, 2000	107
Gráfico 3: Distribuição espacial do crescimento populacional: Brasília, Curitiba e Recife, 1991-2000	107
Gráfico 4: Distribuição espacial da terra urbanizada: Brasília, Curitiba e Recife. 2000.....	108
Gráfico 5: Distribuição espacial do crescimento da terra urbanizada: Brasília, Curitiba e Recife, 1991-2000.....	109
Gráfico 6: Preço dos lotes em relação à distância do centro: Brasília, Curitiba e Recife	110

INTRODUÇÃO

A proposta deste trabalho é compreender o que é urbanização e o processo de gentrificação a partir da observação de dois casos que serão considerados para simbolizar as origens e a evolução da urbanização contemporânea brasileira. Duas localidades também simbólicas para o desenvolvimento nacional. Começa no subúrbio paulistano e tem em Brasília o exemplo de evolução do fazer cidade.

O ordenamento da primeira parte deste trabalho é temático, focaliza os conceitos e problemáticas que envolvem a gentrificação, verificando as principais abordagens da problemática da gentrificação no mundo, como nos casos de cidades europeias, norte-americanas e também latino-americanas. Para em seguida centrar nos estudos do principal pesquisador e debatedor do assunto, Neil Smith²:

O consenso entre os autores é que a gentrificação implica não somente em valorização imobiliária, mas também uma elitização, um upgrade em termos financeiros e culturais. Um incremento urbanístico, arquitetônico e cultural em uma área, tem por consequência a geração de ganhos pecuniários e status. Outra consequência que ocorre na maioria dos casos, devido à elitização, é a substituição de segmentos sociais, com transformação (e expulsão) socioeconômica.

A compreensão do impacto da industrialização na formação dos subúrbios e metrópoles enfatiza a redução das distâncias e tempo percorridos, utilizando o exemplo da construção da ferrovia Santos-Jundiaí ao lado da olaria de destacada importância para a industrialização brasileira, a fábrica de Cerâmica São Caetano, para simbolizar a origem da urbanização contemporânea no Brasil.

São dois pequenos pontos no tempo e espaço, a ferrovia é utilizada para simbolizar as principais transformações da sociedade, as mudanças nas relações entre espaço e tempo, transporte, comunicação, e mudanças nas relações sociais. A olaria é de fundamental importância, pois estava dentro da Fazenda São Caetano, de propriedade dos Beneditinos,

² Neil Smith dedicou a carreira a estudar conexões entre antropologia, economia e geografia. Lecionava antropologia urbana, cultural e ambiental na City University of New York. Estudava as questões de desenvolvimento e transformação dos centros urbanos e a relação com a lógica do capitalismo. Foi coeditor da revista "Society and Space" e fazia parte da equipe da "Nature". Faleceu em 2012 aos 58 anos.

posteriormente adquirida pela família do industrial Roberto Simonsen³. Esta olaria funcionou até 2005 quando seu terreno foi vendido e hoje faz parte de um dos mais importantes projetos imobiliários da região. Das construções da pré-indústria que existia restou apenas parte do antigo muro de tijolo de barro, apartando a cidade do condomínio gentrificado.

O conceito de metrópole privilegia uma abordagem dedicada a reter e articular aspectos econômicos, sociais e culturais, da complexidade que é a urbanização, dando especial atenção às modificações ocorridas na natureza e organização das atividades econômico-produtivas ao longo das análises das transformações da ocupação espacial. Evidenciando que as relações externas muitas vezes prevalecem em importância e influência sobre as relações do contexto local.

Faz-se necessário compreender as estratégias contemporâneas de planejamento urbano, o papel desempenhado pela cultura na produção das cidades, a transformação da cidade em mercadoria, as contradições entre o planejado versus o realizado, e, por fim, é imperativo compreender as características do mercado formal e, principalmente, informal de solo urbano.

Até esta parte são conceitos. Gentrificação, subúrbio, metrópoles, transações globais, planejamento urbano e mercado imobiliário, são então considerados num breve contexto brasileiro, colocando em questão os objetivos gentrificadores das revitalizações de áreas deterioradas, bem como das soluções encontradas para mitigar as externalidades negativas através da participação da população afetada e construção de conjuntos habitacionais de interesse social⁴.

Os exemplos utilizados são dois casos particulares, o primeiro encontra o processo de gentrificação clássica ocorrendo exatamente no terreno ao lado da ferrovia onde foram feitos

³ A importância do Sr. Simonsen para a indústria e para a história brasileira não é pequena. Descendente da aristocracia brasileira e da nobreza inglesa, formou-se engenheiro pela Escola Politécnica de São Paulo. Trabalhou na companhia ferroviária *Southern Brazil Railway* (Ferrovia do Sul do Brasil). Ocupou cargos no departamento de obras da prefeitura de Santos. Foi diplomata e devido à sua amizade com o ministro da Guerra no governo de Epitácio Pessoa (1919-1922), Pandiá Calógeras, sua empresa executou a construção de quartéis para o exército em diversos estados do país. Participou do Movimento Constitucionalista paulista, em 1932, resistindo ao golpe de estado desferido por Getúlio Vargas. Em 1933 ingressou na política, eleito deputado constituinte por São Paulo; exerceu o mandato na legislatura de 1933 a 37. Quando o país voltou ao regime democrático, após a II Guerra Mundial, elegeu-se senador, cargo que ocupava quando faleceu. Foi presidente da Confederação Nacional da Indústria (CNI) e presidente da Federação das Indústrias do Estado de São Paulo (FIESP). Professor e autor de diversos livros sobre indústria, economia, política e sociologia. Patrono da indústria nacional, comemora-se na data de seu aniversário, 25 de maio Dia da Indústria.

⁴ Geralmente distantes em áreas desvalorizadas, pois é uma população que “desvaloriza” áreas urbanas, não tendo lugar na cidade.

os tijolos mais importantes da urbanização brasileira, o terreno da Indústria Cerâmica em São Caetano do Sul, subúrbio paulistano.

Dos primeiros tijolos de barro aos blocos e superquadras chega-se ao exemplo de gentrificação generalizada ocorrendo em Brasília.

A Capital foi escolhida por simbolizar a utopia de soluções para os problemas urbanos. Considerando que na época que foi construída os problemas urbanos cresciam e intensificavam enquanto a população deixava de ser rural para ser predominantemente urbana.

A proposta de construção não era a solução destes problemas, foi principalmente levar o desenvolvimento para o interior do país. Porém será verificado se estes problemas urbanos, principalmente, se os problemas relacionados ao mercado do solo urbano puderam ser mitigados com a construção de Brasília. O problema será a gentrificação.

Principais conceitos, obras e autores utilizados

A primeira parte deste trabalho tem por objetivo compreender os conceitos e problemáticas relacionadas ao fenômeno da gentrificação. Antes de chegar à observação de casos, é preciso entender o que compõe o fenômeno. Sem precisar verificar exaustivamente todos os autores considerados clássicos na teoria urbanística, é visto ao menos um de cada área, geógrafos, sociólogos, urbanistas e economistas.

A abordagem clássica da gentrificação é a partir da observação em algumas cidades globais, feita por diversos autores e compiladas por Catherine Bidou-Zachariansen no livro “De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de revitalização dos centros urbanos” (BIDOU-ZACHARIANSEN, 2006). Nas ocorrências verificadas em São Paulo, Nova Iorque, Lyon, Cidade do México, Nápoles, Bruxelas e Barcelona, todas as intervenções resultaram ou pretenderam a gentrificação, isto é, a vinda de classes superiores para aquelas áreas, substituindo as classes populares que haviam permanecido ali enquanto ela estava deteriorada ou desvalorizada.

Foi dada maior atenção aos textos de Neil Smith, pois além de ser referência para todos os outros autores que tratam do tema, foi o responsável por sistematizar a abordagem clássica da gentrificação. O pesquisador organiza em etapas a evolução do processo de

gentrificação e teoriza sobre a renda diferencial do solo urbano (*rent gap*), isto é, as valorizações decorrentes dos ciclos de deterioração e revitalizações. Para o autor, os mais relevantes processos responsáveis pela origem e forma podem ser resumidos, inicialmente, nos seguintes itens: a suburbanização, o crescimento das metrópoles e o surgimento de uma renda diferencial; os reordenamentos da economia mundial, com o crescimento do setor de serviços e desindustrialização em algumas regiões por meio da simultânea descentralização espacial, concomitante à centralização do capital; os movimentos e crises cíclicas do capital; as mudanças demográficas e nos padrões de consumo; e não menos importante, as formas de interação do Estado com a sociedade.

No final do século XIX, a noção de subúrbio passa a existir, quando a São Paulo Railway assentava os trilhos da estrada de ferro ligando a praia ao planalto. A ferrovia ao aproximar lugares distantes, alterando a temporalidade, regulando o fluxo de passageiros e mercadorias entre o interior, a capital e o porto promoveram uma nova partilha do espaço, onde na capital se concentrava a riqueza, e no subúrbio servido pelo trem, o trabalho. Em “A aparição do demônio na fábrica: origens sociais do Eu dividido no subúrbio operário” (MARTINS, 2008), José de Souza Martins observou as relações entre a ferrovia e a modernidade, evidenciando um sistema de controle das forças sociais, explícito nos exemplos da monumentalidade da Estação da Luz, e no sistema de vigilância dos trabalhadores da ferrovia na vila de Paranapiacaba, com as casas dos trabalhadores sujeitas à visão panóptica do engenheiro-chefe.

As metrópoles contemporâneas, crias da revolução industrial, no curso do século passado sofreram rápidas transformações e mudanças. As realizações e os significados destas modificações são verificados nos escritos de Jean Gottmann compilados por Giancarlo Cepollaro no livro “A sociedade pós-industrial” organizado por Domenico de Masi (De MASI, 1999). Gottmann foi um célebre geógrafo de Oxford que dedicou sua carreira a analisar o que se passou na estrutura, na forma e no próprio conceito de metrópole. A escolha deste autor para entender o conceito de metrópole foi determinada em primeiro lugar pelo método de análise que privilegia uma abordagem dedicada a reter e articular aspectos econômicos, sociais e culturais, da complexidade que é a urbanização. Segundo, pela atenção dada às modificações ocorridas na natureza e organização das atividades econômico-produtivas ao longo das análises das transformações da ocupação espacial. Para Gottmann, o trabalho humano é um fator constitutivo e inseparável da organização do espaço.

A evolução do urbanismo e do planejamento urbano contemporâneo é encontrada na obra dos autores Otília Beatriz Fiori Arantes, Carlos B. Vainer e Ermínia Maricato, em artigos presentes no livro “A cidade do pensamento único: desmanchando consensos” (ARANTES, 2000). Arantes apresenta um quadro histórico do urbanismo depois dos modernos, entre os anos 1970 e final do século, observando a evolução do papel desempenhado pela cultura na produção das cidades. Sua argumentação explicita o encontro entre cultura e economia, molduras para os processos políticos dominantes nas sociedades urbanas contemporâneas, há também o debate sobre a crescente centralidade da cultura num processo comandado pelo Capital, além de se destacar a convergência para a produção de uma nova configuração urbana, a cidade-empresa-cultural e assinalar que o atual pensamento único do fazer cidade, a cidade empreendimento, não é uma mera fatalidade da hegemonia global.

No ensaio seguinte, Carlos Vainer mostra que tais fatalidades são intencionalmente fabricadas. Para o autor, tal pensamento único também é denominado de Planejamento Estratégico Urbano, pois transpõe para o espaço urbano (público até que se determine o contrário) os conceitos e metodologias do planejamento estratégico empresarial. Resulta em um projeto de cidade articulado por três analogias constitutivas: a cidade é uma mercadoria, uma empresa e uma pátria.

A construção de consensos se dá através da afirmação de que não é o pensamento que é único, mas de que o contexto é global e a realidade é uma só para todas as cidades. Este consenso é desmanchado por Ermínia Maricato. A autora observa que unanimidade econômico-liberal dos tempos atuais tem origem no caráter intocável e funesto da propriedade do solo desde a Lei de Terras de 1850. A evolução do planejamento urbano, atualmente, é orientada pelo *glamour* gerencialista do urbanismo de resultados, cujo principal resultado continua sendo o exponencial crescimento da cidade ilegal e a gigantesca expansão espacial da pobreza, desamparo e violência. O “lugar fora das ideias e as ideias fora do lugar” é a cidade invisível cultural e politicamente, cuja ausência faz parte das estratégias de dominação próprias do capitalismo periférico e do urbanismo de mercado, como se a pobreza urbana não fizesse parte da cidade reinventada para os negócios. Além disso, a dissimulação intencional e o desconhecimento a respeito da cidade ilegal mostram a falta de vontade política de enfrentar a questão da propriedade da terra.

A compreensão da estrutura de mercado que forma cidade ilegal é feita a partir dos estudos de Pedro Abramo (ABRAMO, 2007). Com o retorno do que o autor denomina “mão

inoxidável do mercado” atuando no processo de produção e reprodução do espaço urbano formal e informal, o que se observa é a formação de uma cidade ao mesmo tempo compacta e difusa. Para Abramo, nos países sul-americanos a lógica da necessidade emerge como um terceiro componente, além do Estado e do Mercado, na produção da cidade. Com a lacuna deixada pelo Estado, a importância do “mercado” reaparece como principal mecanismo de coordenação da produção da cidade e da edificação de sua materialidade.

A partir das abordagens sobre gentrificação, subúrbio, metrópoles, planejamento urbano e mercado do solo urbano, a próxima etapa é verificar a ocorrência da gentrificação.

A intensão é verificar brevemente o que houve no terreno da Indústria Cerâmica São Caetano. Não somente nesta localidade, mas em todos os lugares onde há uma intervenção urbanística, há gentrificação. A industrialização acelerou e explicitou este processo. É um exemplo considerado “normal”, o mesmo visto em diversas localidades que se desindustrializaram.

De, para. De algo, para algo. A maioria das cidades nasce em decorrência, em função do desenvolvimento. Brasília, mais do que isso, além de nascer em decorrência de algo, do desenvolvimento nacional, nasceu para algo. Para promover o desenvolvimento e integração da nação. Por isso pode ser considerada uma cidade funcional, não apenas uma cidade de operários políticos-administrativos, mas uma cidade que tem a função nata de promover o desenvolvimento do país.

De onde começa até onde chega. Nesse sentido, a gentrificação começa com os primeiros tijolos de barro da industrialização e urbanização contemporânea, e chega a Brasília. Será feito um esforço para verificar se Brasília se tornou gentrificada após sua criação.

Aplicação teórica

Percorridas as abordagens sobre o desenvolvimento das cidades na era pós-industrial, sobre as estratégias de ocupação urbana, valorização e enobrecimento urbano, articulações entre público e privado, etc., retoma-se o foco na gentrificação no Brasil, utilizando como referência o livro de Nabil Bonduki “Intervenções urbanas na recuperação de centros

históricos” (BONDUKI, 2012), editado pelo IPHAN, observando o carro-chefe das políticas urbanas nos últimos anos e as intervenções em centros históricos.

Abre-se um parêntese para simbolizar as origens do enobrecimento urbano por meio da industrialização do subúrbio paulistano, localizando a ocorrência da gentrificação no terreno onde funcionou uma indústria que foi de propriedade da família do Sr. Roberto Simonsen, patrono da industrialização brasileira.

Partindo das origens, no subúrbio paulistano, adiante, será verificado se o discurso igualitário de Lúcio Costa foi alcançado, ou se em Brasília houve segregação espacial socioeconômica, elitização cultural, entre outros problemas relacionados à gentrificação.

Até a época de criação de Brasília, a valorização e preservação urbana tanto não era valorizada quanto não estava na agenda do poder público. Apesar de estar em escalas diferentes, de capital do país para centro de cidades, prevaleceram as intervenções baseadas no embelezamento, no saneamento e na renovação urbana (BONDUKI, 2012, p. 318).

O que aconteceu nos centros históricos, em escala muito maior aconteceu na Capital. A história urbana brasileira tem incontáveis exemplos de intervenções que, sob o signo da modernidade, aliaram a destruição do passado constituído historicamente com a renovação urbana e exclusão da população moradora de baixa renda.

A nova capital brasileira não foi capaz de lidar adequadamente com a rápida urbanização e o crescimento populacional. A estrutura espacial de sua região metropolitana é completamente diferente comparada a outras regiões, de acordo com a percepção dos pesquisadores estrangeiros, David Dowall e Paavo Monkkonen⁵, a distinção maior está no mercado de terras, que apresenta vários condicionantes distintos. O controle do solo pelo poder público é uma situação quase única. Nas demais cidades brasileiras não há estoque ou controle fundiário como no Distrito Federal, feito pela Terracap⁶. Para estes, as políticas restritivas de desenvolvimento territorial resultaram numa forma espalhada, dispersa de ocupação territorial, e por isso, acarretando em custos (entre outros) de transporte à habitação mais elevados, o que prejudica a qualidade de vida da população e afeta com mais intensidade aqueles com menores oportunidade e renda (DOWALL & MONKKONEN, 2007). Estas

⁵ Pesquisadores do Institute of *Urban and Regional Development, University of California*. Este texto teve como principal referência outro estudo resultado da parceria entre pesquisadores do Banco Mundial, Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea) e Universidade da Califórnia (SERRA, et al., 2004).

⁶ Companhia Imobiliária de Brasília, hoje em dia designada como Agência de Desenvolvimento do DF.

particularidades são somadas ao preço por metro quadrado do solo urbano, resultando em um dos maiores do país. Ainda que justificado, em parte devido à alta renda per capita da população brasiliense, o planejamento e o controle governamental do mercado de terras em Brasília contribuíram(em) profundamente para o alto custo da habitação.

Na capital federal há condicionantes específicos e uma política habitacional que contribuem com a especulação imobiliária. Utilizando referências bibliográficas locais (UCB - Depto. de Economia, 2011), (Odds&Actions, 2011), informações sobre o valor de venda e locação (Índice FIPE-ZAP), dados sobre a quantidade de domicílios vagos em contraste com o déficit habitacional, contata-se a formação de uma bolha imobiliária na região.

Além disso foi encontrada uma contradição, se por um lado a intervenção estatal através de uma regulação fundiária restritiva pode ser prejudicial ao intensificar a segregação espacial e socioeconômica. Por outro lado, verificou-se que a baixa capacidade institucional em relação aos instrumentos de planejamento urbano, somadas a baixa capacidade de arrecadação, explícita na dependência orçamentária das Transferências Governamentais (Federal e Estadual) das Cidades do Entorno Brasiliense abre portas para a especulação imobiliária nestas cidades, gerando mais segregação, intensificando ainda mais os problemas urbanos, tais como segurança, falta de acessos e oportunidades. .

Uma cidade estrategicamente planejada de “A” a “Z” nada mais seria do que uma cidade inteiramente gentrificada (ARANTES, 2000, p. 31). Este planejamento dito estratégico não é nada mais que um eufemismo para as estratégias de gentrificação.

Estendendo o conceito, pode-se perguntar então se em Brasília (uma cidade que foi inicialmente projetada) ocorre o processo de gentrificação?

NOÇÕES TEÓRICAS

Este trabalho começa com a revisão de alguns trabalhos que identificaram e analisaram os problemas urbanos contemporâneos do eixo aqui chamado de clássico das cidades americanas e europeias e variações das interpretações nos casos latino-americanos, dando ênfase às interpretações feitas para as cidades brasileiras.

A palavra *gentrification* foi primeiramente utilizada na década de setenta por Ruth Glass⁷ para descrever a crise de suburbanização e mudança na estrutura social urbana através do processo de reocupação dos bairros centrais de Londres, antigos e desvalorizados, por famílias de classe média, resultando na modificação da composição social das áreas afetadas, com a substituição de famílias de menor renda por outras mais abastadas.

Um após outros, numerosos bairros operários londrinos foram invadidos pelas classes média alta e baixa. Locais com casinhas modestas, com dois aposentos no térreo e dois em cima, foram retomadas quando os contratos de aluguel expiraram, e se tornaram elegantes residências de alto preço. Residências vitorianas maiores que tinham mudado de função – ou seja, haviam passado a ser utilizadas como pensões familiares ou sublocadas – recuperaram um bom nível de status. Esse processo de gentrificação, uma vez começado em um bairro, se estendeu rapidamente até que quase todas as camadas populares que aí moravam originalmente tivessem deixado o lugar e que todas as características sociais tivessem mudado (GLASS, Ruth apud SMITH, Neil in: BIDOU-ZACHARIANSEN, 2006, p. 60)⁸.

A observação de Glass foi pontual para o caso londrino, mas com o passar dos anos outros autores passaram a utilizar o termo de forma mais ampla:

A gentrificação é um fenômeno ao mesmo tempo físico, econômico, social e cultural. Ela implica não apenas uma mudança social, mas também uma mudança física do estoque de moradias na escala de bairros: enfim uma mudança econômica sobre os mercados fundiário e imobiliário. É esta combinação de mudanças sociais, físicas e econômicas que distingue a gentrificação como um processo ou um conjunto de processos específicos (HAMNET, 1984 apud BIDOU-ZACHARIANSEN, 2006, p.23).

O simples fato de a valorização estritamente monetária, isto é, o aumento dos preços dos terrenos dos imóveis construídos não ser o foco da discussão, a problemática ganha complexidade quando confrontada com o significado de enobrecer, mudar de estrato (*status*) social. Aburguesar, transformar-se em burguês, no sentido que o industrial burguês buscava

⁷ GLASS, Ruth. *London: Aspects of change*. Centre for Urban Studies and MacGibbon and Kee, London., 1964, p. 20.

⁸ Quando o termo gentrificação foi cunhado pela socióloga Ruth Glass em 1964 analisar as transformações imobiliárias nos subúrbios operários londrinos, coincide com a mesma época de grandes transformações nas formas e intensidade de intervenção do Estado na Sociedade no Brasil.

aproximar-se da nobreza através da acumulação de capital. A grande maioria dos autores vincula os primeiros casos da ocorrência de gentrificação com a transformação das formas familiares tradicionais, a crescente individualização dos modos de vida, a redução dos números de pessoas por família e a ascensão da classe média principalmente vinculadas aos setores de serviços (BIDOU-ZACHARIANSEN, 2006). Para os quais as áreas passíveis de serem gentrificadas eram aquelas que possuíam atributos para atrair seus novos moradores e usuários, isto é, os “novos polos de crescimento” eram aqueles que possuísem infraestrutura, emprego e os equipamentos culturais de lazer e consumo interessante às novas classes consumidoras de um mercado globalizado.

Esta reorganização da sociedade transforma e transporta os cidadãos em consumidores de um mercado que antes local, agora atrelado ao mercado global, em uma situação de reestruturação do processo produtivo e mudança na estrutura de emprego principalmente dos setores ligados a serviços na era da pós-industrialização. Os autores quando fazem as descrições de casos particulares e dentro do contexto local de cada cidade, contextualizam a gentrification⁹ dentro um quadro de desenvolvimento de um novo regime de acumulação nas economias em mutação.

Nesta nova era de transformações dos modos de vida, de produção, de acumulação do capital, de organização da sociedade, a Cidade, lócus destas transformações, principalmente as econômicas, reflete em sua estrutura física o fluxo do capital. Assim como a distribuição do capital é desigual, a ocupação territorial também será desigual.

Tal como o sistema econômico e social, o espaço urbano é mutável e resultado da articulação dos elementos de produção, gestão, consumo, distribuição e circulação, de forma que as modificações na produção e apropriação do espaço urbano estão associadas às dinâmicas globais da economia contemporânea, funcionando ao mesmo tempo, tanto quanto expressão espacial destas, como um dos meios que possibilitam a sua sustentação. É simultaneamente produto e produtor das relações sociais e econômicas. A estrutura urbana é reflexo e ao mesmo tempo condicionante das estruturas sociais.

O conjunto destas transformações é responsável pelo processo de gentrificação (MENDES, 2010, p. 23), pois em última análise estimula a desconcentração do capital do centro deteriorado para novas centralidades criadas, dando origem a uma renda diferencial

⁹ Referindo ainda aos casos clássicos e estudos iniciais.

(*rent gap*) explícita no comportamento dos preços ao longo do tempo. Pode-se dizer superficialmente que novos loteamentos suburbanos carregam o *gérmen* da gentrificação.

Para formação da renda diferencial, no primeiro momento os preços do centro degradado, declinam devido à descentralização dos investimentos públicos nas áreas centrais em favor dos novos bairros construídos cada vez mais distantes. Num segundo estágio, diante de um quadro de necessidade de encurtamento das distâncias, decorrente do desenvolvimento acelerado das comunicações e transporte, antigas e novas centralidades são consolidadas, atraindo e voltando a concentrar o capital, esvaziando os antigos centros tradicionais.

Esta dinâmica reflete simultaneamente em diferentes escalas as estratégias globais de reestruturação do sistema econômico. Na escala macro e na escala micro as relações sociais são mediadas pelas estratégias residenciais de apropriação do espaço urbano de forma a reproduzir e sustentar os modos de produção e consumo e a ordem social estabelecida.

A gentrificação foi debatida e difundida na comunidade acadêmica extensamente pelo geógrafo Neil Smith e era inicialmente utilizada para descrever as transformações nas grandes metrópoles das cidades anglo-saxãs, posteriormente foi generalizada e utilizada para explicar uma “estratégia urbana global”, sendo relacionada às políticas vigentes em numerosas cidades para torna-las mais atrativas economicamente (SMITH, 2006, p. 62). Este processo segmenta-se em várias áreas centrais, defendidas e controladas por determinados grupos sociais de maior poder socioeconômico, definido e delimitado por relações de poder, com o discurso da modernidade e inserção da economia local na nova ordem mundial (MENDES, p. 23).

Não somente, mas inclusive para o caso brasileiro, Rogério Leite conceitua o fenômeno como resultado de intervenções voltadas ao enobrecimento, orientadas principalmente ao *city marketing*, à transformação de áreas degradadas, muitas vezes centrais e, ou históricas, através do uso estratégico do patrimônio, sendo a mais recorrente característica dessas intervenções a (re)localização estética do passado, o que torna o patrimônio uma mercadoria passível de ser reapropriada pela população e pelo capital (LEITE, 2005).

A maneira como a sociedade explora a natureza, para Milton Santos, é o que define as transformações na forma da produção econômica, reorientando a organização do território (SANTOS, 2008, p. 32). Neste sentido, Arantes avalia que ao se falar de cidade atualmente,

(pensando estar “fazendo cidade”...), fala-se cada vez menos nas diretrizes principais do urbanismo, tais como racionalidade, funcionalidade, zoneamento, plano diretor, etc., e cada vez mais em requalificação, tendo a ênfase deixado de ser predominante na ordem técnica do Plano, para chegar ao domínio da cultura e sua imensa gama de produtos derivados (ARANTES, 2000, p. 13).

É questionável se as políticas urbanas de matriz identitária e cultural podem ser estrategicamente planejadas. Isto implica em considerações do tipo custo e benefício, qualidade e preço etc., de escolhas entre qual cultura e imagem pretende-se privilegiar e valorizar. Diante destas circunstâncias, avalia-se que há uma convergência no discurso entre governantes, burocratas e urbanistas em torno de uma espécie de teorema-padrão: as cidades devem estar dotadas de um Plano Estratégico capaz de gerar respostas competitivas aos desafios da globalização, e isto a cada oportunidade de renovação urbana que porventura se apresente na forma de uma possível vantagem comparativa a ser criada.

As modificações na produção e apropriação do espaço urbano estão associadas às dinâmicas da economia, isto é, ao modo de produção que lhe suporta, funcionando como uma forma de expressão espacial destas (talvez a mais importante e visível) e simultaneamente como um dos meios que possibilitam a sua sustentação.

A função social da cidade e da propriedade, é determinada pelos ritmos de vida da sociedade, pelos modos de apropriação, pelas formas como o ser humano dá utilidade àquele lugar. É o princípio do espaço-resultado, construído e em construção, o espaço real como demarcação de práticas sociais. As relações entre os elementos de produção, consumo, circulação e gestão modelam o espaço.

Cada sociedade, cada modo de produção, produz um espaço dominante, que lhe é próprio e que se sobrepõe a todos os outros. O espaço social (urbano) é produto e produtor de relações de produção e de reprodução de uma dada sociedade. O espaço é grandemente definido pela divisão espacial do trabalho como produto direto da formação social hierarquizada e diferenciada, e cuja reprodução se encontra vinculada ao carácter social e histórico do capitalismo na produção do espaço. As relações sociais de produção projetam-se concretamente no espaço.

O desenvolvimento dos transportes e da comunicação provocou o encurtamento das distâncias, associada a uma compressão espaço-temporal que estimulou estratégias globais de

reestruturação do sistema econômico, no sentido da desverticalização da produção, isto é, um produto não seria produzido do início ao fim por uma única empresa, sua produção seria feita em partes, a fragmentação das linhas de montagem e desenvolvimento de estratégias de subcontratação, em outros termos, a terceirização. Estas alterações provocam a desconcentração do capital do centro para as periferias, formando um diferencial de renda¹⁰ entre regiões. A organização espacial urbana, simultaneamente, reflete e condiciona as relações sociais de produção. Se há uma desverticalização da produção, há uma desverticalização da ocupação, isto é, mais segregação sócioespacial urbana.

Como as relações sociais entre classes, explícitas nas estratégias de apropriação e uso do espaço, sejam residenciais ou comerciais, tendo como objetivo o aburguesamento (para deixar mais evidente a luta de classes), variam no espaço urbano de forma a reproduzir e sustentar a ordem social estabelecida e os modos de produção capitalista.

A produção social do espaço em processo de gentrificação manifesta-se através das formas de apropriação do espaço, num momento específico se revela pelas formas de ocupação e utilização, como produto da divisão social e técnica do trabalho e produz uma configuração espacial hierarquizada e fragmentada, sendo produto e contribuindo com o aprofundamento da divisão social desigual do espaço urbano.

A estratégia de ocupação específica opera como um filtro social da cidade, de forma mais aparente e nas áreas com habitações degradadas dos bairros tradicionalmente ocupados pelas classes populares, atraindo e substituindo por uma classe de maior poder aquisitivo, reforçando a divisão social do espaço urbano.

É importante frisar a importância da relação entre as condições sociais diferenciadas no espaço urbano e as estruturas econômicas decorrentes do processo de acumulação no atual contexto de globalização das crises. As necessidades do capital se manifestam no espaço ao mesmo tempo em que as mudanças espaciais ensejam demandas de capital.

Portanto, uma análise da produção social do espaço requer uma análise do processo de acumulação do capital. É da natureza da acumulação capitalista a necessidade de expansão dos meios de produção, da força de trabalho e dos meios de circulação, e o mais importante, da expansão do campo de controle da classe dominante.

¹⁰ *Rent gap.*

Logo, o processo de desenvolvimento de uma cidade, a urbanização é a manifestação espacial do processo de acumulação de capital. As discrepâncias no espaço construído são resultado do caminho para converter o capital financeiro no elo entre o processo de urbanização e as necessidades ditadas pela dinâmica da economia.

A dinâmica dos ciclos de investimento e desinvestimento explica os estágios na construção do ambiente construído. No estudo do processo de acumulação de capital encontram-se três circuitos distintos (SMITH, 2007, p. 27), o primário refere-se à organização do processo produtivo com a aplicação de tecnologia e trabalho para produzir bens em troca de lucro, o circuito secundário implica o investimento no ambiente construído, e o terciário envolve o investimento em ciência e tecnologia e relacionadas com a reprodução da força de trabalho.

A superacumulação, a produção de capital além da capacidade de empregá-lo, gerada pela competição entre os capitalistas, leva à redução das taxas de lucro. A solução, ainda que temporária para este problema, é a mudança de capital para outros circuitos de acumulação. Quando o capital é transferido do circuito produtivo para o secundário, temos a produção do ambiente construído, logo, o investimento e a valorização do espaço urbano estão claramente indicados nos ritmos cíclicos do processo acumulação capitalista.

Percebe-se que o processo de enobrecimento do solo urbano não é simplesmente a valorização imobiliária e o conseqüente deslocamento da população de baixa renda. Estas são apenas algumas das conseqüências. Algo mais amplo que envolve uma combinação de mudanças sociais, física e econômicas distingue a gentrificação como um processo ou um conjunto de processos específicos interligados.

Por isso, adiante serão apresentadas com maior atenção as noções consideradas mínimas para entender ao que a gentrificação está relacionada. Na sequência será apresentada a noção de gentrificação, subúrbio, metrópole, planejamento urbano e mercado do solo urbano.

Desse modo, será possível verificar na segunda parte da pesquisa a aplicação destas noções, no caso da trajetória desta análise, consciente dos erros incorridos ao utilizar o quintal como mundo, será feita a tentativa de encontrar de onde vem e para onde vai a produção da cidade. Começa na gestação do subúrbio paulistano e chega a Brasília.

Gentrificação por Neil Smith

Smith utiliza o exemplo da ilha de Manhattan para demonstrar a ocorrência da chamada gentrificação clássica, onde as principais características de formação do processo foram observadas. De acordo com o autor, a formação da gentrificação clássica passa por três etapas, ou ondas.

A primeira, chamada de gentrificação esporádica, é originada por aqueles que possuem um mínimo de capital disponível e estão dispostas a arriscar em um local desvalorizado pelo mercado imobiliário, devido baixo custo do aluguel e das benfeitorias e infraestrutura pré-existentes. Estes investidores, também classificados como invasores em alguns casos, em outros classificados como audaciosos, ou *yuppies* na para os americanos, eram incluídos como parte da classe média em ascensão (AUTHIER, 2006, p. 122).

A segunda onda tem a participação dos agentes imobiliários, mais avessos ao risco, em acordo com planos de incentivos públicos, contando com financiamentos e facilidades, encontram nos bairros centrais condições ótimas para auferir lucros, devido à depreciação dos preços em uma região com farta infraestrutura pré-existente. Nesta etapa os agentes imobiliários tornam-se os principais propulsores do fenômeno, financiados pelo sistema financeiro que tem interesse no potencial lucro que as áreas degradadas gerarão com os planos de reinvestimentos executados pelo poder público.

Este potencial de lucro pode ser verificado na teoria da renda diferencial¹¹ (SMITH, 2006, p. 66) e presente na maioria esmagadora dos casos estudados, tem origem no movimento de saída de capital do centro para regiões cada vez mais distantes, provocando uma alteração nos níveis de renda do solo nos subúrbios e áreas centrais. Enquanto no primeiro o valor do solo aumenta significativamente com o crescimento e novas construções, infraestruturas e atividades das mais diversas, o valor fundiário dos bairros centrais, ao invés, sofre uma progressiva diminuição, concomitante à diminuição do capital tanto privado, mas principalmente público na manutenção, reparação e recuperação do parque habitacional e da infraestrutura pública destas áreas. O desinvestimento nas regiões centrais criou condições para que posteriormente, um reinvestimento a um relativo baixo custo gerasse oportunidade de lucro devido à localização central, decorrente do princípio de que o desenvolvimento espacial desigual e a desvalorização periódica do espaço construído são funcionais e

¹¹ *Rent gap*: Teoria da renda diferencial

produzidos intencional e deliberadamente para garantir o futuro investimento de capital e a sua respectiva reprodução.

Para cada “zona de crescimento” que representa uma área de intensa atração de investimento, os subúrbios, existe uma “zona de transição”, os centros históricos, onde o capital fixo (terreno e construção) é desvalorizado antes que os especuladores tirem vantagem do desenvolvimento. O desenvolvimento desigual é intensificado pela necessidade de funcionamento do processo de acumulação de capital em desvalorizar os seus investimentos passados, de forma a melhor se reproduzir por via de uma “destruição criativa” (MENDES, 2010, p. 26). Assim numa fase posterior está aberta a oportunidade de lucro com a compra de lotes e terrenos nestas áreas desvalorizadas e que voltam a receber as atenções principalmente de grandes investidores imobiliários interessados. São ciclos, de desinvestimentos e reinvestimentos, crise e “relativo” crescimento.

Tabela 1: Características das etapas de formação da gentrificação		
Etapas, estágios, ondas	Características	Gentrificadores
Primeira	<ul style="list-style-type: none"> • gentrificação esporádica • impulsionada por pioneiros (arquitetos e artistas) • motivada por aluguéis baixos e boa infraestrutura • gentrificador de fácil adaptação a modelo alternativo de vida 	<ul style="list-style-type: none"> • Pioneiros, • invasores, empreendedores, artistas, • profissionais liberais, profissões voltadas aos serviços
Segunda	<ul style="list-style-type: none"> • consolidação da gentrificação • impulsionada por promotores imobiliários e a chamada <i>rent-gap</i> • investimentos privados motivados por financiamentos públicos • nova classe média, executivos que não se arriscam 	<ul style="list-style-type: none"> • Promotores imobiliários • Classes emergentes • Yuppies
Terceira	<ul style="list-style-type: none"> • gentrificação generalizada • impulsionada por política municipal • motivada pelo “sucesso da segunda onda” e políticas urbanas • nova classe média e média-alta, atores da globalização 	<ul style="list-style-type: none"> • Governo • Capital financeiro • Investidores internacionais

Fonte: Adaptação do quadro de (ZOLINI, 2007, p. 43)

A terceira onda de gentrificação, denominada como generalizada ou ampliada, “*não era mais uma anomalia local do mercado imobiliário de uma grande cidade, ela se desenvolvia como um componente residencial específico de uma mais ampla reformulação, econômica, social e política do espaço urbano*” (SMITH, 2006, p. 69), generalizando-se. Todo o tecido urbano é afetado, ruas comerciais, parques, restaurantes, mercados,

equipamentos culturais e todo tipo de imóvel de uso não residencial será valorizado pelas marcas internacionais. Mudando assim a paisagem urbana e cultural onde o gentrificador possa se identificar (ZOLINI, 2007, p. 43). Essa terceira onda também pode ser denominada por gentrificação de consumo, lazer e emprego, onde poucos podem pagar além da valorização imobiliária, os aumentos dos custos de vida na região. (ver tabela 1).

Nesta etapa, verifica-se a relevância que o papel político, onde o Estado tem papel fundamental, as parcerias entre o governo e o capital privado tornam-se as peças chaves para a execução dos planos de enobrecimento, são parcerias que não se resumem a resolver problemas econômicos locais ou pontuais, mas sim, alinhar o centro econômico das cidades aos interesses do mercado financeiro global, catalisando as contrapartidas para o enriquecimento do município e da região beneficiada. São atraídos não somente investidores locais, o processo é composto pelas várias manifestações dos capitais globalizados, atraindo corporações, bancos e empresários que não possuem vínculos diretos com a cidade onde os planos de reforma urbana estão ocorrendo. Logo, não sendo a gentrificação geograficamente isolada, também não o é economicamente, nem socialmente, nem politicamente, muito menos culturalmente. Portanto, por ser uma expressão de amplas relações sociais e econômicas, com a ação orientada de políticas públicas, a gentrificação refletirá a particular constituição do seu espaço urbano (SMITH, 2006, p. 74).

Gentrificação generalizada

Embora as condições para a ocorrência da gentrificação no caso nova-iorquino não ocorra da mesma forma e ordem cronológica em outras cidades, a gentrificação evoluiu no sentido de uma estratégia urbana crucial para as municipalidades em comum acordo com o setor privado. As sucessivas crises inerentes ao modelo de reprodução capitalista, de forma mundialmente generalizada mudaram a atuação e o papel do Estado, o liberalismo econômico implantado provocou um vazio de atendimento às demandas sociais, terceirizando e transferindo para as parcerias público-privadas ocupar o espaço deixado pelo retraimento das políticas urbanas progressistas (SMITH, 2006, p. 75). A gentrificação generalizada pode ser entendida a partir de pelo menos cinco características interligadas, o que não significa que todas devem estar presentes: o novo papel do Estado, a participação do capital financeiro, as mudanças nos níveis oposição política e enfrentamento ao processo, a dispersão geográfica e

por fim, a gentrificação setorial, esta última entendida a extensão dos efeitos do processo sobre as atividades de trabalho, lazer e consumo.

Segundo Smith, foi clara a mudança do papel do Estado, que durante um longo período pouco fez para o desenvolvimento de uma política habitacional eficaz e racional abdicando do seu papel formulador e regulador daquele estado Keynesiano, também interventor, promotor e indutor de um desenvolvimento que objetiva a redução das desigualdades, sejam elas econômicas, sociais ou culturais. O liberalismo do final do século sugere a existência de uma rede de convergências entre as experiências urbanas nas grandes cidades.

O equilíbrio dos poderes ligando os setores privado e público mudou no decorrer do processo. Hoje os investimentos do governo local derivam explicitamente das regras de mercado. Em lugar de a razão política acompanhar a economia, ela agora se curva inteiramente diante dela. As políticas urbanas já não aspiram guiar ou regular o sentido do crescimento econômico, elas se encaixam nos trilhos já instalados pelo mercado, à espera de contrapartidas mais elevadas, seja diretamente, ou na forma de arrecadação de impostos.

As principais causas destas mudanças são atribuídas às crises fiscais, e que tiveram como resposta e solução pelos governos conservadores e neoliberais o retraimento das políticas progressistas e encorajaram o financiamento habitacional para o setor privado. Embora muitos países, notadamente os da América Latina não experimentaram os benefícios destas políticas progressistas, sofreram contenção dos gastos públicos.

O papel do capital financeiro globalizado é também um componente importante, sendo cada vez maior a presença do capital globalizado nos programas locais residenciais. Por isso encontra-se a presença das mesmas empresas realizando projetos similares em diferentes cidades.

A escalada da violência, devido ao retraimento ou falta mesmo de políticas sociais, fez aumentar a violência e a insegurança. O desmantelamento das políticas progressistas ofereceu a oportunidade política e econômica de um novo tipo de poder urbano. Houve a exportação da técnica utilizada em Nova York conhecida como “tolerância zero” resposta das políticas públicas para garantir os novos projetos urbanos.

Em reação a este tipo de política, ocorrem as lutas contra a gentrificação. A valorização imobiliária, o aumento dos custos de vida e os efeitos na população de menor

renda proporcionaram o surgimento e uma relativa organização de movimentos sociais anti-gentrificação e temas afins. Apesar de não chegarem a constituir em movimentos urbanos generalizados, de grande adesão e apelo, a brutalidade e violência utilizadas na repressão destes movimentos, dos sem-teto, dos *squatter*, dos posseiros, invasores, ocupantes ilegais é uma prova do caráter central dos programas imobiliários na nova economia urbana e nas políticas públicas atuais.

Outra característica da gentrificação atualmente é a difusão para além dos perímetros centrais e históricos, regiões mais afastadas também foram atingidas pelo fenômeno. O modelo de difusão varia bastante e obviamente é influenciado pela histórica local, por características e relacionadas à arquitetura, à infraestrutura, à presença de parques, cursos d'água, comércio etc., mas acima de tudo é adaptado aos modelos históricos de investimentos e desinvestimentos na urbanização. Logo quanto menores forem os investimentos nas regiões mais afastadas que privilegiem as classes sociais mais altas, menores serão os desinvestimentos nos bairros abandonados e menor será a difusão da gentrificação. Seria então natural de se esperar que nas cidades em que a maior parte da extensão espacial é mais recente, e nas quais as oportunidades de desinvestimentos prolongados foram circunscritas, do mesmo modo a difusão da gentrificação será limitada (SMITH, 2006, p. 78).

A generalização da gentrificação, também denominada por gentrificação setorial por Smith, tornou-se o modelo padrão das políticas urbanas. A característica mais atual que permeia a maioria das cidades é uma combinação de poderes e práticas implementadas com uma ambição muito mais explícita que gentrificar a cidade. A lógica do mercado, e não mais os financiamentos dos serviços sociais, é o novo *modus operandi* das políticas públicas. Para o poder público os impactos sociais serão mais assegurados pelo mercado do que por sua própria regulamentação. O resultado de deixar nas mãos invisíveis do mercado a orientação das políticas públicas é que estas foram submetidas a interesses classistas, em alguns casos até racistas. Este enobrecimento, esta gentrificação classista, apoiados pelos estímulos do poder público, é que conecta os capitais globalizados aos promotores e agentes imobiliários locais. Os projetos imobiliários tornaram-se a peça central da economia produtiva da cidade, um fim em si, justificado pela criação de empregos, geração de impostos, desenvolvimento do turismo e pela construção de grandes complexos culturais.

As relações explícitas classistas de tornar nobre um espaço que imputa a lógica de mercado é expressa na estratégia competitiva entre as cidades amplamente difundida pelos

empregos dos termos de regenerações, revitalizações, renovações e outros “re-” nos planos de governo, desde os locais aos nacionais. A coordenação de estratégias de regeneração através das fronteiras nacionais é sem precedentes.

Uma transformação urbana de grande envergadura necessita de sólidas articulações entre os “organismos de habitação social, os investidores privados e as intervenções locais, assim como entre as agências de renovação urbana, os governos locais e o governo central”. Esta é a conclusão que Smith chega dos resultados duma conferência ocorrida em Paris em 2000 com o tema “Convergência entre a Renovação Urbana e as Políticas de Habitação na Europa”. A preocupação central consiste em articular os programas residenciais a outras estratégias de renovação, isto é, que as políticas de enobrecimento estejam vinculadas a um projeto maior, a uma vasta renovação multi-setorial.

A gentrificação é retomada como uma necessária e positiva estratégia de planejamento. Os aspectos espaciais e ambientais passam a ser secundários, sendo de conhecimento dos governantes a impossibilidade de continuar expandindo as distâncias e o crescimento das cidades. O que se fala agora é de uma retomada dos áreas depreciadas, e embora possam existir em todo o espaço metropolitano, são nos bairros centrais e pericentrais o apelo para trazer de volta os moradores. Sob os argumentos de promover a diversidade de classes, estas áreas que estavam ocupadas por moradores das classes mais baixas, passam a receber benefícios, infraestrutura, equipamentos culturais que atraiam outras classes, isto é, as mais altas para morarem ou frequentarem estas regiões. As estratégias e os termos utilizados, os recursos linguísticos usados para camuflar a linguagem simples e honesta de tornar algo nobre, isto é, gentrificar, mascaram as origens sutilmente sociais e os objetivos da mudança urbana, apagam as políticas de ganhadores e perdedores d’onde emergem tais linhas de ação. Há um silêncio sintomático tanto daqueles que são convidados a residir e frequentar estas áreas, quanto dos perdedores (SMITH, 2006, p. 83). É historicamente e não acidentalmente que a gentrificação está associada à expulsão dos sem-teto. Falta no discurso da regeneração urbana levar em conta o destino das pessoas deslocadas ou postas na rua graças a uma reconquista da cidade em tão grande escala.

Segundo Neil Smith, Henri Lefebvre sustentava a ideia de que a urbanização havia substituído a industrialização no seu papel de força motora da expansão capitalista: a industrialização pode ter causado uma urbanização sistemática, mas agora a urbanização conduz a industrialização. O desenvolvimento imobiliário urbano – a gentrificação em sentido

amplo – tornou-se o motor central da expansão econômica da cidade, um setor central da economia urbana. A compreensão da igualdade entre desenvolvimento imobiliário urbano e gentrificação, em sentido amplo, será vista mais adiante no capítulo que trata do mercado formal e informal fundiário, onde será visto que mercado imobiliário formal é voltado para os estratos sociais mais elevados da sociedade.

No contexto da globalização a regeneração urbana representa uma estratégia central na competição global entre as cidades (SMITH, 2006, p. 85). A gentrificação é um processo de reestruturação urbana e de lutas de classes, é produto social do modo de produção capitalista, marcado pela reestruturação econômica, condicionado por um regime de acumulação de capital mais flexível (MENDES, 2010, p. 22).

Várias escalas: casos locais, articulações globais

Mesmo nas cidades mais desenvolvidas onde o fenômeno foi mais notado e estudado, as áreas em que pode ser claramente percebida a existência dos fatores que compõe a gentrificação, isto é se observamos apenas a renovação residencial, aquilo que aparece concretamente à vista, mesmo nos EUA onde este processo é mais intenso, a ocorrência chega a ser percebida no nível de setores censitários, um bairro todo ou mais podem ser afetados, mas ainda não aparece claramente como um padrão nas estatísticas metropolitanas. Tão desigual quanto a acumulação do capital em escala global, na escala local, a reestruturação urbana de uma região pode não ser acompanhada da mesma forma em qualidade, quantidade, natureza e qualidade.

É importante identificar os fatores e compreender a importância de cada um suas inter-relações para entender a diversidade das formas urbanas resultantes do processo e as causas que o originaram, tendo em vista esclarecer além da localização, a temporalidade, e as tendências predominantes. Os mais relevantes processos responsáveis pela origem e forma da gentrificação foram resumidos inicialmente Smith nos seguintes itens: a suburbanização, o crescimento das metrópoles, e o surgimento de uma renda diferencial; os reordenamentos da economia mundial, desindustrialização em algumas regiões e o crescimento do setor de serviços; a simultânea descentralização espacial concomitante à centralização do capital; os movimentos cíclicos do capital e as mudanças nas taxas de lucro; e por último as mudanças demográficas e mudanças nos padrões de consumo.

A suburbanização é simultaneamente um processo de centralização e descentralização do capital e da atividade humana. Na escala nacional é movimento de expansão para além das áreas centrais, é o crescimento de novos bairros em áreas suburbanas, vilas, condomínios nas cidades, e o crescimento das cidades nas metrópoles. Na escala urbana, da perspectiva do centro, é um processo de descentralização, decorrente principalmente da diferença existente entre o valor da terra mais barata nas periferias, que por consequência atraiu a expansão das atividades econômicas.

Seguido a isso, a mudança de diversas atividades para regiões mais distantes resulta numa mudança recíproca nos níveis de renda da terra, pois o preço da terra suburbana aumenta com o desenvolvimento de novas atividades, enquanto nas áreas centrais o preço decai. Resultando num diferencial de renda da terra capitalizada pelo uso presente (deteriorado) e a renda potencial que poderia ser capitalizada pelo mais elevado e melhor uso, tendo em conta a localização privilegiada e ambiente já construído.

A desconcentração do capital nas áreas centrais cria a oportunidade para a revalorização da parte que foi deteriorada do espaço urbano (SMITH, 2007, p. 21). Com diferentes formas de envolvimento do Estado o processo assume características diversas em diferentes economias, mas é onipresente o abandono e o surgimento da renda diferencial.

Derivada das transformações na estrutura econômica global a desvalorização do capital investido no ambiente construído afeta desde as áreas residenciais até as atividades industriais e comerciais. Houve o enfraquecimento de certos setores econômicos e usos do solo em relação a outros. Na escala global o crescimento da produção industrial ocorreu com uma relativa desindustrialização das economias ditas avançadas, que tiveram parte da produção de suas indústrias transferidas para países periféricos. Na escala urbana a maior parte da expansão da capacidade industrial se localizou nas áreas suburbanas e periféricas. Estas mudanças resultaram na mudança da estrutura do emprego, sendo marcante o crescimento das ocupações no setor de serviços.

A mudanças nas estruturas da indústria, desindustrialização urbana, e o crescimento do emprego nos serviços ajudam a explicar os tipos de estoque de edifícios e usos do solo envolvidos na desvalorização inicial da área, e os novos usos do solo que podem surgir com a oportunidade para o redesenvolvimento. Muito embora o processo de gentrificação seja visto superficialmente como a renovação de antigos bairros operários, muito mais significativo foi a anterior atividade de renovação urbana de remoção de parques industriais obsoletos.

Concentração social e centralização do capital são simultaneamente pré-requisitos e produto da acumulação de capital, conduzem a uma dialética da centralização e descentralização espacial. A expansão do capital desde o início da sociedade contemporânea (a capitalista) ocorreu principalmente através da desconcentração espacial e tem no desenvolvimento das metrópoles, das grandes aglomerações urbanas, a expressão espacial deste processo. Em suma, metrópoles é a expressão espacial da expansão do capital. Esta expansão também se dá através da progressiva divisão do trabalho e um número cada vez maior de atividades separadas precisam ser combinadas para prover as mercadorias e serviços demandados. Portanto quanto menores forem as distâncias entre as atividades, menores serão os custos de produção e circulação. Apesar de parecerem forças opostas, tem como resultado e fato gerador a acumulação de capital.

Na escala urbana a suburbanização da indústria foi uma desconcentração espacial. Na escala nacional, representa a concentração das atividades ao redor dos centros urbanos consolidados e nesta escala uma reafirmação da economia de aglomeração. Desaglomera no micro, na escala urbana, e aglomera na macro, escala nacional.

Estas mesmas tendências opostas tem consequências para o emprego. A aniquilação do espaço pelo tempo, facilitada pelo desenvolvimento dos transportes e da comunicação, seguindo a desurbanização industrial, contribui para a desconcentração das atividades. Contudo não é possível generalizar e supor que toda e qualquer atividade pode ser descentralizada. Isto ocorre apenas para as atividades operacionais e mais rotineiras. Os núcleos decisórios, as sedes das empresas continuam a concentrar-se.

A regularidade temporal dos sistemas de produção industrial, a agenda administrativa e regularidade permitida pelas máquinas à determina os ritmos diários, além de facilidades de transporte e comunicação torna suburbanização das tarefas rotineiras e operacionais uma decisão racional, pois teriam pouco a lucrar se instaladas nas áreas centrais com elevados valores dos aluguéis.

A mesma regularidade não é observada na economia como um todo. Crises cada vez mais constantes e intensas, alterações nos juros da economia, preço das ações, negociações trabalhistas, o mercado de câmbio, o comportamento imprevisível dos governos e dos diversos agentes econômicos exigem respostas imediatas. Tanto quanto tempo é dinheiro, o espaço também o é, a proximidade espacial reduz os tempos de decisão quando a complexidade destas (decisões) não podem ser reduzidas à lógica de rotina do computador. O

regime temporal anárquico das tomadas de decisões financeiras requer certa concentração espacial. Neste sentido, em relação direta, quanto maior for a tendência a crises, maior será a necessidade da administração destas no curto prazo, e portanto mais se pode esperar das sedes das empresas uma busca por segurança tanto financeira, quanto espacial.

Sob uma perspectiva histórica pode-se então dizer que na fase pré-capitalista foram as trocas mercantis que levaram a centralização espacial, na cidade industrial, foi a aglomeração do capital produtivo, e atualmente são os ditames financeiros e administrativos que reproduzem a tendência à centralização.

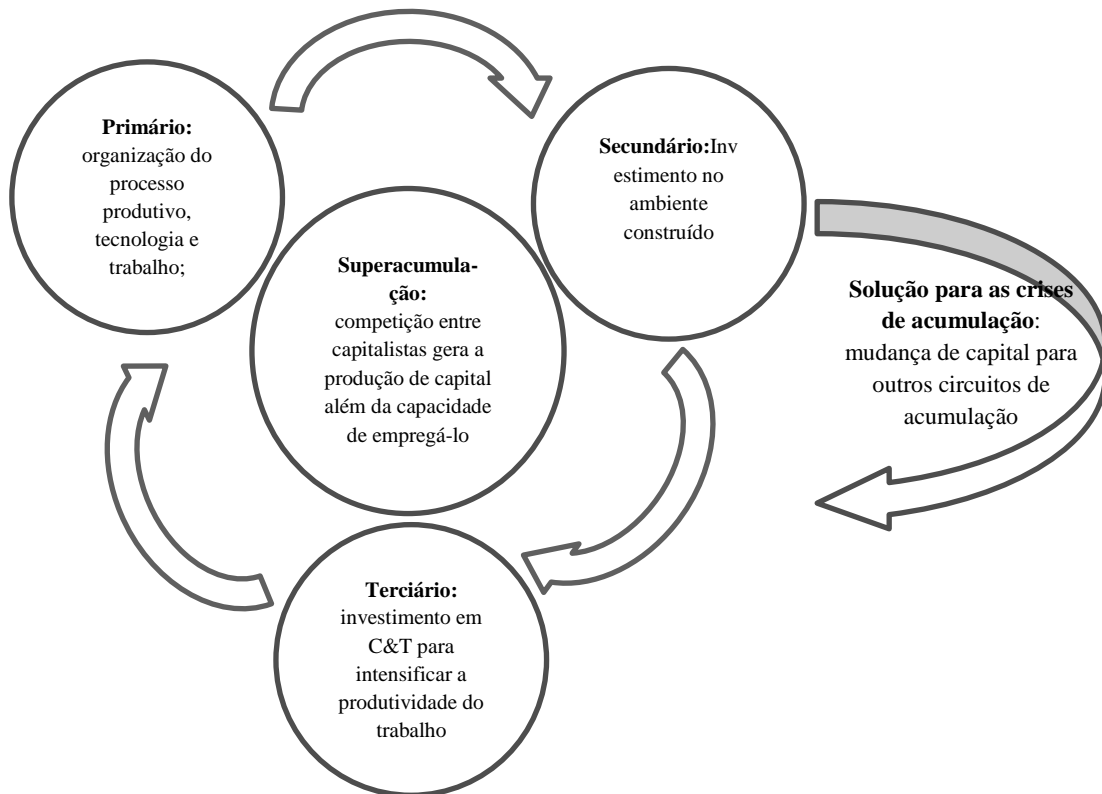
A acumulação do capital não acontece de forma linear, ocorre ciclicamente entre períodos de expansão e de crise recessiva. A renda diferencial ocorre nos períodos de expansão econômica, porém ocorre noutro lugar. No entanto, dada a competitividade inerente entre as partes, a acumulação de capital durante o período de crescimento é acompanhada por uma progressiva redução das taxas de lucro e conduz em última instância às crises. Para evitar a queda nos lucros, em resposta o capital é retirado da esfera industrial e transferido para produção do ambiente construído, onde a taxa de lucro permanecem mais alta e onde é possível através da especulação, a apropriação da renda da terra, apesar de quase nada novo ser construído. Assim, no final do período de expansão econômica em que surge a renda diferencial da terra há a oportunidade de reinvestimentos, há uma tendência do capital buscar uma saída da crise no ambiente construído, abrindo sempre novas frentes imobiliárias (SMITH, 2007, p. 26).

O momento da reestruturação espacial está intrinsicamente associado à reestruturação da economia que ocorre durante as crises do capital. Adverte: a reestruturação do capital não ocorre gradualmente, e sim através de grandes choques. A crise econômica dos anos 30 do século passado encontrou solução somente após a destruição e desvalorização de capital na II Guerra Mundial.

As mudanças demográficas e nos padrões de consumo ajudam a explicar a forma como o processo de enobrecimento toma forma na superfície urbana, a arquitetura das habitações nestas áreas é um produto de uma cultura de classe específica e de um conjunto de estilos de vida. Portanto as áreas gentrificadas podem ser inicialmente identificadas como aquelas áreas que contém uma centralidade urbana dominada por funções executivas, financeiras e administrativas, habitações para a classe média que viria a ocupar estes cargos,

com um complexo de hotéis, restaurantes, cinemas, shopping centers e espaços de cultura oferecendo lazer a esta população.

Figura 1: Circuitos de acumulação do capital



Podemos esperar uma transformação social da área para combinar com a transformação arquitetônica que acompanham as mudanças na estrutura de empregos, gerando em consequência, o deslocamento daqueles que antes ocupavam estas áreas, a classe trabalhadora para áreas distantes de onde está de volta o emprego.

Todo o processo não é homogêneo, as características locais diferem enormemente. Não resulta na exclusão absoluta da classe trabalhadora das áreas centrais. Estas comunidades terão sua função na medida em que os equipamentos e os serviços da área enobrecida requerem trabalhadores.

Apesar dos reinvestimentos nas áreas deterioradas, a desvalorização do capital investido no ambiente construído deve prosseguir. Com as constantes crises econômicas cada vez mais a acumulação do capital ocorre no mercado financeiro provocando uma redução do capital investido na manutenção e reparo dos edifícios e infraestrutura existentes, e a consequente extensão espacial na qual a renda diferencial da terra acontece.

O momento dos “booms” imobiliários, isto é, do rápido crescimento da oferta e dos valores fundiários coincide com os momentos de crise econômica e transferência capital do circuito produtivo para a produção do ambiente construído em épocas de excesso de liquidez e problemas no processo de acumulação registrados no processo produtivo.

A reestruturação do espaço urbano está intrinsecamente ligada a reestruturação econômica, aos ciclos macroeconômicos irregulares que marcam o desenvolvimento da sociedade contemporânea. Carrega a ideia de que crescimento urbano desigual é intrínseco à natureza de crescimento desigual do sistema econômico. A estratégia do mercado imobiliário de valorização periódica do espaço construído funciona como garantidora de um futuro investimento de capital e respectiva reprodução. Para cada zona de crescimento e de intensa atração de investimentos, existe uma zona de transição onde o capital fixo é desvalorizado antes que a especulação imobiliária tire vantagem do redesenvolvimento.

O discurso de renovação, regeneração

O discurso de renovação da cidade, no contexto de políticas urbanas de valorização da imagem da cidade voltadas ao incremento da competitividade interurbana, ainda que explicitem como objetivos a fixação da população já existente, a modernização do tecido econômico, o aumento do emprego e desenvolvimento socioeconômico. Na verdade não deixa de funcionar mecanismo de legitimação da ordem e do poder estabelecido, mobilizando grande investimento público em prol da acumulação de capital, em última análise, desviando do auxílio aos mais carentes para as instituições financeiras, grandes grupos econômicos, empresas de construção civil, empreendedores, aqueles que compõe a elite dominante.

O conjunto de leis que organizam a sociedade está sob o domínio das classes dominantes, e existe para servir o interesse destes e não os da maioria. Por analogia, o Estado mesmo formalmente voltado para o interesse de toda a sociedade, ao menos enquanto discurso teórico, na verdade representa os interesses do modo de produção vigente, isto é, dos grupos de maior estatuto social e econômico e, abstratamente, aos interesses do capital. O poder central assegura a estabilidade do sistema territorial e, concomitantemente, fomenta a hierarquia e estratificação social através dos processos de planejamento e das políticas urbanas de renovação do ambiente deteriorado, com orientação claramente mercadológica,

desencadeando processos contraditórios de expulsão e reapropriação, coerentes com a lógica elitista, aumentando o abismo entre os mais e os menos favorecidos.

No bojo das políticas de renovação urbana, a ênfase nas parcerias público-privadas utilizada como a solução para as restrições fiscais enfrentada pelos governos locais para investir em serviços locais de consumo coletivo. As ações de reabilitação e regeneração, determinadas pela necessidade de melhorar a imagem da cidade e torna-la mais atrativa e competitiva, carrega uma seletividade e escolha entre os investimentos mais favoráveis á reprodução de capital, implicando no abandono, esquecimento e menor atenção à cidade da maioria, com particular gravidade para as áreas mais carentes de serviços públicos onde se concentram a maioria dos desfavorecidos.

A desigualdade é inerente ao modo de produção vigente e não pode ser eliminada sem alterar de modo fundamental os mecanismo do sistema e tem como alicerce central a propriedade privada. A acumulação, objetivo dos detentores do poder, implica na necessidade de manter e reproduzir, e sem muitos escrúpulos, intensificar desigualdade social.

As políticas que visam minimizar o impacto do processo de enobrecimento e limitar as causas das desigualdades sociais são insuficientes, pois esbarram em osbtáculos de maior nível e de difícil superação, dado que as forças geradoras de forças sócio-espaciais desiguais na estrutura urbana mantêm-se.

Avanço das fronteiras. Bandeirantes e Pioneiros norte-americanos

A ideologia de fronteira também está presente conforme Smith em outros lugares além dos EUA. No passado a modernização “branca” foi levada para os lugares selvagens, durante meados do século XX, os lugares selvagens passaram a ser considerados não mais onde o homem branco não tivesse modificado, mas as próprias cidades construídas, resultado da suburbanização, do crescimento em direção às periferias, ocupando uma área cada vez mais extensa. As cidades norte-americanas eram consideradas como um lugar selvagem, o habitat da morbidade social e do crime, do perigo e da desordem. E aqueles que ali habitavam, também eram considerados selvagens, bárbaros, baderneiros, não civilizados.

Assim como antigamente nos lugares selvagens não eram completamente despovoados, reconhece-se a existência de nativos, assim os atuais habitantes considerados

nativos dos centros das cidades são parte integrante do meio físico a que pertence, portanto selvagens, bárbaros, violentos. A fronteira pode ser entendida como o ponto de encontro entre a civilização e a barbárie, legitimando um processo de conquista.

A crítica associadas a este conceito de fronteira desbravada por um pioneiro, é que este avanço “positivo” da civilização sobre a barbárie é originada pelo desejo individual, no entanto, há um mito (SMITH, 2007, p. 17) de que a expansão da em direção ao oeste no caso norte-americano, ou sendo mais geral, em direção do litoral para o interior, foi realizada por proprietários individuais que se arriscaram a desbravar novas oportunidades.

Nos séculos passados, o avanço da fronteira geográfica está diretamente relacionado à expansão econômica do capital. Pode-se dizer que Brasília é também resultado da expansão do capital. Há uma combinação das dimensões econômica e espacial do desenvolvimento De diferentes formas mas passando por todas as épocas, a presença marcante do Estado sempre foi essencial para dar suporte ao crescimento e à expansão.

Pode ser feito um paralelo entre os pioneiros americanos os Bandeirantes brasileiros. Os primeiros carregavam o mito histórico do individualismo presente na sociedade norte-americana, já no caso do sul, este avanço é explícito no nome. Os Bandeirantes eram aqueles que carregavam a bandeira, do reino, do Estado. Eram orientados e patrocinados oficialmente pela Coroa Portuguesa, obedecendo aos interesses de quem eram dependentes.

É preciso compreender a validade da teoria de fronteira utilizada por Smith para além do caso norte-americano. O que deve ser ressaltado e é genérico para outras regiões, são as representações, é o que representa a ideia de avanço e desenvolvimento para uma sociedade, deixar para trás o indesejado e buscar o que se anseia, ultrapassar o estado de barbárie.

Enquanto antes a expansão econômica era feita através da expansão geográfica, atualmente o vínculo entre desenvolvimento econômico e geográfico persiste mas é mais complexo, hoje a diferenciação interna do espaço, presta-se a acentuar e aprofundar acumulação do capital. Sem desconsiderar a importância das transformações políticas, sociais e culturais nas áreas centrais, a fronteira urbana está fortemente associada a fronteira econômica, mas não apenas, já que a diferenciação interna do espaço ocorre em diferentes escalas, pois no contexto atual da globalização o capital transnacional se defronta com uma “fronteira global” que abrange a fronteira urbana, assim como globalmente o capital

movimenta-se buscando especializações de produção e de consumo, localmente a cidade também se diferencia a partir de seus usos.

Sobre as abordagens da gentrificação

Boa parte da literatura nos indica os efeitos da gentrificação, as características sociais, econômicas e culturais dos gentrificadores e da população deslocada, as iniciativas governamentais de redesenvolvimento e os benefícios gerados para a cidade. Há uma linha de estudos onde predominam descrições de casos locais, apresentando um carácter empirista, recaindo sobre estudos de casos focados nas transformações físicas e sociais em determinados bairros, entendendo-as superficialmente como produto da ação de empreendedores autônomos. Outra linha destaca a importância da reabilitação urbana e suas implicações no uso do solo e na valorização fundiária que sucede a reabilitação, há ainda uma corrente de análise centrada nas esferas de produção e de consumo (MENDES, p. 25). As análises mais complexas realçam a importância da estrutura econômica onde os movimentos de reestruturação urbana são explicados fundamentalmente pelas configurações que as trocas sociais assumem num determinado período histórico.

Há generalização do conhecimento do que é a classe de operários no Brasil. As análises transpõe o trabalhador do contexto local e histórico para uma situação de classe que supostamente é universal, como se sua práxis se desenvolvesse unicamente na transcendência de classe em si, e não fosse determinada também por um mover-se além do espaço restrito local de labor, indo pela vizinhança até sua casa, contidas num espaço imaginário, que de sentido a um viver sem sentido (apenas trabalhando – acumulando).

O estudo da gentrificação, assim como de outros problemas urbanos e sociais, é dificultado por abordagens que carregam viés político-partidários. Um esquerdismo operário determinístico, bem como da politização da academia, que consideram a condição operária um destino enobecedor, de que o trabalhador deve se orgulhar, uma condição hereditária, vitalícia e estamental, característica de uma sociedade com posições sociais rígidas e fechadas (MARTINS, 2008, pp. 78, 199). E isso não corresponde à realidade fluida e instável do capitalismo moderno, onde as posições sociais têm um tempo e durabilidade breves em comparação com a condição quase hereditária dos estamentos. Exemplo desta mentalidade é notar que nos edifícios onde são instalados os cursos das ciências humanas em nossas

universidades, especialmente as públicas, serem os mais sujos, maltratados, desconfortáveis, insalubres à prática adequada do magistério. Entre seus alunos observa-se um radicalismo juvenil nos quais é comum o desasseio pessoal entre estudantes que se dizem revolucionários como forma de solidariedade e identificação com a classe operária, como se a falta de higiene e o desalinho fosse próprio dos explorados e oprimidos (MARTINS, p. 79).

* * *

Subúrbio

“Naquela época, os índios ainda andavam pelados, não tinham esses shortinhos de tacetel e nem jogavam futebol. Naquela época, índio era índio. Preto era preto e escravo. E Português era Português. Cada um, cada um. Não era esse rame-rame de hoje em dia. Nação pardalenta. Gente feia, suja, sem cultura. Vira-latas!” (MENDES, 2008, p. 33)

Para compreender as metrópoles brasileiras, é preciso partir da margem, do subúrbio, é preciso compreender a cultura criada no marco dos resíduos do processo de reprodução ampliada do capital, mas que carrega também resíduos do que sobrou da imensa privação sofrida com o desenraizamento e migração do interior e do campo para a cidade grande.

Parte-se das transições no preambulo da cotidianidade, as transformações que originaram o maior subúrbio brasileiro, o paulistano. Ali não se produziu o espetáculo da modernidade, senão nos efeitos colaterais da industrialização e da formação da classe operária, à margem dos efeitos da acumulação de capital que se converte em acumulação política de poder e cultural de saber.

O tempo linear da fábrica foi adaptado aos pressupostos e práticas duma sociedade ainda regulada pelo tempo cósmico das estações do ano e dos ritos sociais e religiosos demarcadores do calendário litúrgico e da vida (MARTINS, 2008, p. 11). É dessa herança aristocrática, hierarquizada em classes intransponíveis, revitalizada, atualizada e sacramentada, que decorre a importância dos rituais de vida e morte, simbolizando uma ampla referência para a escala do que é bem quisto ou não permitido. A expressão da morte no pútrido, nas cores sons e odores indesejados, faz referência a uma ampla escala de nojo e repulsa das coisas degradantes e até de pessoas intocáveis e indesejáveis nos relacionamentos do dia-a-dia. A socialização dos imaturos, os nativos, e a ressocialização dos migrantes e escravos, tinha como parâmetro o elenco das proibições herdadas do passado e de situações sociais pré-industriais e pré-modernas, reelaboradas conforme o contexto histórico corrente.

O mundo moderno chegou fragmentado e marginalmente a São Paulo no século XVIII, convivendo num mundo essencialmente colonial, inevitavelmente não alcançou todos nem fez sentido para a maioria da população. A força transformadora da indústria e do urbano agiu seletivamente, distribuindo seus frutos e seu impacto desigualmente. As mudanças, novas ideias, novos modo de produzir baseados no cálculo e na racionalidade não foram percebidos pela maioria. Enquanto no velho mundo e na América do Norte as ideias de racionalidade, cálculo da produção industrial mecanizada moderna se generalizavam na sociedade, aqui no Brasil elas (as ideias modernas) se mantiveram ilhadas na solidão de indivíduos que viviam fora do seu tempo, não raro marginalizados. Poucos se beneficiavam, enquanto para muitos as mudanças não faziam sentido. Os poucos eram aqueles que tinham condições de acessar as ideias transformadoras que estavam em ebulição na Europa e América do Norte.

A lentidão das transformações foi abalada com surpreendente rapidez na década de 60 do século XIX com a construção da ferrovia ligando o porto de Santos à capital paulista. Esta máquina com seu tempo próprio, sua velocidade, sua nova espacialidade, carregava em seus trilhos uma nova mentalidade, a da pressa, do chegar logo, de não ter tempo, de estar no mesmo dia em dois lugares antes separados por dias de cavalgada. O moderno que ainda se arrastava se tornou visível, outra linguagem, outro modo de ver e ver-se. O tempo passou definitivamente a ser regulado pelo custo, pelo lucro (MARTINS, 2008, p. 15).

A ferrovia carregou também a arquitetura do medo. Medo, sentimento fundamental para manter a ordem social vigente. A implantação da São Paulo Railway dá exemplos disso. A Vila de Paranapiacaba era inicialmente apenas um acampamento de operários, e depois da inauguração da ferrovia, em 1867, houve a necessidade de se fixar parte deles no local para cuidar da manutenção do sistema (MARTINS, 2008, p. 16). O plano de construção e funcionamento da vila operária foi presidido pela ideia de que a disciplina do trabalho moderno dependia da interiorização de temores, sobretudo o temor de ser visto fazendo o que não deveria ser feito, foi baseada na concepção do presídio panóptico, isto é, na concepção de prisão baseada na interiorização subjetiva do agente de vigilância. O medo através da auto-repressão psicológica.

A arquitetura panóptica permite ao vigilante observar todos os prisioneiros sem que estes possam saber se estão ou não sendo observados. Na estação da Luz, o medo tomava outra dimensão, não era o medo do trabalhador em relação à figura invisível do patrão ou de

quem manda, mas o medo que tem quem manda em relação a quem trabalha e é mandado, o medo da elite em relação aos pobres. Neste caso tratava-se concretamente de um telefone instalado em sala secreta desde quando construída, para ser usado unicamente pelos dirigentes que sabiam de sua existência em caso de greve, desordem e revolta (MARTINS, 2008, p. 18). Edificações com estas características construídas antes que os problemas sociais e políticos justificassem efetivamente sua existência indica o quanto os arquitetos tinham noção do ambiente que estavam criando. Sabiam que conflitos encerrava e expressava a estrada de ferro como um dos instrumentos vitais do novo mundo.

De onde se vê o mar, em Paranapiacaba, até onde o demônio toma água, no Anhangabaú¹², uma nova concepção de espaço se definiu, onde uma nova consciência social tomava sentido. A ferrovia trazia embutida as contradições sociais gestadas na passagem da economia escravista que se exauria para a sociedade moderna industrial que se anunciava. Um novo modo de viver dominado pela temporalidade da reprodução ampliada do capital. A ferrovia não é propriamente dita a causa destas mudanças, é apenas mais um dos episódios, dos mais importantes, anunciando um mundo de lógica radicalmente diversa, que assumiu na função própria da ferrovia a sua melhor configuração de sentido.

A revolução dos meios de transportes proporcionada pela ferrovia foi fundamental para os fundamentos da vida cotidiana, a saber, a distinção entre público e privado. A vida íntima e requintada da elite tradicional do café evoluiu para a sociabilidade requintada da vida privada, culta e cerimoniosa protegida entre quatro paredes.

A vida cotidiana era a vida da população pobre, cada vez mais afetada pelos horários estritos, pela disciplina do trabalho, pela nova demarcação do tempo que chegava desigualmente a diferentes âmbitos da sociedade (MARTINS, 2008, p. 20). A vida cotidiana avançou nos espaços públicos, e a negação parcial deste modo de vida, elegeu a vida privada dos palacetes como recinto do ócio com estilo. Foi mantida a nobreza estamental da ordem em oposição às incertezas e tumultos dos mercados, uma coexistência de tempos históricos distantes entre si, uma adesão incondicional ao capitalismo numa sociedade nascida das ruínas do mundo colonial. Houve um ajuste entre os padrões e referências do passado escravista que desaparecia junto ao alargamento das formas de conduta possibilitadas pelo economia do café. Mesmo que se insista que houve uma cópia e importação dos padrões europeus, esta cópia

¹² Entendimento do significado das palavras na língua Guarani (ASSIS, 2008).

teve de ser reinventada na circunstância de uma sociedade que mudava e persistia ao mesmo tempo.

Do alto da serra na Vila de Paranapiacaba as condições em que a lógica da empresa e a disciplina do trabalho de que necessitava se materializaram numa espacialidade habitacional peculiar, onde vida cotidiana e vida privada, em oposição a lazer e espaço público, foram implantadas e instituídas juntas. A casa dos operários da ferrovia seguia o modelo de casa popular vitoriana com a diferenciação funciona de rua de trás e rua da frente. A parte da casa voltada para frente servia ao social, a parte da casa voltada para a viela traseira servia ao trabalho e as matérias-primas da vida doméstica, o limpo e o sujo em oposição. Essa distinção carregava o elemento de civilidade que a lógica da empresa necessitava, implicava na imposição de uma pedagogia do trabalho, na indissociação dentre trabalhar, habitar e ser, uma reinvenção do modo de viver sem as descontinuidades cíclicas entre plantio, pouso e colheita, entre dia e noite. Não era mais a chibata e o capataz que faziam a ordem, era os próprios objetos e instrumentos de trabalho.

A arquitetura determinada para a vila não difundiu somente a vida cotidiana determinada pelo tempo moderno, noutra sentido também difundiu a mentalidade da vida interior e privada entre os trabalhadores, um resíduo cultural da necessidade de constituir uma espacialidade que distinguisse o ambiente de trabalho como e de descanso e preparo para o dia seguinte. Uma forma de estender a concepção burguesa de decoro à classe trabalhadora. Por meio da ferrovia, mas não somente, que a lógica industrial se propôs como missão civilizadora, um projeto mais amplo do que a mera extração de riqueza e acumulação de capital. Não foi apenas nas questões cotidianas do viver que a modernidade se difundiu, ela também tomou conta do imaginário e dos significados referidos a uma nova experiência com o tempo e o espaço, e por este meio, o do imaginário, se apossou do resto do tempo livre do trabalhador (MARTINS, 2008, p. 23).

A ferrovia cumpria além de tudo isso sua principal função, criou para o grande capital uma poderosa renda diferencial decorrente da redução das distâncias. Adotou um trajeto que de algum modo reorientava os sentidos de direção dos velhos caminhos do mar com o interior. O mais antigo dos caminhos, do século XVI, vinha do córrego Anhangabaú em sentido leste para o campo, e no limite entre campo e mata, no córrego Tijucuçu, virava à direita em direção ao sul, indo até a Borda do Campo, entrando na mata em direção ao leste e dali descendo até o porto. Este sinuoso caminho só foi vencido com a ferrovia, em seu novo

trajeto, abandonou o passeio pelo campo para entrar o mais depressa possível no trajeto da mata e dali para o porto. Um certo triunfar do homem sobre a natureza, um proposital contraste do novo mundo urbano com a natureza intocada, e de certa forma, uma desvalorização do campo, um esquecimento, uma negação proposital (MARTINS, pp. 23-25).

No subúrbio paulistano (válido para todo o Brasil), o progresso chegou de outra forma, aperfeiçoou-se com os instrumentos do passado, foi alterado, invertido, em que a ordem se sobrepôs ao progresso e lhe daria sentido. A ferrovia expressava em si tanto quanto servia efetivamente à ordem e ao progresso. De certo modo, a mediação reordenadora da ferrovia, e do que representava com sua lógica de reprodução ampliada do capital sobre o trabalho assalariado, se expressou em vários episódios de insurgência, revoltas e lutas sociais.

Como por exemplo, no movimento de insubordinação dos escravos da Fazenda São Caetano em 1862, uma fazenda industrial de produção de tijolos, telhas e louças utilizados nas construções de São Paulo. A insubordinação ocorria no mesmo momento em que os trilhos da ferrovia eram instalados à sua margem (MARTINS, 2008, p. 26). Outro exemplo foi a revolta em 1878 dos primeiros colonos que chegaram para estabelecer o Núcleo Colonial São Caetano, situação em que a ferrovia agilizou o transporte das tropas da repressão, reduzindo o tempo das desordens e suas implicações, abreviando o alcance das demandas sociais, circunscrevendo o descontentamento (MARTINS, 2008, p. 27). Institui-se o tempo da ordem e se abreviava o tempo da desordem. Rapidamente, os descontentes foram removidos e mandados, de trem, pro Rio de Janeiro e dali para Santa Catarina, pra longe mesmo.

A ferrovia anunciou o novo, ao mesmo tempo em que reafirmava o velho e o tradicional. Não atuava apenas na dimensão econômica, mas também no reajustamento e refuncionalização das relações sociais, dos valores, das concepções, das mentalidades. Juntava e separava as classes sociais, os passageiros de primeira e os de segunda classe. A nova ordem era a ordem das separações que se juntavam sem se dissolver, legitimava as diferenças. A ferrovia era organizada segundo a lógica racional da indústria moderna, mas ainda com a prudência de uma empresa apoiada nos valores da tradição. Através dela, incorporamos as lições do novo controle social gerado das tensões e misérias da sociedade inglesa da Revolução Industrial.

O Brasil estava saindo de uma sociedade escravista e entrando com relutância na sociedade baseada no trabalho livre e na falsa ilusão da igualdade proporcionada pelos contratos de trabalho. As duas inovações arquitetônicas, símbolos da ferrovia, Estação da Luz

e Vila de Paranapiacaba, são componentes e expressam concretamente em suas edificações esta nova realidade. Devemos ter em memória que a sociedade escravista era baseada no uso de instrumentos físicos de coerção da mão-de-obra. As pessoas (fossem escravos ou não) estavam subjugadas à disciplina do medo implantada pelo castigo no tronco e na chibata. A arquitetura da vila substituiu o medo da chibata por um medo difuso. Houve a interiorização não mais do medo físico, mas agora da coação psicológica do operário (MARTINS, 2008, p. 30). Uma disciplina nas relações de trabalho e sociais baseada menos na racionalidade do contrato e mais no medo. As pessoas devem ter medo para que se cumpra a funcionalidade da sociedade moderna, pra que a ficção da igualdade jurídica cumpra suas funções imaginárias. É assim que a sociedade funciona até hoje.

Na vila, tudo podia ser visto a partir da residência do engenheiro-chefe, imputava a ideia de que a pessoa se sentisse tão visível que nada lhe restava a não ser ter medo dessa visibilidade e suas consequências. Nessa intensa visibilidade cada um se tornou o seu próprio feitor: cada um passou a ter medo de não estar de acordo com a disciplina própria do processo produtivo. No caso da Estação da Luz é o mesmo medo, mas invertido, é o patrão que tem medo do empregado, o estrangeiro que tem medo do nativo, edificado nas luxuosas salas de espera, nas plataformas diferenciadas por classes, na sala do telefone secreto.

Num levantamento oficial da população realizado em meados do século XVIII a menção à palavra subúrbio já era utilizada para os moradores dos antigos bairros de São Caetano, São Bernardo, da Borda do Campo e do Caaguaçu¹³ (MARTINS, 2008, p. 43). Os ingleses que construíram a São Paulo Railway no século XIX, adotaram a palavra para indicar a região correspondente ao trecho da ferrovia que ficava entre as estações Santo André e Lapa, e com o tempo a própria ferrovia estendeu o conceito de subúrbio para Mauá na direção de Santos, e para Francisco Morato, na direção de Jundiaí. Na estação de Paranapiacaba em 2010 ainda existia uma placa indicativa apontando a plataforma de embarque nos trens de subúrbio, e com isso passou a ser o sinônimo dos trens locais na região metropolitana: “tomar o subúrbio” passou a ser expressão cotidiana.

A designação de subúrbio também estava associada ao florescimento e esplendor do estilo barroco em Portugal e em suas colônias, uma necessidade de viver, ver, sentir e pensar com “estilo” numa vida rústica e aparentemente sem estilo (MARTINS, 2008, p. 44). Remetemos a uma nova concepção do espaço que vê nele as variações de um estilo, de uma vida

¹³ Caaguaçu: Mata grande em Guaraní (ASSIS, 2008)

vivida como obra de arte, preocupada com os adornos e os detalhes, a beleza do insignificante. A consciência de uma nova realidade espacial, intermediária entre a cidade e o campo, se manifesta na categoria subúrbio, e por meio dela, na estética dos significados de um mundo feito de extremos e contradições. É parte de uma concepção de vida estamentalmente ordenadora das diferenças, os estamentos não são classes sociais, são camadas sociais nas quais as pessoas estão situadas por direito (de nascimento). A noção dilui os extremos e revela e classifica diferenças sutis por meio de adorno e detalhamentos das diferenciações que começam a ser reconhecidas em praticamente tudo.

A noção de subúrbio abarca, mas não encerra em si, o que é propriamente a urbe, a cidade, aquilo que ele não é espacialmente, mas de certa forma é economicamente. Até o início do século XX o subúrbio paulistano era constituído de toda a região agrícola tributária da cidade de São Paulo. A principal economia do que viria a ser o atual ABC¹⁴ paulista era a produção de batata, uva e vinho, lenha e carvão para a cidade. Um esboço de indústria se disseminava com as olarias para a fabricação de tijolos, que serviram para as grandes construções e revolução arquitetônica decorrente do desenvolvimento econômico proporcionado pelo café. Essa vocação para a indústria se manifestou já em 1730 quando os monges do convento de São Bento mandaram construir os fornos de sua fábrica de telhas, tijolos e louças vidradas na Fazenda São Caetano. A expansão urbana e a construção e conservação de alguns dos principais edifícios da cidade, inclusive o Museu do Ipiranga, foram construídos com materiais provenientes dessa fábrica (MARTINS, 2008, p. 47).

No subúrbio habitavam principalmente índios administrados, escravos, uns poucos brancos, e uma numerosa população de caipiras, à época denominados bastardos, filhos da mestiçagem entre índias e brancos. Não há registros de casos de brancas tendo filhos com índios. Esse mundo que era o limiar do rural, exercendo certo fascínio nos moradores da cidade, divididos culturalmente entre a cidade e o campo, a memória rural como utopia e fantasia dos moradores da cidade.

O conceito de subúrbio é correntemente utilizado nos países desenvolvidos para definir os espaços residenciais de alto nível ao redor das grandes cidades que cresceram devido à industrialização, algo no limite entre o rural e o urbano, ou o lado bom do urbano. Há nos países desenvolvidos uma negação do urbano como lugar de viver, onde os que são economicamente dependentes da cidade, onde tem seus empregos, no final do dia refugiam-se

¹⁴ As cidades do ABC são: Santo André, São Bernardo do Campo e São Caetano do Sul.

no subúrbio. Nestes países a noção é mais homogênea, entre o local de trabalho e o local de moradia. O contrário do que ocorre nos subúrbios brasileiros, onde o trabalhar e o morar se misturam e disputam os mesmos espaços em áreas supervalorizadas pelas funções rentistas do ganhar.

Segundo Martins, a especulação com a renda da terra constitui no Brasil um dos fatores mais graves da deterioração das condições de moradia, e seus amplos reflexos nas condições de vida, pois a maior parte do que se gasta com aluguéis ou compra de um imóvel nada tem a ver com a moradia propriamente, é apenas tributo pago ao proprietário de terra que vive parasitariamente da especulação imobiliária, ganhando sem produzir nada, sem trabalhar (MARTINS, 2008, p. 49).

No Brasil o conceito de subúrbio cedeu a algo gestado por ele mesmo, a periferia e a favela, os extremos da ocupação antiurbana do solo urbano. São conceitos utilizados para distinguir o subúrbio de um amontado de habitações mal construídas, precárias, provisórias, inacabadas, sem infraestrutura que começava a emergir dentro e no entorno das cidades já nos anos 60. Uma espacialidade bem diferente, no subúrbio, mesmo nas fases mais avançadas de desenvolvimento e industrialização, nos loteamentos de moradia operária, os lotes eram grandes, tinham quintal, jardim frontal, algo do rural ainda no urbano, como horta, galinheiros, jardins, e um suave perfume urbano. Nas periferias e favelas, produtos da especulação imobiliária, as ruas e calçadas são estreitas, faltam de praças, terrenos minúsculos, casas precárias ocupando todo o terreno disponível para construção, falta de plantas, muita sujeira e fedor.

A periferia representa a vitória do arcaico sobre o moderno, é um dos fatores do atraso do capitalismo, a vitória da renda da terra sobre a cidade e a urbanização, é o fim da cidade. É a designação dos espaços caracterizados pela urbanização patológica, pela negação de um modo de habitar e viver urbanos, nega as promessas transformadoras, emancipadoras, civilizadoras que a modernidade industrial traria com a urbanização. A definição de periferia passou a designar tudo que não é a cidade propriamente dita, preconceito latente, e nisso inclui o urbano. O conceito original de subúrbio por outro lado, é a negação da periferia, é por excelência um espaço de ascensão social, o contrário da periferia, que é o espaço do confinamento nos estreitos limites da falta de alternativa na vida (MARTINS, 2008, p. 52).

Favela, a cidade em forma de sucata, a cidade sucata. A favela é a dejeção da cidade, sua violência amontoada. Não é a insignificância, ao contrário, é o excesso de significados

que a palavra favela resume, e que trata senão da devastação do lugar. Mas é uma devastação também em forma de vida, uma doença, uma cultura de bactérias que se multiplica. A favela não para, se espalha por aí como se espalham as novas cidades, mas é um crescimento ao contrário, no sentido de que as favelas se afastam de tudo o que é “cidade” (MONGIN, 2009, p. 179).

A concepção de subúrbio entra em crise com a emergência dos problemas sociais urbanos junto com uma nova concepção de estado autoritário intensificado a partir de 1964. A generalização do conceito de periferia passa a ser utilizado para retratar tudo o que não é cidade e reduzir todo o seu entorno à pobreza da noção de periferia.

Essencialmente os problemas são diferentes em cada lugar, no subúrbio o problema é o do desenvolvimento social, o da ampla realização das promessas do desenvolvimento econômico que a periferia ainda não conheceu. O subúrbio não pode ser entendido à concepções de um discurso pseudoproletário, pois é uma essencialmente uma região marcada por décadas de ascensão social e de progresso pessoal (MARTINS, 2008, p. 51).

O periferismo (MARTINS, 2008, p. 52) praticamente virou doutrina, uma doutrina pobre da pobreza, um bloqueio ideológico poderoso que opõe políticas públicas em confronto com a população. A concepção expressa uma visão distorcida do urbano e da urbanização, referida ao que há de pior e mais atrasado na condução das políticas públicas.

É bem verdade que serviu para dar certo nível de consciência das desigualdades urbanas, contribuindo para a descentralização de algumas orientações administrativas, porém serviu para minar uma concepção cultural e política consistente de centro da cidade, suas virtudes urbanizadoras, emancipadoras e libertadoras, seu adensamento cultural, essenciais no desenvolvimento do modo de vida urbano (MARTINS, 2008, p. 54). Perdeu-se o vínculo entre o trabalho e os frutos do trabalho, entre o real e o possível, entre a possibilidade de deixar um trabalho braçal para adquirir capacidade de um trabalho intelectual. Compreender o centro através da periferia é uma forma de compreender o todo como resultado das contradições do desenvolvimento patológico carregado de débitos sociais.

O acesso ao centro pelas populações de subúrbio funciona como um direito ou uma possibilidade de acesso ao que lhe era prometido pela urbanização. A falta desse acesso corrói o referencial crítico que possibilitaria ao periférico fazer a crítica social e política de sua situação (MARTINS, 2008, p. 55). Essa crítica sempre foi feita no subúrbio como um todo,

não para se afirmarem como classe trabalhadora, além disso, a luta pelos direitos da classe, o de viver, ter o bem estar assegurado. Os trabalhadores não apenas trabalham, mas vivenciam as consequências e possibilidades sociais do trabalho. No entanto, o lugar da história reconhecível é a cidade e nela o centro, o subúrbio é coadjuvante. A cidade privou de certa forma os suburbanos e mais ainda os periféricos, do direito e da possibilidade de se reconhecerem como agentes ativos do processo histórico.

Na memória histórica fragmentada do subúrbio o trabalho não aparece como castigo, mas sim como virtude, mérito e fonte de prazer, que na essência não destrói os problemas gerados pelo próprio trabalho muitas vezes mal pago. Apreciar o próprio trabalho é algo que o capital pode ter banido com a indústria, mas não conseguiu banir da vida do trabalhador. Como a mais valia é o produto morto do trabalho vivo, geralmente as circunstâncias do trabalho são erroneamente consideradas irrelevantes, o capitalismo não é apenas a classe trabalhadora privada da mais valia. O trabalhador perde-se nas contradições de uma existência social que o reconduz ao mesmo e à mesmice todos os dias e o faz artífice de ilusões, autor do autoengano da sobrevivência.

Para o trabalhador, o trabalho não teria sentido se desvinculado das encenações cotidianas de ir para o trabalho e trabalhar, tem sentido nas encenações e rituais antes e depois do trabalho. A concepção de trabalho para quem trabalha é muito mais complexa e rica do encerrar somente na abstração do trabalho per si.

O trabalho não teria sentido se não fossem as coisas sem sentido que fazemos enquanto não estamos trabalhando (MARTINS, 2008, p. 54). Por isso mesmo, dessa tensão, define, ainda que inconsciente, estratégias de afirmação identitária, recorrendo a poucas possibilidades que escapam à rotina do trabalho, edificando com a matéria-prima dos avessos e do residual um mundo imaginário em que a falta de sentido tenha alguma significação.

Associação do trabalho industrial a algo degradante, impuro, sujo. Um óbvio resquício de origem medieval, presente no Brasil colonial com do trabalho escravo, desumanizador, em oposição às atividades do espírito, as atividades intelectuais, religiosas e políticas, atividades nobres e puras, humanizadoras e limpas. O ideal de ascensão social para o operário já na década de 50 era o de ter uma profissão “limpa”, uma recusa às profissões manuais fabris consideradas no geral “sujas” (HOLANDA, 1956), ou ao menos que fossem ocupações bem remuneradas, como era o caso da profissão de ferramenteiro, torneiro mecânico, isto é, profissões mais complexas dentro do ambiente fabril. Coincidentes às

profissões artesanais, que continham em germe mais patrão que empregado, possibilitando o trabalho por conta própria, o meio mais seguro da ascensão social, a exemplo da fábula do modelo da família Matarazzo, do começar do nada e se tornar dono de uma fábrica, ou de muitas.

Assim, ao menos nos primórdios da industrialização, o dinheiro do salário alto do operário qualificado, aquele que tinha um ofício bem definido, removia a mácula do trabalho manual, descontaminando o trabalhador da subalternidade de sua classe, pois uma renda maior que as necessidades básicas de sobrevivência anuncia a possibilidade de um modo de vida que nega a condição operária. Na possibilidade de ascensão social através de filhos “não-operários”, faz da condição operária uma condição transitória e não um destino e uma classe social duradoura. Estudar era um valor presente nas famílias operárias, pois limpava a pessoa, e, através dela, a família (MARTINS, 2008, p. 152). Os efeitos culturais não atingiam apenas o estudante, uma purgação coletiva através da educação afetava de alguma forma todos os membros do grupo familiar. E ter uma pessoa formada na família era mais sinal de êxito familiar que propriamente do estudante. Toda a família era submetida a privações, especialmente do trabalho e do salário daquele que era privilegiado os estudos. Portanto o subúrbio construiu sua identidade a partir do reconhecimento e proclamação do trabalho e do trabalhador como virtude e sujeito (MARTINS, 2008, p. 62).

Metrópole transacional

A metrópole, cria da revolução industrial, extensão do domínio do sistema-fábrica para a organização do espaço. No curso do século passado sofreu profundas transformações provocadas pela transição das economias rumo à nova ordem social e econômica conhecida como pós-industrial. (CEPOLLARO, 1999, p. 233). Uma visão otimista racional baseada na “possibilidade”, do desenvolvimento econômico e tecnológico apesar de não levar a um iminente progresso social, pode oferecer os meios para a resolução dos problemas colocados pelas formas avançadas de convivência, onde vencer o desafio da “nova centralidade urbana” significa aprender a aceitar o caos como parte da experiência intrínseca a viver em altas densidades, o que é típico das grandes metrópoles (CEPOLLARO, 1999, p. 234).

As profundas transformações não afetaram apenas as aparências, formas materiais e os fluxos de transporte. Afetaram também importantes aspectos do funcionamento não apenas

dos conteúdos materiais, mas daquilo que representa a natureza da metrópole, a população, movimentos, atividades e relações sociais. As causas são numerosas, diversas, e sempre particular à história local, mas podem ser relacionadas aos dois principais agentes de reorganização das economias: as transformações tecnológicas introduzidas pela revolução industrial através da mecanização, automação, racionalização e gerenciamento; e as mudanças socioeconômicas ocorridas no emprego do trabalho humano, na divisão do trabalho e na evolução da estrutura ocupacional (CEPOLLARO, 1999, p. 234).

Para evidenciar as implicações espaciais destas transformações é oportuno reconstruir as etapas e realizações mais significativas. A partir da revolução industrial, a concentração das indústrias manufatureiras nas cidades constituiu o principal fator de urbanização. A localização central das oficinas era se justificava pela necessidade de sólidos mercados de mão-de-obra intercambiável, portanto, pouco qualificada e mais barata, o desenvolvimento levava para as cidades uma grande massa de força de trabalho proveniente da agricultura, destinando-as primeiramente às atividades industriais e posteriormente às de serviço, na medida em que o crescimento da economia criava novas exigências à população e ao ciclo produtivo (CEPOLLARO, 1999, p. 235). A estrutura e a forma das grandes cidades industriais é ainda bastante evidente, e progressivamente foram tomando o papel de controle geral da economia industrial, no sentido de ser o lócus de direção, origem dos financiamentos, organizando a produção e os bens de serviço, atuando com o incubadora para a criação e desenvolvimento de novas tecnologias produtivas.

O próprio desenvolvimento tecnológico combinado com as mudanças socioeconômicas foram determinantes para um novo ciclo de urbanização, caracterizado pela dissociação entre metrópole e produção industrial. A evolução tecnológica alterou significativamente a proporção entre aqueles trabalhos que operam efetivamente o processo produtivo, “colocando a mão na massa”, e aqueles ocupados nos outros setores da indústria, isto é, administrativos e técnicos, provocando a separação espacial das máquinas em relação aos laboratórios e escritórios.

A produção industrial beneficiada pela melhoria das redes de transporte e crescente velocidade do comércio, pôde evitar os custos da localização urbana central, relacionados aos congestionamentos, acessibilidade, preço do solo, impostos e restrições ambientais, preferindo áreas mais vantajosas funcional e economicamente. Ao mesmo tempo em que se assistia o desenvolvimento dimensional e ocupacional (especialização e fragmentações) dos serviços

tradicionais ofertados à população e às empresas, tais como o comércio, transporte, comunicações, etc., ocorreu a rápida expansão do empregos no setor que se pode chamar de terciário superior, ou conforme Jean Gottmann, quaternário (CEPOLLARO, 1999, p. 236), onde se incluem os serviços avançados e de alto conteúdo inovador, derivados da explosão de fatores produtivos próprios do setor secundário da economia.

Milton Santos utilizava a mesma denominação. São atividades voltadas ao gerenciamento dos negócios públicos e privados, à pesquisa, à formação e educação superior, a serviços qualificados para produção, consultorias especializadas no campo financeiro, comercial e organizacional, aos serviços técnicos e profissionais, além do conjunto das atividades internas da comunicação de massa e das atividades relacionadas à industrial cultural e de lazer e à indústria criativa.

Procurando enfatizar os aspectos locais da urbanização dos países subdesenvolvidos, Milton Santos destacava a complexidade que envolve os estudos do terceiro setor da economia, cuja rigidez do conceito de setores primário, secundário e terciário era desfavorável ao estudo de determinadas realidades dos países pobres. O autor enfatizava a importância dos empregos que são desconsiderados das estatísticas oficiais, os empregos não permanentes, isto é, as atividades temporárias, hoje em dia denominadas informais. Propunha subdividir o setor terciário em *primitivo*, *evoluído*, *excepcional* e *quaternário*.

O terciário primitivo seria composto por atividades similares ao setor primário, como algumas atividades extrativistas e rurais, mas no perímetro urbano; o terciário evoluído incluiria as atividades voltadas ao setor produtivo; e o terciário excepcional construído por atividades financeiras, consultorias de empresas jurídicas, comunicação e informação, e empresas de pesquisas tecnológicas. O setor quaternário seria formado pelas complexas atividades de direção de negócios públicos e privados, e ainda pelas atividades criativas. É importante destacar o uso pioneiro de termos amplamente utilizados atualmente.

As atividades quaternárias consistem num conjunto de transações abstratas, que orientam, administram, guiam a produção e a distribuição de produtos concretos (materializados ou não), o trabalho agora está em conceber, controlar, organizar, modificar todos os circuitos. Cada vez mais são necessários trabalhadores nas atividades transacionais, de troca e relacionamento, usando recursos cada vez mais imateriais e abstratos (CEPOLLARO, 1999, p. 236). O que era central das atividades manuais das sociedades industriais, extrair, manipular, transformar e distribuir, dá lugar na sociedade pós-industrial ao

exercício de capacidades simbólicas onde a informação é a principal matéria prima, não apenas como suporte mas forma constitutiva de um processo de decisão de complexidade crescente.

As transformações derivadas da reestruturação do processo produtivo, descentralização da produção industrial, expansão das transações globalizadas, não interromperam o processo de urbanização. As atividades de nível superior, de comando e gestão, tendem a se concentrar nas metrópoles, provocando a mudança das bases e funções econômicas dando novo impulso à dinâmica urbana.

Nas metrópoles se encontram as melhores condições para o desenvolvimento do setor quaternário. Permite a proximidade e interação entre o mercado de informação e trabalhadores altamente qualificados. A informação, principal matéria prima das novas atividades requer um pessoal particularmente preparado e especializado, e o mercado de tais competências não pode ser outro senão se concentrar onde se desenvolve as atividades transacionais. O lugar econômico do encontro entre a nova demanda de trabalho e a oferta de preparação especializada encontra na metrópole a própria referência física e organizacional (CEPOLLARO, 1999, p. 237).

As diversas atividades quaternárias precisam estar presentes no mesmo território, tanto quanto forem complementares e interdependentes. Para poder realizar plenamente a performance e eficiência econômica, é necessária a proximidade entre as atividades de nível superior. A atividade governamental precisa da proximidade dos centros de comunicação de massa, dos centros de decisão das atividades privadas, de contínuas relações com a pesquisa em vários campos. Também o gerenciamento a partir da sede das empresas necessita de pesquisas e consultorias especializadas, além da proximidade governamental, e tudo isso requer pessoal bem preparado e altamente qualificado formados pelas universidades.

O novo conjunto de atividades econômicas explica a dinâmica das grandes cidades em termos de adequação e oferta de espaços e estrutura para as novas funções. Ao mesmo tempo, a partir do processo de crescimento a partir de suas próprias potencialidades, a partir de si mesma, indica o potencial de desenvolvimento daquelas cidades dotadas de algumas das principais funções de natureza quaternária. Quem controla ou participa do circuito das transações abstratas, necessita de uma posição nodal que facilite o contato, a comunicação, a rápida troca de ideias, dados e informações. Necessidade imposta pela crescente especialização e fragmentação do processo produtivo, ao mesmo tempo em que os novos

termos, contexto, avanços e inovações no processo de decisão e pesquisa requerem o controle de um maior número de variáveis e fatores, impõe a necessidade de maior integração dos conhecimentos setorializados.

Apresenta uma nova maneira de realizar as atividades laborais, composta de encontros, conferências, reuniões, comitês, cursos de atualização, seminários, e novos hábitos de trabalho que multiplicam as oportunidades de contato direto entre as pessoas, gerando a necessidade da vizinhança, da presença física (CEPOLLARO, 1999, p. 238). Além dos fatores estruturais colocados pelas regras de funcionamento da economia transacional, a concentração espacial também é devida à psicologia humana, que hoje é cada vez mais produto da psicologia dos negócios, da administração, da pesquisa. A sociedade transacional é muito mais competitiva do que era a sociedade industrial.

O instinto de combatividade e competição cresce nos indivíduos quando se trata de manipular ideias e fatos abstratos. Exige-se maior nível de confiança para seleções e decisões abstratas do que para produtos materiais e tangíveis. Uma confiança se estabelece melhor entre pessoas que se conhecem a fundo, trabalham juntas, vivem próximas, bem mais que entre pessoas que se comunicam mediante mensagens a distância, ainda que com ajuda da televisão/monitor.

Os progressos tecnológicos não eliminaram a necessidade de concentrar funções, atividades e trabalhadores em locais selecionados, a crescente competitividade da sociedade impõe uma interação face a face. As transformações elevam as tarefas de “concepção” numa das principais funções implementadas pela metrópole contemporânea demandando o crescimento e concentração das universidades, institutos científicos e de formação superior especializada, bem com as estruturas de suporte, intercâmbio e circulação dos saberes. Afirmar a arquitetura dos encontros e das facilidades, tais como bibliotecas, centros de documentação e processamento de dados, hotéis para convenções e simpósios, centros polivalentes para seminários e cursos em tempo integral, salas aparelhadas para reuniões e conferências, estruturas culturais e recreativas destinadas a tornar mais aprazível e cômoda a estada e passagem.

O conjunto de formas e funções do ambiente urbano para além da dualidade produto e resultado, expressa também os novos modos de viver e trabalhar. Há de se esperar disso que a população de colarinhos brancos, com maior renda per capita, com educação e cultura “superiores” não estará satisfeita com os padrões éticos e estéticos da metrópole industrial, e

reivindica opções e qualidades diferenciadas em relação à residência, serviços e tempo livre. Estas novas exigências tão intensas quanto a força dos agentes de mudança se refletem no próprio ambiente metropolitano.

A concentração dos novos postos de trabalho para o setor quaternário da economia pós-industrial transacional teve de ajustar-se à disponibilidade e ao custo fundiário, racionalizando espaços principalmente através da opção por uma arquitetura vertical, proliferaram os arranha-céus, palácios de negócios e complexos empresariais (CEPOLLARO, 1999, p. 239).

É crescente a fluidez espacial da população urbana, isso porque grande parte das ocupações para os serviços de alto nível provocam uma dispersão do local de trabalho, acarretando grande mobilidade, devido às diversas situações, momentos postos e locais correspondentes ao desempenho da própria atividade. Muito além do tradicional de casa para o trabalho, do subúrbio para o centro, do vai e vem local ou inter-regional, trata-se agora de viagens, de breves deslocamentos a longas estadas de negócios ou de trabalho somadas às viagens de lazer e turismo, obrigando, carregando, transpondo as pessoas a viverem em mais de uma cidade, ao ponto de fazer com que a “transumância seja hoje um modo de vida mais urbano que pastoral” (CEPOLLARO, 1999, p. 240)

A emergência destes novos seres, os burgueses transumantes de colarinho branco, desvinculados da residência fixa, transforma a experiência do modo de vida urbano sedentário em continuamente móvel. Estar parado em movimento, movimentando parado. As demandas desse nômade ávido por reduzir os tempos e melhorar as condições de deslocamento, potencializaram as estruturas de transporte e comunicação, à uma nova oferta residencial e diferente da tradicional, caracterizada por hotéis, flats, unidades part-time, quitinetes, etc., para atender às necessidades daqueles que não residem nem trabalham de modo estável, transitando periodicamente. Isso observado por Gottmann em 1966, pós-guerra:

O antigo princípio segundo o qual o homem deve ganhar a vida com o “suor do rosto” está pra ser alterado... Mais do que nunca as pessoas viverão das suas próprias capacidades intelectuais. Isto não significa de modo algum um retorno ao jardim do Éden. Cabe muito mais entender que o “suor quente” de um exercício muscular será substituído pelo “suor frio” da tensão nervosa acumulada pelo cérebro, pelos nervos e pela capacidade de resistência, no exercício de atividades transacionais. (GOTTMANN in (CEPOLLARO, 1999, p. 241))

O que deu errado com a esperança lúdica e romântica das exigências para o desenvolvimento de novas e vagas necessidades para o corpo, emoções e intelecto de homens

que pensam de modo sempre mais abstrato? Moradia adequada, combinada com serviços especializados de qualidade, transporte eficientes, espaços verdes são condições básicas mínimas que o deslocamento das atividades manuais para as não-manuais. Emergiram atividades que requeriam cada vez mais um conhecimento especializado, ao mesmo tempo em que requeriam uma formação básica mais vasta e completa, bem como a informação mais atualizada, um custo que poucos podem pagar.

À época, prévia à intensificação das crises de capital, admitia-se que as novas atividades poderiam ser realizadas com menor presença no local de trabalho, o que supostamente poderia levar à redução do tempo efetivamente trabalhado ao longo do dia e até mesmo da semana. Acarretando no aumento do tempo livre associado a exigências culturais mais sofisticadas e complexas. No entanto este tempo livre não ficou disponível, não houve redução da jornada de trabalho, os ganhos de eficiência foram consumidos pelo capital. Continuamos com carga horária acima quarenta horas semanais. É a apropriação da mais-valia pelo capital.

A transformação do ambiente doméstico em um terminal complexo e integrado das novas mídias eletrônicas, cancelando a antiga separação interno/externo, expande a possibilidade de consumir imagens, sons, informações espacialmente remotas. Mas o consumo individual não é o mesmo que o coletivo, as aglomerações urbanas exigem a recorrência das ocasiões de encontro, participação direta, originadas da combinação de necessidades culturais e socialização. Os ritos coletivos, religiosos ou de costume local, realizam(zariam) aquelas necessidades sociais emergentes do suposto aumento do tempo livre, mas sem dúvida, também das necessidades decorrentes da densidade e intensidade de velocidade da vida numa metrópole. A multiplicação e diversidade destas recorrências já sugeriam a Gottmann a promoção da metrópoles a uma nova condição cívica, distanciando-se da cidade industrial e voltando a aproximar-se da cidade clássica, da *Ágora*, da *Acrópole* de Atenas ou do *Foro romano* (CEPOLLARO, 1999, p. 243), uma clara referencia a uma sociedade hierarquizada em classes distintas.

A complexidade da metrópole contemporânea escapa de conceitos tradicionais acadêmicos, alguns conceitos como população instalada, base econômica se apresentam hoje relativamente inadequados para expressar o entrelaçamento sinérgico entre as várias atividades quaternárias. A própria noção de espaço urbano deve ser superada, não apenas porque a distinção entre *intra* e *extramuros*, *campo* e *cidade*, foi superada, mas sobretudo

porque a metrópole está num espaço que transcende os limites e a consistência do espaço efetivamente ocupado.

Do ponto de vista da ocupação territorial o crescente consumo de espaço para ocupações urbanas a partir das localidades centrais gerou novas áreas suburbanas até aglomerar num único sistema os núcleos limítrofes, originando os conceitos de conurbação ou área metropolitana, para indiciar os novos e superiores níveis alcançados pela evolução urbana. A contínua proliferação e integração realizou em algumas regiões do mundo uma nova formação urbana, a megalópole. Composta por um vasto sistema urbano policêntrico, interconectado por espessas redes de intercâmbios heterogêneos, trocas desiguais, com alta densidade populacional e de atividades quaternárias. A extensão contínua leva à eperópole, indicando a urbanização de todo um continente e no limite, à ecumenópole, à urbanização difundida em todo planeta por intermédio de uma imensa rede de corredores urbanizados.

Temos que uma das características principais da metrópole contemporânea é a dilatação para além dos limites físicos. As transformações afetaram a estrutura das relações contemporâneas sociais e econômicas, aumentando a complexidade das interdependências internas e tornando mais intensa e intrincada a malha de relações com o exterior, com outras metrópoles nacionais e mundiais, ao ponto de o conjunto de relações externas tenderem a prevalecer em importância e influência sobre as relações do imediato contexto territorial. A transformação das metrópoles reflete e participa da reestruturação da nova ordem pós-industrial, uma metamorfose física e social na qual surgem entrelaçados o espiritual e o temporal, o software e o hardware e suas recíprocas relações, aprofundando as raízes do passado, invadindo os campos, perdendo funções e habitantes que já foram tipicamente urbanos, concentrando os homens e as atividades que mais contam (CEPOLLARO, 1999, p. 245).

Estratégias de urbanização pós-modernistas

O estudo dos problemas urbanísticos defronta-se com diversas contradições, dessas que convertem as melhores intenções no seu avesso, não por desvio, mas por finalidade interna, realizam o contrário do que prometiam (ARANTES, 2000, p. 13). Contradições que aparecem no esgotamento do movimento modernista na arquitetura, que tinha o projeto, função e existência da obra indissociáveis.

As controvérsias não estão apenas no plano urbano, remonta desde o Estado Novo o debate sobre o que caracterizava o modelo de desenvolvimento brasileiro, as discussões sobre a necessidade de planejamento estratégico da economia brasileira, sobre o papel do Estado. Cabe lembrar os embates entre liberalismo ou intervencionismo feitos entre Roberto Simonsen e Eugênio Gudin, na década de 1940:

Impõe-se, assim, a planificação da economia brasileira em molde capazes de proporcionar os meios adequados para satisfazer as necessidades essenciais de nossas populações e prover o país de uma estruturação econômica e social, forte e estável, fornecendo à nação os recursos indispensáveis a sua segurança e a sua colocação em lugar condigno na esfera internacional. (...) A ciência e a técnica modernas fornecem seguros elementos para o delineamento dessa planificação. Haja visto o que se fez na Rússia e na Turquia, quanto ao seu desenvolvimento material; considerem-se as planificações levadas a efeito pelos Estados Unidos, pela Inglaterra e por outros países em luta, para organizar as suas produções, dentro de um programa de guerra total. (...) A parte nuclear de um programa dessas natureza, visando à elevação da renda a um nível suficiente para atender aos imperativos da nacionalidade, tem que ser constituída pela industrialização. (...) A planificação do fortalecimento econômico nacional deve, assim abranger por igual o trato dos problemas industriais, agrícolas e comerciais, como o dos sociais e econômicos em geral. Roberto Simonsen, 16 de agosto de 1944. (SIMONSEN, 2010, pp. 44-45).

PLANO é a grande panaceia de nosso tempo, escreve L. Robbins. Planificar, escreve L. von Mises, é o remédio milagroso de nossos dias. Mas a mística do plano não é só o produto da metafísica mais ou menos manicômica desses sociólogos. Eles apenas suprem o palavreado da nebulosa ideológica. (...) Há vários grupos sociais e econômicos para os quais a mística do plano pode constituir preciosos instrumento para a vitória de suas doutrinas políticas ou de seus interesses econômicos. São primeiro, os socialistas-comunistas, partidários da supressão da propriedade privada dos meios de produção, que veem no plano, formulado e dirigido pelo Estado, um excelente instrumento, que de fato é, para a invasão do Estado, no campo da economia e da iniciativa privadas e, portanto, para o caminho da socialização. Segundo, a burocracia, que no regime do plano passa a enfeixar nas mãos uma soma considerável de poderes (...). Terceiro, (...) os chamados interesses reacionários (...), que veem, e com razão no plano um excelente instrumento de eliminação da liberdade de concorrência e de consolidação, sob a égide governamental, das situações adquiridas, de que são a expressão estereotipada, com o sacrifício do consumidor à tirania dos produtores. Eugênio Gudin, 23 de março de 1945 (GUDIN, 2010, pp. 74-78).

Dentro deste debate, Simonsen indaga:

Até que ponto seria exercido o intervencionismo do Estado na concretização dos planos?" E responde: O grau de Intervencionismo de Estado deveria ser estudado com as várias entidades de classe, para que, dentro do preceito constitucional, fosse utilizada, ao máximo, a iniciativa privada e não se

prejudicassem as atividades já em funcionamento no país, com a instalação de novas iniciativas concorrentes (SIMONSEN, 2010, p. 46).

A respeito do que indagava Simonsen, o Prof. Eugênio Gudín reafirma a sua posição: “*a mística da planificação é, portanto, uma derivada genética da experiência fracassada e abandonada do new deal americano (Roosevelt), das ditaduras italiana e alemã, que levaram o mundo à catástrofe*” (GUDÍN, 2010, p. 74)

Liberalismo ou nacional desenvolvimentismo? Intervencionismo participativo? Ficamos com o que há de pior, com o oposto do significado original.

Ao menos até meados do século passado, talvez devido às dimensões nacionais, o solo urbano era considerado como um recurso abundante e, por isso, o controle rigoroso do uso e da ocupação desconsiderava padrões mínimos de eficiência na alocação. Com os crescentes problemas urbanos, percebeu-se que o solo urbano deveria ser usado com mais racionalidade, podendo ser aproveitado e utilizado como instrumento para promover o desenvolvimento econômico e social. A maior participação do setor público vem do entendimento das características únicas do solo urbano, um bem heterogêneo composto de muitos outros bens, cuja importância varia de acordo com diversos fatores culturais e econômicos históricos.

A política fundiária urbana, tem por objetivo influenciar (no mínimo) a alocação do solo urbano para diferentes fins e grupos sociais, e tem os seguintes imperativos mínimos: contribuir com o planejamento da cidade, tornando-o mais ágil para atender as demandas sociais; fazer cumprir a função social da terra, garantindo mais eficiência e equidade na sua distribuição; e, ainda, reter a renda da terra obtida da valorização imobiliária, como resultado direto ou indireto de intervenções públicas (FARRET, 2001, p. 8).

Para atingir estes objetivos, as práticas mais utilizadas pelos governos são instrumentos coercitivos, tais como o controle sobre o uso e ocupação do solo urbano, associados a instrumentos fiscais (impostos ou subvenções).

O crescimento desordenado das cidades e as patologias urbanas decorrentes, tais como segregação social e espacial, a marginalização, deficiências na prestação de serviços públicos, as crises fiscais, pressionaram os governos a adotar ferramentas mais ativas para promover o desenvolvimento urbano, encontrando nos recursos captados por meio dos instrumentos de captura de renda do solo urbano, alternativas de incremento e capitalização e

do orçamento público como via pra promover o desenvolvimento urbano. Esta última prática foi utilizada em Brasília (FARRET, 2001, p. 8).

Os estudos de como o espaço urbano deveria ser estruturado remontam da década de 70, eram predominantemente baseados em uma abordagem econômica neoclássica, na qual a produção e distribuição do solo urbano é resultado de uma demanda agregada baseada no comportamento econômico dos agentes (indivíduos e empresas) teoricamente ideal. Era uma visão despolitizada, que considerava o espaço neutro, era apenas um suporte onde se desenvolvia as relações de produção e consumo. Debaixo desta visão, o desequilíbrio no mercado do solo urbano era atribuído a interferência do Estado, derivadas dos obstáculos institucionais e de seu poder de regulação (FARRET, 2001, p. 9).

O conceito de um mercado livre, em que os agentes competem uns com os outros em condições de igualdade, de forma impessoal era irrealista proporcionou novas abordagens, menos economicistas, provenientes principalmente da sociologia e geografia urbana, demonstrando que o espaço não é neutro, desempenhando um papel ativo nos processos sociais, e que o mercado imobiliário está dominado por um grande número de agentes, instituições e grupos sociais, com objetivos e interesses específicos, na maioria das vezes conflitantes.

A formação do renda imobiliária não é uma questão contemporânea, era uma questão levantada desde os tempos dos autores do período clássicos. Cabe lembrar os questionamentos de David Ricardo, que indagava como pode um bem, o solo, cuja existência não foi provocada por qualquer tipo de trabalho pode ter algum valor? E ainda, qual seria a justificativa ética para apropriação deste valor? (FARRET, 2001, p. 10) Embutia um conceito de que o trabalho era o gerador de riqueza. Mas há ali sim uma geração de riqueza, através do trabalho construção de infraestrutura coletiva da cidade.

A abordagem econômica neoclássica costuma ser criticada porque elimina as preocupações éticas e morais, considerando que a renda da terra é somente o pagamento de um fator de produção, tal como os salários remuneram o trabalho e as taxas de juros remuneram o capital. Para estes, a terra tem uma produtividade intrínseca, no caso da solo urbano seria determinada fatores de valorização, de renda diferencial, principalmente pela localização e acessibilidade. A competição entre os consumidores para o espaço gera um diferencial de renda que são apropriados pelos proprietários na forma de venda ou aluguel.

As abordagens mais completas ultrapassam este reducionismo econômico, e consideram a renda do solo urbano como um bem produzido e que está sujeito às mesmas leis que regem a produção e circulação de qualquer outro bem. No entanto, possui características únicas na formação de seu preço, que vão além dos custos diretos na produção, e que também são influenciados e resultados das relações sociais e políticas, isto é, a formação dos preços imobiliários também é derivada das ações do setor público, interagindo com ações do setor privado, por meio de investimentos que geram valorização diferenciadas nas áreas urbanas.

A abordagem neoclássica pressupõe que o mercado do solo urbano é, como qualquer outro bem, perfeitamente competitivo e cada agente pode comprar, vender e utilizar quantidades ilimitadas de terra sem afetar o preço de equilíbrio determinado pela lei da oferta e demanda. As distorções eram atribuídas ao regime de propriedade jurídico-fiscal, mas principalmente a variáveis institucionais, resultado das consequências econômicas da regulação do mercado do solo (FARRET, 2001, p. 10).

Para evitar especulação imobiliária e captura privada desigual da valorização, a produção e destinação de solo urbano não deveria ser determinada exclusivamente pelo mercado, mas deveria vir da presença do Estado, através de mecanismos políticos e administrativos. Além das intervenções tradicionais, como zoneamento e regime fiscal, baseadas em aspectos positivos da abordagem neoclássica. Utilizar a propriedade pública do solo urbano em larga escala, pode mitigar, ou até eliminar o comportamento especulativo dos diversos agentes envolvidos, através da oferta planejada, no tempo e no espaço, na forma de venda, locação ou concessões temporárias. São exemplos, os bancos de terrenos na Suécia e Holanda; a nacionalização da terra na Inglaterra, o aluguel social na França. No Brasil em larga escala, as habitações funcionais de Brasília que eram de propriedade pública foram um bom exemplo, que, no entanto, desde os anos 1990, através das políticas de privatização, estes imóveis foram vendidos (com todo apoio do mercado imobiliário).

Continha a ideia de que o mercado sozinho não tem a competência de corresponder aos objetivos de desenvolvimento urbano, tais como: a orientação do forma e direção do crescimento urbano, fornecimento de serviços urbanos condizentes com as prioridades sócio espaciais, proteção ambiental, obras de infraestrutura de grandes escala (FARRET, 2001, p. 11).

A eficácia das políticas de desenvolvimento urbano, como quaisquer outras, deve ser avaliada à luz de critérios objetivos, deve no mínimo considerar as vantagens comparativas,

buscando a eficiência e justiça social no planejamento da cidade, além de considerar sua influência sobre a oferta e o preço do solo urbano e melhor distribuir socialmente os ganhos da valorização imobiliária (FARRET, 2001, p. 12).

Com mais intensidade a partir da década de 1990, tem ocorrido no planejamento urbano um ressuscitar do “planejamento” que incorpora a mentalidade empresarial de gerenciamento (ARANTES, 2000, p. 13). Como se não houvesse alternativas, há uma convergência, entre governantes, burocratas e alguns urbanistas¹⁵ em torno de uma espécie de teorema padrão: que as cidades só entrarão na Era da Informação se forem devidamente dotadas de um Plano Estratégico capaz de gerar supostas respostas competitivas aos desafios da globalização, a cada renovação urbana que possibilite uma vantagem comparativa a ser criada.

Pode-se perceber atualmente que o planejamento urbano passou a considerar a dimensão cultural como um dos componentes mais importantes. Há nisso uma incompatibilidade de princípio entre o caráter sistêmico-funcional homogêneo da ideia de estratégia e fragmentação e heterogeneidade própria da dimensão cultural.

É questionável se políticas urbanas de matriz cultural podem ser estrategicamente planejadas. Emergem políticas orientadas à lógica dos mercados, dos negócios, produtoras de imagens amigáveis, aceitas e demandadas pelo mercado, cujo objetivo é conferir visibilidade a indivíduos ou coletividades que aspiram uma promoção social. Será possível calcular o espontâneo? Ou em termos econômicos, fazer uma escolha racional que derive da autenticidade e integridade do imaginário? O supérfluo se não é excluído do processo, é transformado em produto de primeira necessidade.

Estratégias culturais da cidade empreendimento

O resultado das mudanças culturais derivadas das ideias modernistas, progressistas, intensificada a partir dos anos 1960, é explícita numa verdade dominada pela compulsão das transações generalizadas, própria de relações sociais mediadas pelo valor de troca, onde tudo se negocia, das coisas materiais a imagens e outros itens menos simbólicos. O cenário de

¹⁵ Entre os urbanistas isto não é consenso, na verdade a grande maioria, principalmente os ligados à academia debatem profundamente este tema, como é o caso de todos os autores (urbanistas ou não) referenciados neste pesquisa.

origem desse movimento foi de “volta à cidade”, desencadeado pelo encontro glamoroso entre a cultura e o capital (ARANTES, 2000, p. 14).

A alma do proletariado resistiu à cisão da história, potencialmente contida em sua situação de classe. Optou pela híbrida e criativa conciliação, na sindical mesa de negociação entre Deus e o diabo. Cindiu-se subjetiva e culturalmente para não fazê-lo socialmente e ideologicamente. Duplicou-se na cultura da ambiguidade, do meio termo e da incerteza. Deus venceu, porque o diabo era débil, no surgimento de uma concepção política e de um ator político que, em nome do materialismo econômico do operariado, brande politicamente a espada divina da utopia do fim dos tempos e da mística milenarista de uma era de ouro dos pobres. Um ator político que reduz a superação das contradições sociais, e as amansa, às facilidades da ideologia da conversão dos maus aos princípios e valores dos bons. Mas Deus também perdeu porque, ao sair para converter e reconduzir os que vivem do suor do próprio rosto à inocência primacial o Éden, converteu-se aos pressupostos materialistas de Lúcifer. Na semiobscuridade desse cenário, a tentação da luz semeia seus lampejos (MARTINS, 2008, p. 10).

A cultura e o capital cindiram-se, Deus e o diabo cederam, o ambiente fabril não tomou conta completamente da cidade, não superou o modo de vida cotidiano. O demônio em sua forma política reduziu-se à superação das contradições sociais pela escassez e acumulação. A cultura converteu-se a algo também escasso, seletivo e logo tornou-se um produto de prateleira (MARTINS, 2008, p. 11).

A utilização da cultura como embalagem dos projetos de intervenção urbana tem estreita relação com a passiva assimilação do processo. Quando se fala em cidade, hoje, a ênfase deixa de estar predominantemente na técnica do Plano, e cada vez mais abrangendo questões culturais e seus produtos derivados, utilizando sempre do pretexto de respeitar os valores locais e sua morfologia, servindo de maquiagem para o desenvolvimento caótico das metrópoles.

As estratégias culturais da cidade empreendimento não veio para resolver os problemas do antiurbanismo anárquico, reformista e preservacionista das gerações anteriores (ARANTES, 2000, p. 15). A Cultura, que nas fases mais intensas da sociedade industrial cristalizou-se como esfera dos valores anti-mercado e onde se expressava a negação da alienação do trabalho, transformou, ou por assim dizer, foi utilizada e por isso reduzida a *imagem*, representação e sua respectiva interpretação, moldando durante este processo de um lado, o da oferta, um sistema de produção concentrado de produtos tão intangíveis quanto lucrativos, e do lado da demanda, indivíduos e grupos (coletivos individualistas egocêntricos) que se auto identificam pelo consumo ostensivo de estilos e lealdade a marcas e padrões de consumo. Esse é o gancho da nova urbanística, o planejamento estratégico é antes de tudo um

empreendimento de comunicação e promoção da cidade, que não se vende se não se fizer acompanhar de uma política adequada de construção da imagem.

Quando um arquiteto ou planejador urbano moderno propunha um modelo de cidade racional, segundo o modelo de montagem fordista, tinha em mente no mínimo a racionalidade construtiva do processo, outros mais cuidadosos levavam em consideração a funcionalidade e usos que seriam dados às construções. Parece estar revelado aí a mentalidade do valor de uso civilizatório da cidade, e daí a sua mercadorização. Os grandes projetos de reestruturação sublimam a sensação coletiva de crise urbana e recorrendo a soluções que enfatizam a autoimagem dos habitantes. A novidade no planejamento local e regional dito estratégico é a crescente ênfase nos efeitos da globalização, tornando-se num dado essencial nos cálculos de como tornar uma cidade competitiva, inserindo-a na trama da rede internacional de comércio, e portanto, torná-la atraente para o capital estrangeiro, inclusive no setor imobiliário (ARANTES, 2000, p. 17).

A cidade-empreendimento nasce dos restos do keynesianismo, houve um momento na década de 70 em que a utilização de planos e regulamentos para guiar o uso do solo eram cada vez mais desacreditados, ao invés do planejamento controlar o crescimento urbano, passou a encorajá-lo por todos os meios possíveis. O planejador foi se confundindo com o empreendedor, e a cidade passou a ser compreendida não só como o local de produção de mercadorias, mas ela própria uma mercadoria.

Após décadas de estagnação econômica e catástrofe urbana, persuadir a população das cidades a torná-las competitivas foi mais fácil. As crises que culminaram com a redução do expressivo crescimento do pós-guerra fizeram com que o planejamento urbano (destinado a disciplinar, orientar e impulsionar este crescimento) perdesse sua evidência e cifra da racionalidade moderna, tornando-se o alvo preferencial de uma ofensiva liberal-conservadora assumida pela grande maioria dos governos. Uma mentalidade conservadora responsabilizava as políticas urbanas keynesianas do Estado Social de interferência, desvirtuamento e inibição da localização ótima e mais eficiente das empresas, e disto a decorrente degradação das áreas urbanas centrais (ARANTES, 2000, p. 21).

A solução encontrada para superar a pobreza e a crise urbana foi fomentar o crescimento econômico a qualquer custo, contando com esperança da promessa de que os frutos do crescimento gerassem empregos e renda. Ocultava-se que a causa da pobreza estava neste modelo de crescimento. A pobreza é vista como sendo apenas financeira, de renda, uma

pobreza que se reduz a ter ou não capital. E sua superação é orientada pelo mesmo caminho, o da acumulação individualista.

A cultura passou a ser um dado essencial na coalizão de classes e interesses, responsáveis pelo crescimento urbano. A cultura, antes utilizada como forma de resistência e o espetáculo como forma festa popular revolucionária, foram substituídos pelo espetáculo como forma de controle social (ARANTES, 2000, p. 21).

As cidades sempre estiveram associadas à divisão social do trabalho, à acumulação de capital e à exploração da propriedade do solo. A relação entre a configuração espacial urbana e a produção e reprodução e capital não é algo novo na sociedade, o entendimento novo disso é que as cidades passaram elas mesmas a serem consumidas como mercadorias. A cidade-negócio está ancorada na mercantilização do solo, lugar concreto da contradição entre valor de uso que esse lugar representa para seus habitantes e o valor de troca para aqueles interessados em extrair do solo um benefício econômico, sobretudo na forma de renda. A forma da cidade se dá pelas diferentes configurações deste conflito.

Pode-se dizer que começa nos Estados Unidos no incício da década de 1970¹⁶ (HARVEY, 1992, pp. 88-92) a conversão do planejamento urbano em um ramo da urbanização empresarial, compassado com o espírito gerencial e associado ao ramo cultural. A função da cidade passa a não ser outra que não a de atrair o comércio, incrementar o valor dos imóveis e, pura e simplesmente, crescer. O crescimento da cidade se resume em coalizões de elite centradas na produção imobiliária e seus derivados, acompanhados de promotores de amplo arco de negócios decorrente das oportunidades econômicas dos lugares, conformando políticas públicas à medida que dão livre curso ao propósito individual de expandir a economia local e acumular mais riqueza. Há uma fabricação de consenso e o reconhecimento do resgate da cidade enquanto fábrica de ideologia, da comunidade, do civismo. Recorre-se a este sentimento para justificar um crescimento a qualquer preço, uma fabulação do senso econômico comum, segundo o qual o crescimento faz chover empregos.

No centro destas coalizões está a poderosa elite rentista de sempre, escorada em coadjuvantes igualmente interessados, como a mídia, políticos, câmaras de comércio,

¹⁶ Na cidade de Baltimore, no estado de Maryland-EUA, com a espetacularização no empreendimento imobiliário Harbor Place, impulsionado pela Baltimore City Fair como forma de promover o redensolvimento urbano, celebrando a "vizinhança" e a diversidade étnica da cidade. No contexto das intensas manifestações pelos direitos civis, sofrendo os efeitos do assassinato de Martin Luther King em 1968, demonstrações contra a guerra no Sudeste Asiático, motins de toda espécie, sobretudo nos bairros com população preponderante negra.

empresas esportivas e culturais, universidades, enfim, a associação dos planejadores urbanos com os promotores culturais. A cooptação por meio do medo da cultura pelo capital (ARANTES, 2000, p. 27).

Com a globalização, o modelo de máquina de crescimento generalizou-se sob o pretexto de responder às pressões competitivas em torno do capital escasso e nômade, atendendo aos imperativos da cultura dos negócios, ao ponto de transformar em verdade absoluta o fato de que as cidades devem ser geridas não “como um negócio”, mas “para o negócio”. É óbvio que mantidas essas correlações sociais, o resultado do incremento do crescimento local implicará numa transferência de riqueza e chances de vida, do público em geral para os grupos rentistas e seus associados (ARANTES, 2000, p. 28).

Em relação ao consumo cultural essa troca também será desigual, como é próprio de um sistema que hierarquiza e estratifica; a localização dos equipamentos culturais atrai aqueles que possuem condições de escolher onde viver, trabalhar e usufruir desses equipamentos, incorporando um capital cultural que forja de um lado seu futuro privilegiado, mas do outro reduz as oportunidades de futuro das áreas menos favorecidas. A força da estratégia de propaganda está na sempre invocada geração iminente de empregos, geradas pelas vantagens comparativas proporcionadas pela reconquista das cidades e pela redescoberta da identidade esquecida.

No centro desta estratégia está a cultura, cujo consumo na forma de refinamento artístico ostensivo é a melhor garantia de o clima de negócios é saudável. A cultura não foi simplesmente absorvida pelo processo de reprodução do capital, tornou-se o instrumento ideológico de fabricação de consensos necessários para a aceitação passiva do sistema social e econômico corrente. Nas funções antes atribuídas principalmente aos arquitetos-urbanistas, emergem os *managers*, os planejador-empreendedor e o “intermediador cultural”, o produtor-empresário cultural, o agente responsável por vestir e maquiar os projetos urbanos com a “cara do local”.

Quem faz hoje as cidades são as grandes empresas, com as mediações políticas de praxe, tratando de persuadir a população de que os verdadeiros protagonistas da cena mundial são as cidades, cuja configuração seja propícia à valorização patrimonial que mais desperte o interesse de tais firmas no presente estágio de transnacionalização produtiva, e por isso, a mesma paisagem, o mesmo projeto em toda parte. Rentabilidade e patrimônio cultural unem-

se nesse processo de revalorização urbana, em nome de um suposto civismo (ARANTES, 2000, p. 30).

O caráter de classe da origem do termo na língua inglesa, *gentry*, nobre, explica o emprego cauteloso e por isso o constante recurso a eufemismo como revitalização, reabilitação, revalorização, reciclagem, promoção, requalificação, a até mesmo renascença, entre outros mais criativos, e com isso, encobrindo o sentido original de invasão e reconquista das camadas “nobres” ao coração das cidades (ARANTES, 2000, p. 31). Este planejamento dito estratégico não é nada mais do que um eufemismo para *gentrification*. No limite, uma cidade estrategicamente planejada de A a Z nada mais seria do que uma cidade *inteiramente gentrificada* (ARANTES, 2000, p. 31).

Importa saber quem ganha e quem perde nessa diluição culturalista da espoliação urbana, legitimada pelo *upgrading* cultural. A gentrificação é uma resposta da máquina urbana de crescimento a uma conjuntura marcada pela desindustrialização e desinvestimento de áreas urbanas significativas, a terceirização das cidades, a precarização da força de trabalho. Mas, sobretudo, com a presença desestabilizadora de uma classe de cidadãos fora do mercado. É nessa transição dramática que se põe em funcionamento a máquina de fabricar consensos. Para garantir o sucesso do crescimento, dessa associação dá a entender de que nenhuma contestação contra os investimentos seria tolerada, os mercados em geral, incluídos os mercados fundiários e imobiliários.

Ao mesmo tempo em que a cultura passa a ser o principal negócio de promoção das cidades em vias de gentrificação, simultaneamente passou a ser um poderoso meio de controle urbano num contexto de reestruturação da produção e da alocação do capital mundial. A economia do simbólico da cidade passa a ser dominada pela habilidade dos “*place entrepreneurs*”, dos empreendedores da identidade cultural, em lidar com os símbolos do crescimento e sua promessa de negócios e geração de empregos. O visual, a aparência, sua morfologia, ao que se preza, sua utilidade, reflete decisões sobre o que e quem pode estar visível ou não, acarreta uma estetização do poder, refletindo decisões sobre ordem e desordem, onde o desenho arquitetônico é instrumento fundamental (ARANTES, 2000, p. 34).

O repertório dos inúmeros exemplos de gentrificação estratégica em princípio não variam muito, os projetos que, inicialmente, supostamente destinados à promoção do uso por várias camadas sociais, aos poucos impulsionados por uma sucessão de crises, muitas vezes

forjadas, recebem medidas governamentais de socorro, subsídios, com o habitual cortejo ao comércio *chique*, e amenidades culturais voltadas a públicos específicos, consagrando a união entre arte e urbanismo, utilizando-se de todo tipo de estratégia para expandir os efeitos destas ilhas privilegiadas para a cidade com um todo, que vai se valorizando e gentrificando.

A privação de oportunidade gera desigualdade e se expressa na pobreza. Numa situação de privação original do acesso a terra, à moradia, à propriedade e inserção qualificada nos processos produtivos.

Não é trivial que as áreas gentrificadas são altamente vigiadas, e seguindo o conceito das habilitações bloqueadas, isto é, dos acessos restritos, permanências diferenciadas, crises, garantias, segurança dos investimentos, mitigação dos riscos dos negócios, o gerenciamento e monitoramento, o acompanhamento dos riscos do negócio. Estes bloqueios alcançam “toda” a cidade que importa, seu enclave propriamente global, a área dos negócios. Sem perder de vista a origem militar da palavra estratégia, que da esfera da competitiva guerra econômica, foi transplantada para um urbanismo que precisa encontrar um adversário, facilmente identificável.

Neil Smith enxergava uma cidade revanchista (SMITH, 2007), alude ao conceito de retomada da briga perdida, da cidade que falhou, do modelo de urbanismo ultrapassado e falho. É preciso derrotar o inimigo, numa magnitude que se explica pelo Grande Medo que se seguiu à explosão dos 60/70, que se localiza na arena urbana contra todo aquele que representa ameaça à reprodução ampliada do capital, recaindo sobre os trabalhadores precarizados, imigrantes, sem tetos, e todos aqueles que representam as massas de afetados pelos efeitos colaterais da acumulação do processo, uma estetização da pobreza, que remete a uma estética do medo, da pobreza.

Este revanchismo é reação à deterioração urbana provocada pela onda de desregulações e cortes nos programas sociais, ou mesmo falta destes, o que contribui ainda mais para a piora das condições, proporcionando o ambiente fértil para a gestação de todo tipo de violência (ARANTES, 2000, p. 36). Isto é, esta guerra travada pela recivilização, a qualquer custo, dos espaços deteriorados, é a expressão de uma escalada mais extensa e profunda na guerra social contemporânea, cristalizada, numa espécie de novo senso comum penal, por meio da criminalização da pobreza e normalização do trabalho precário, cuja manifestação no espaço urbano pode ser identificada numa aceitação do princípio de inviolabilidade do espaço público, por indesejáveis associados ao indesejável no espaço

público. E por isso o espaço submetido a uma estreita vigilância privada do espaço público. A privatização do público, mantendo-se em essência público, mas restrito, a que poucos têm direito de usufruto. Das duas formas, quando a segurança é feita por uma empresa privada, que presta serviço, ou quando o espaço é público e direcionado a uso de um público exclusivo e a segurança, a ordem é mantida pelas forças policiais de segurança pública. E na sua forma mais privatizante, quando o público é de uso exclusivo de um grupo restrito e seguro por suas próprias empresas. A segurança no sentido de restrição, delimitação, demarcação, cerca, cordões, visíveis ou invisíveis.

Emerge uma nova doutrina punitiva, uma atualização, mais um dos reencontros com os valores do passado, arcaicos, uma revalorização dos valores morais, uma nova doxa social, impregnada de juízos de uma suposta única verdade, que progressivamente vai substituindo o Estado Social pelo Estado Penal, mediado pela estetização cultural do medo, da estetização da pobreza, ironicamente batizando sob o conceito de civilidade, de levar a civilização, essa maré punitiva, essa audácia cívica repressiva contra qualquer coisa que ameace as soluções das falhas do sistema, correção baseada no crescimento econômico, nos negócios, na proteção e segurança do mercado. Orientando e priorizando a ênfase nos instrumentos de segurança pública como força civilizadora. Esse tipo de política pública foi batizada de “tolerância zero” (ARANTES, 2000, p. 37). Nessas circunstâncias, o jargão da civilidade, de recivilizar os espaços perdidos para a violência da pobreza é evidenciado, a cidade-empresa-cultura é aquela cidade “polida”, em seu significado brilhoso, límpido, em seu significado de filtragem, em seu significado livre de atritos, e por isso que permite a fluidez dos negócios, também em sua representação imaginária de decoro polido, fino, de educação elevada, nobre.

Os núcleos mais importantes da cidade para o capital, as áreas consideradas nobres (eletizadas) ou passíveis potencialmente de se elitizarem, só ressuscitariam se pudessem alegar o sucesso numa estratégia competitiva de inserção global, utilizando como estratégia, a exacerbação e transformação em produto a identidade local. As características locais poderiam servir de vantagem comparativa, ou criar oportunidade de criar estas vantagens comparativas. Este papel de âncora do viés culturalista nas novas estratégias de planejamento urbano, em princípio orientado a conter e reorientar a desordem urbana (ARANTES, 2000, p. 38).

Fica evidente que sem investimentos compatíveis na área cultural, as cidades teriam sua governabilidade coloca em dúvida, pela comunidade dos negócios, um precisa do outro

para se justificar. Mas há de se questionar como foi que a cultura abraçou a economia? No passado a cultura foi utilizada como negação e reação aos efeitos da acumulação do capital, e por este foi, não apenas absorvida, mas utilizada como a nova fronteira de acumulação de capital, depois do esgotamento da acumulação produtiva, da acumulação pela expansão urbana, acumulação através do poder e posse da informação e da cultura.

A Virada Cultural, *cultural turn*, que inclusive vai batizar ações anuais da prefeitura da cidade de São Paulo caracterizada pela ocupação cultural e artística da cidade por um período ininterrupto de vinte e quatro horas, com atividades concentradas nos centro da cidade. Esta denominação, surgida nos anos 1980 nos meios acadêmicos de “esquerda” anglo-americanos, foi utilizada para designar uma dita mudança de paradigma, graças à qual tudo teria se tornado “cultural”, suficientemente abrangente para dar conta das relações sociais e econômicas reproduzidas na cidade, e para suplantam o uso desgastado do conceito de pós-moderno. A denominação tão ampla abarca a convicção de que os tempos são outros, o mesmo tempo que é adversário do Projeto Moderno, ainda inconcluso. A cultura tornara-se de tal maneira coextensiva à vida social em geral que o “cultural” e o “econômico” teriam atravessado um no outro, significando a mesma coisa.

Há um reconhecimento de que cultura se tornou-se central na conformação dos fenômenos sociais, estendendo o conceito ao ponto da economia política da reprodução capitalista numa *economia cultural*. O que parece um exagero de extensão de conceitos, não o é quando nos reconhecemos nos dias atuais numa economia baseada na informação. A lógica do capitalismo contemporâneo tornou-se cultural (ARANTES, 2000, p. 41). Reconheceu-se que o capitalismo padecia de contradições, e que estas eram de ordem cultural, e devido a estas contradições culturais o sistema corria sério risco de ingovernabilidade. A cultura passou a ter um papel central na governabilidade do sistema.

O perigo de ingovernabilidade era atribuído a pressões e exigências apresentadas a um Estado Social, que ao mesmo tempo também sofria pressões devido à desaceleração do crescimento econômico. Estas exigências pareciam ultrapassar as compensações no plano material para elevar-se a um patamar de perda de confiança da autoridade das instituições públicas, isto é, a legitimidade do Estado parecia estar ameaçada. Em última instância essa crise de governabilidade foi considerada uma crise cultural. O poder mobilizador das reivindicações demonstrou que algo na base do capitalismo estava sendo alterado profundamente, e com isto, se alterava o conflito básico das sociedades capitalistas

(ARANTES, 2000, p. 42). Junto às reivindicações sindicais materiais trabalhistas, alinharam-se inúmeros Movimentos Sociais, exigindo muito mais do que salários e condições de trabalho. De escolas a hospitais, do meio ambiente a todos os órgãos do Estado, era colocado em questão o próprio mecanismo de reprodução da sociedade.

A cultura, em princípio, considerada como instrumento de reação à alienação do processo produtivo foi se tornando proativa, á medida que se estetizava e se concentrava nos valores expressivos da sociedade. Arranjou-se de tal forma que mesclando o popular com erudito de elite, expandindo-se e infiltrando por todos os domínios relevantes nos âmbitos sociais, políticos e principalmente econômicos, transformando-se e adequando-se aos novos formatos de mídia e de circulação, por sua vez utilizados como recursos de valorização. Após o esgotamento e crise de acumulação de capital no processo de produção material, a cultura surge como o mais novo produto do processo de acumulação.

Em resumo, a participação ativa das cidades nas redes globais via competitividade econômica, obedecendo portanto a todos os requisitos de uma empresa gerida de acordo com os princípios de eficiência máxima, e prestação de serviços capaz de devolver aos seus moradores algo como uma sensação de cidadania, induzida através de atividades culturais que lhes estimulem a criatividade, lhes aumente a autoestima, ou os capacitem do ponto de vista técnico e científico. Tais iniciativas, sejam elas grandes investimentos em equipamentos culturais ou preservação e restauração de algo que é alçado ao estado de patrimônio. A cultura de ser entregue apenas contrapartida social requerida nas exigências sociais, passa a ser parte decisiva, um grande negócio no mundo do capital (ARANTES, 2000, p. 47).

A animação cultural dos projetos de urbanização, através da ênfase nos valores das identidades locais contidas nos projetos de revalorização das cidades, transformados no impulso para o patrocínio cultural, um convívio ético para a justificação dos empreendimentos econômicos e urbanísticos. É relevante a centralidade da cultura na gestão das populações precarizadas pelas crises econômicas e urbanas.

Barcelona, Bilbao, Lisboa, Berlim, a fórmula é a mesma, o modo de fazer cidade tem uma matriz conceitual comum na origem das novas (e mesmas) estratégias urbanas, megaprojetos emblemáticos, urbanismo corporativo com todas as marcas globais presentes, parques museográficos, animação cultural, preservação, revalorização e patrimonialização com muita animação cultural, juntos num pensamento único das cidades, em que se aliam o interesse econômico da cultura e as alegações culturais do comando econômico, num ambiente de competição pelo financiamento escasso (ARANTES, 2000, p. 67).

Cidade mercadoria

Amplamente difundido pelos organismos internacionais de financiamento, o modelo de planejamento estratégico das cidades, principalmente na América Latina, recorre de maneira sistemática ao exemplo e replicação do modelo de Barcelona. A inspiração vem dos modelos de gestão empresarial, adotado pelos governos locais devido às cidades estarem submetidas a exigências, condições e desafios que as empresas. As cidades, cientes da globalização da economia e das comunicações, colocam-se em franca competição entre os territórios, desde no nível nacional quanto no local. Esta nova problemática, a competitividade urbana, veio somar aos desafios do crescimento urbano desordenado, reprodução da força de trabalho, equipamentos de consumo coletivo, movimentos sociais urbanos, racionalização do uso do solo (VAINER, 2002, p. 76).

Sem deixar de considerar, e assumir como verdade que liberalização dos mercados e a privatização dos serviços públicos orientam o desenvolvimento da economia global, apresenta-se como desafio para as cidades a necessidade de competir pelo investimento de capital, tecnologia e competência gerencial, competir para atrair novas indústrias e negócios, competir no preço e na qualidade dos serviços públicos oferecidos, e ainda competir para atrair uma força de trabalho adequadamente qualificada para estes desafios. Este projeto de cidade implica na apropriação da cidade por interesses empresariais e financeiros globalizados, dependendo da eliminação dos conflitos e das condições de exercício da cidadania. Esse modelo de planejamento das cidades se estrutura sobre a articulação das considerações de que a cidade é uma mercadoria, uma empresa e uma pátria (VAINER, 2002, p. 77).

Uma das ideias mais populares entre os planejadores urbanos é de que a cidade é uma mercadoria a ser vendida, participante de um mercado extremamente competitivo em que outras cidades também concorrem à venda, o que explica como o marketing urbano cresce em importância dentro do processo de planejamento e gestão das cidades (VAINER, 2002, p. 78).

Mas o que significa colocar à venda uma cidade? Depende de quem é o comprador, conforme sejam diferentes as características dos compradores visados, os atributos a serem vendidos devem ser diferenciados. A partir do diagnóstico das características da cidade e dos infinitos mercados onde ela poderia ser vendida, logo de maneira simplória, mas é assim que é feito, a venda da cidade é a venda dos atributos específicos e insumos valorizados pelo capital

transnacional. Torna-se um requisito indispensável para participar da economia globalizada promover a cidade para o investimento internacional.

O mesmo modelo de abertura e liberalização comercial aplicado na escala nacional é agora aplicado na escala local. Esta abertura e liberalização não é geral e irrestrita, é na realidade bastante seletiva e restritiva, pois não é esperada a atração de qualquer visitante e usuário em geral, espera-se atrair um público bem específico, que sejam solventes, isto é, que tragam renda e consumo, e possibilitem a exportação e comercialização das riquezas locais. O acesso à cidade de visitantes e usuários insolventes, isto é, aqueles com renda precária fica comprometido, o direito à cidade passa a ser proporcional ao índice de solvência do novo público atraído, estrangeiros e visitantes de alta renda.

Mas não basta disponibilizar os atributos simbólicos e recursos de infraestrutura, isto é, os valores de uso que o capital transnacional reconhece na mercadoria cidade, é necessário uma ampla operação de construção da imagem da cidade atrativa e segura aos investimentos e aos consumidores (VAINER, 2002, p. 80).

No entanto nem sempre uma imagem de uma cidade segura significa que ela de fato seja segura para os que nela residam, o mais comum é criar cordões de isolamento, imaginários e até mesmo materializados, para manter a segurança para os visitantes. Este tipo de ação sugere que se deve oferecer aos visitantes (de luxo) um nível de segurança, ao menos a sensação de segurança maior do que é oferecida aos habitantes da cidade (VAINER, 2002, p. 81). A venda da cidade justa e democrática vem acompanhada do discurso da cidade segura.

A preocupação com a imagem da cidade atinge seu máximo quando o diagnóstico aponta como um problema a imagem negativa decorrente da grande visibilidade da população de rua. A miséria passa a ser um problema ambiental, um problema paisagístico (VAINER, 2002, p. 83). O entorno social dos projetos urbanos, condicionam e influem consideravelmente nas decisões dos agentes econômicos quanto à atratividade das cidades. A transformação da cidade em mercadoria repercute na visão e entendimento sobre a pobreza. Os pobres deixam de serem considerados como seres participantes, e passam a serem reconhecidos como parte do meio em que vivem, são considerados como coisas, incapazes de participarem da produção e consumo da própria cidade. A cidade mercadoria tem por definição, um público bem específico e qualificado, um público solvente, que pode pagar. Transformada em coisa a ser vendida e comprada, e dentro dos princípios de funcionamento

dos mercados, escassa e por isso, destinada a grupos que podem pagar (VAINER, 2002, p. 84).

A cidade coisa, mercadoria, objeto passivo, é ao mesmo tempo sujeito da ação, é a cidade-empresa que compete com outra cidade, como empresas concorrentes no mercado na atração de investimentos e tecnologia, capital humano e financeiro. A cidade toma como protótipo e modelo a empresa privada, recuperava-se alguns dos conceitos do urbanismo modernista que tinha no modelo das fábricas, com suas racionalidades, seus tempos e regularidades. A cidade adquire o carácter de um negócio, de uma empresa estudada e analisada antecipadamente, e submetida a técnicas e ao rigor do de um Plano, a improvisação e iniciativas pontuais cedem lugar a metas e objetivos prévios (VAINER, 2002, p. 85). Recuperam-se os principais valores da arquitetura modernista, fundados na racionalidade, ordem e funcionalidade, mas explicitando ainda mais assimilação da cidade como uma empresa, subordinando-a às lógicas do mercado, exigindo eficiência na produtividade e competitividade.

No modelo clássico do urbanismo modernista, foram os princípios da organização da produção que foram transpostos para o plano urbano, a setorização das empresas, a fragmentação em diferentes unidades de produção organizadas, inspirava os urbanistas modernistas. A atualização deste conceito os tempos atuais foi a assimilação dos conceitos de gestão das empresas para o plano urbano. Assim ver a cidade como empresa significa encontrar no mercado as regras e o modelo de gestão adequado ao planejamento e execução de suas ações. Gerir a cidade como uma empresa, é ter como horizonte, o mercado como orientador e objetivo fim das ações, é tomar decisões a partir das informações e expectativas geradas no e pelo mercado. É o sentido do plano. A cidade para o mercado.

Esta orientação mercadológica das políticas públicas urbanas, de orientação ideológica liberal, isto é, que prega o estado mínimo e livre circulação das mercadorias e do capital, não excluiu nem diminuiu o papel do Estado no processo, mas reorientou-o, se é que alguma vez teve outra direção, para os interesses constituídos e dominantes do mercado.

Como assegurar que a cidade-empresa alcance a eficácia e produtividade e a competitividade que se esperam de uma empresa? A melhor solução é deixar a cidade nas mãos daqueles que entendem de gerir uma empresa, é entregar a cidade nas mãos dos homens de negócio. Os principais protagonistas das ações e decisões do planejamento urbano orientado para o mercado, tornam-se os mesmos agentes que protagonizam o próprio

mercado. Os interesses do mercado são então garantidos pela parceria entre o estado e os interesses privados, representadas nas amplamente difundidas Parcerias Público-Privadas (VAINER, 2002, p. 87). Resulta disto a necessidade de intensa articulação dos interesses privados (e das elites que os representam) na definição dos objetivos e programas, bem como na definição das linhas de ação, execução e gestão das políticas públicas.

A superação da separação rígida entre o setor público e o privado, não se refere a interesses de grupos privados, ou indivíduos, ou ao conceito de privado como categoria da esfera vida social, isto é, que remete à ideia de vida íntima, pessoal. Fosse esse o sentido e entendimento, o uso da expressão “privado” contemplaria todos os cidadãos, uma vez que todos são portadores de interesses privados (VAINER, 2002, p. 88). Discurso teórico à parte, os interesses privados evocados são os interesses e participação direta dos interesses dos donos do capital, nos processos de decisão e execução das políticas urbanas. Há nisso uma clara qualificação de quais grupos e interesses privados estão sendo contemplados. A analogia da cidade-empresa não se esgota em termos administrativos e transposição dos conceitos gerenciais e operacionais, de fato, todo o conjunto da cidade e do poder local é redefinido. O conceito de cidade, juntamente com os conceitos de poder público e de governo da cidade são investidos de novos significados neste processo de transformação da cidade em agente econômico cuja natureza mercantil e empresarial instaura o poder de uma nova lógica que pretende legitimar a apropriação dos instrumentos do poder público por grupos de empresários privados (VAINER, 2002, p. 89). A legitimação desta nova cidadania conferida a estes grupos restritos e privilegiados caminha paralelamente com a destituição de direitos dos grupos com escassa relevância estratégica, isto é, aqueles menos capazes de gerar crescimento e aumento da arrecadação de impostos da localidade.

O controle político, as polarizações partidárias, as discussões político ideológicas em torno do desenvolvimento local perdem relevância diante da aceitação de que a cidade-empresa participa de um mercado extremamente competitivo e não tempo nem espaço para os custos associados às ineficiências da burocracia estatal (VAINER, 2002, p. 90). A analogia da cidade-empresa supõe e propõe à despolitização da cidade, o espaço da cidade não é mais pensado no plano político, é mais um produto do e para o mercado. Há nisso uma negação da cidade enquanto espaço político, enquanto *polis*. Numa empresa impera o pragmatismo, o realismo, o sentido prático, não há espaço para a eleição de dirigentes, discussão de valores filosofias e utopias (VAINER, 2002, p. 91).

A aceitação de tamanho projeto de encolhimento do espaço público e subordinação do poder local às exigências do capital internacional só foi possível a partir da construção de um consenso. Da criação de uma consciência única e generalizada de crise. Um sentimento e reconhecimento de uma crise estrutural, que atinge todas as dimensões econômicas, sociais que atinge todos os atores públicos e privados. A degradação das cidades, os congestionamentos, a crescente violência e atentados à vida e ao patrimônio afetavam negativamente do mais rico ao menos favorecido. A crise econômica, as restrições orçamentárias, acentuou a urgência das demandas urbanas, que necessitaram de vontade conjunta e o consenso público geral (todos os agentes públicos e privados) para que a cidade resolva de imediato e a qualquer custo a emergência da miséria gerada pela crise urbana.

O sentimento de crise produziu as condições para uma relativa trégua nos conflitos sociais, uma união pela salvação urbana, gerando uma passividade e abdicação por parte de diferentes atores dos interesses particulares, em prol de um projeto unitário, coeso, legítimo e universalmente aceito. Na prática a abdicação dos que tinham menos poderes de decisão em prol dos que dominam a máquina de crescimento, econômico, urbano, e o tanto quanto isso domina o crescimento social. A internalização da crise evoca nos cidadãos patriotismo cívico local, e é muito bem utilizada pelos governantes e produtores da imagem da cidade, promoção do sentimento de pertencimento, de vontade coletiva de participação, e desejo comum de melhorar o futuro da cidade. O patriotismo pela cidade é ao mesmo tempo resultado e condição para a construção do projeto da urbe. Por isso é muito comum obras monumentais, de caráter simbólico, além das obviamente dirigidas à melhoria dos espaços públicos e condições de vida da população.

Com objetivo explícito de promover o patriotismo cívico, recupera-se a importância de um urbanismo monumentalista patriótico com uma das expressões materializadas do capital transnacionalizado (VAINER, 2002, p. 94). A instrumentalização consciente das tecnologias urbanísticas e arquitetônicas, determinadas pelas forças que detêm as fontes de financiamento, para mobilizar consciências e de qualquer forma pacificar o processo de construção urbana. Recorre-se à construção de monumentos, construção de imaginários coletivos, muita seletividade e discernimento entre histórias locais, verdadeiras e construídas, outras muitas esquecidas e discriminadas. Conquistada a trégua social pelo sentimento generalizado de crise, o amansamento, ou alienação promovida pela sistemática promoção do patriotismo, constitui o vetor estratégico de garantia de paz social para a livre reprodução do

capital e do processo de construção urbana, asseguradas as condições estáveis de produtividade e competitividade (VAINER, 2002, p. 95).

A despolitização planejada do processo, também faz parte das garantias oferecidas aos *parceiros privados*, aos investidores, e à própria população, ao dar a ideia de continuidade, de estabilidade, de horizonte de longo prazo. Promove-se a ideia de que os interesses, os problemas locais estão acima de qualquer debate político ideológico, o projeto de cidade nada tem a ver com debate sobre as prioridades e projeto de sociedade. A cidade despolitizada transformada em empresa e mercadoria conduz a uma autodestruição como espaço de construção da cidadania (VAINER, 2002, p. 98).

Os chamados à participação social pressupõem uma adesão à ideia de uma cidade unida pela produtividade e competitividade, um compromisso patriótico de não romper a unidade necessária ao melhor andamento do projeto de construção de cidade almejada, é de certa forma um dos custos sociais internalizados, um preço a pagar para poder competir entre centenas de cidades competindo com o direito de ser escolhida como localização dos investimentos.

Parte da constatação realista da competição entre cidades valida o modelo estratégico do mundo das empresas para o universo urbano, consagrando a venda das cidades, a promoção da imagem vendável da cidade, o marketing urbano, a unificação despolitizada, e a instauração do patriotismo cívico.

A competição entre as empresas na busca pela melhor localização para o capital se manifesta na competição entre as cidades. A competitividade de certos setores econômicos é determinada pela capacidade de uma cidade oferecer um ambiente favorável aos objetivos empresariais. Um processo que leva “as cidades” a se alinharem à disciplina e lógica do desenvolvimento capitalista (VAINER, 2002, p. 99). Neste sentido, as cidades ao generalizarem a orientação da oferta de infraestrutura e serviços necessários à implantação de corporações transnacionais, à atração do capital como fonte geradora de empregos, esta mais do que isso, barateando, através da competição, os custos destes serviços para seus consumidores, ao promover a liberdade de escolha e opções para os consumidores de localização, uma vez que um número cada vez maior de cidades ofereceriam condições para a livre circulação e fluidez do capital. Esse relativismo conceitual opera como poderoso instrumento ideológico de construção de consenso, fornecendo múltiplas, combinadas e

contraditórias imagens e representações, usadas conforme a ocasião e a necessidade (VAINER, 2002, p. 100).

Se o papel do Estado aparentemente enfraqueceu, é preciso distinguir a redução de sua ação no plano econômico e seu reforço no plano da segurança. Em um contexto social definido por incertezas, riscos e ameaças, a expectativa em relação ao Estado é mormente sobre a segurança. Em relação aos riscos principais, aos desencadeamentos de violências que alimentam o medo da ameaça: a violência e delinquência dentro e fora das cidades. Não se deve concluir disso que o Estado tem um papel disciplinar, justificando uma atuação repressiva como nos tempos de ditadura. Hoje em dia o Estado mais responde a uma demanda de segurança que emana dos indivíduos do que impõe. Porém esta demanda da população por segurança surge também em razão da falta de presença do Estado, isto é, a violência do Estado contra a população, ao não prover condições e oportunidades (MONGIN, 2009, pp. 144-145).

A emergência da crise generalizada gera na população uma sensação de segurança que os coloca situação passiva a qualquer tipo de solução. Abrindo cada vez mais espaço para um liberal-autoritarismo. De um lado liberal com os mercados, com os fluxos, o outro autoritário com a população. Tal demanda por segurança não pode ser unicamente atribuída como um exercício disciplinar do Estado, as escolhas locais dos indivíduos e famílias, são enunciadas em função do tipo de habitat e de estar entre-si selecionado, de estar em vizinhança. A escolha por condomínios fechados é um exemplo desta estratégia locacional demandante de mais segurança (MONGIN, 2009, p. 206).

O estágio atual da globalização, derivado entre outros fatores, das novas tecnologias e das mudanças econômicas ocorridas pós anos 60, trouxe mudanças importantes fundindo a diversidade das economias-mundo em uma única economia-mundo. É desta fusão que permite classificá-lo ainda mais como global. Esse é o contexto das relações das cidades com o Estado. De fato, o Estado deixa de ter um papel central, não é mais o motor de uma política industrial.

Deve ser dito que esta globalização não se reduz, como quer o senso comum, apenas à economia e à redução do papel do Estado, consequência último do liberalismo econômico em voga. Tem consequências observáveis em outros planos, como o político, cultural, migratório, jurídico e obviamente o territorial.

Esse enfraquecimento, associado à abertura dos mercados, à prevalência dos fluxos sobre os locais, não significa que não haja mais papel a desempenhar pelo Estado. O encolhimento no plano econômico não o impede de definir de outra maneira suas missões. A sociedade aberta aos mercados exige do Estado certa harmonia e segurança para o bom funcionamento dos negócios. A abertura do mercado não significa o desaparecimento do Estado e do poder, mas a legitimação de um Estado securitário que funciona como um poder que corresponde à expectativa dos indivíduos. Por isso se pode falar de um Estado liberal-autoritário, um estado que enfraquecido no plano econômico em contrapartida faz uso de toda sua máquina institucional para fazer respeitar a seguridade. Enquanto antes associava o poder e a autoridade, hoje em dia desenvolve poderes que não necessitam criar autoridade formal, a noção de seguridade é tornada consensual, também criando autoridades sem poder, isto é as diversas instâncias regulatórias (ex. agências reguladoras) (MONGIN, 2009, pp. 147-149).

Irrealidade dos planos: as ideias fora do lugar no lugar fora das ideias

Existe um descompasso entre a teoria do urbanismo, o discurso dos planejamentos estratégicos e a realidade brasileira. Para Ermínia Maricato são as ideias fora do lugar no lugar fora das ideias (MARICATO, 2002, p. 122). As teorias, instrumentos, legislação é para uma cidade que não existe, um Brasil pra poucos. O lugar fora das ideias é a cidade esquecida, da teoria, dos planos, da prática, dos governos.

Há um descolamento, entre a realidade espacial, social e ambiental e a legislação urbana, os discursos, o planejamento e a regulação urbanística. Isso fica evidente pelo expressivo crescimento da ocupação ilegal, não apenas por favelas, mas também por condomínios de luxo. Pena os dois padecerem do mesmo mal, o isolamento. É a mesma lógica funcional de fragmentação, de separação, apartação de classes sociais no espaço. Na cidade ilegal, no lugar fora das ideias não há planos, nem ordem, mal se conhece em suas dimensões e características. A ilegalidade é funcional, permite as relações clientelistas, políticas arcaicas, um mercado imobiliário restrito e especulativo, com a aplicação arbitrária da lei. Para uns a ocupação é considerada ilegal, para outros, irregular.

O planejamento urbano modernista, funcional, apoiado na centralização e na racionalidade do Estado, foi aplicado apenas a uma parte das cidades, em sua parte formal ou legal. A importação dos padrões urbanísticos aplicados apenas a uma parte da cidade

contribuiu para uma modernização incompleta e excludente. A história do planejamento e da urbanização modernista, teve seu auge principalmente no pós segunda guerra mundial, incorporou da influência das políticas keynesianas o Estado como figura central para assegurar o equilíbrio econômico e social, e o consumo das massas (MARICATO, 2002, p. 125). Ao Estado era atribuído o papel de portador da racionalidade, capaz de evitar as disfunções próprias do mercado, como o desemprego (através da regulamentação do trabalho associado a políticas sociais), utilizando da ação direta e indireta através de incentivos, subsídios, regulação dos preços, estoques (inclusive de terras), produzindo diretamente de insumos básicos de produção à infraestrutura. Complementando as políticas dirigidas ao fomento da produção e ao crescimento econômico, a ocupação do território foi uma das partes mais importantes da estratégia de desenvolvimento monitorada pelo Estado.

Os primeiros congressos internacionais de arquitetos, ocorridos no início do século passado, definiram os elementos fundamentais do urbanismo moderno. Nos primeiros CIAMs (Congressos Internacionais de Arquitetura Moderna) as atenções foram voltadas para as questões sociais, na busca de soluções dos problemas urbanos, em especial ao problema da habitação nos países capitalistas centrais (MARICATO, 2002, p. 127). Para responder ao crescente movimento operário e às reivindicações por moradia, os arquitetos buscando diminuir os custos e garantir um padrão mínimo aceitável considerando a dimensão das carências, responderam com inovações no design das habitações, levando em consideração a mudança no papel dos gêneros, dos novos produtos industriais e utilidades domésticas, parte das funções domésticas foram transferidas para o equipamento social, acarretando mudanças na relação público/privado e na configuração das cidades.

No pós segunda-guerra mundial, nas cidades europeias e norte-americanas, A garantia ao direito da moradia exigia a mudança da base fundiária, e para assegurar estas mudanças, foi preciso uma reforma urbana embasada na reforma fundiária, através de uma forte regulação estatal da propriedade e da renda fundiária; e da extensão das infraestrutura urbanas e produção em massa de moradias (MARICATO, 2002, p. 128). Essas e outras medidas garantiram certa paridade entre o preço da moradia e os salários, não só através do aumento do poder de compra, mas principalmente pela regulação estatal da terra e dos financiamentos. O resultado de todo este processo foi o crescimento dos subúrbios americanos e da extensão das grandes cidades europeias. Nesta época o equilíbrio era fundado na rigidez, onde o grande capital convivia com o grande governo e com grande trabalho, bem organizado nos grandes sindicatos.

Como parte do modo de reprodução do capital, o urbanismo moderno está relacionado a uma rigidez que sufoca o caos urbano, através da ordem mecânica, redutiva e frívola. A cidade funcionalista define, separa e segrega espaços, neutralizando as forças anárquicas e explosivas que deram origem à própria modernização. Esse modo de planejamento segundo Lefebvre tornou-se o pior inimigo do urbano ao destruir a vida cotidiana, ao seguir à risca a escola de Le Corbusier para matar a rua (MONGIN, 2009, p. 126).

O impacto da globalização na ocupação territorial além da óbvia influência da informatização e evolução das comunicações e transportes, revolucionando a relação tempo e espaço, alterando os fatores que definem as localizações das unidades produtivas e conseqüentemente, os empregos. A hierarquia centralizada e desigual das grandes cidades pólos concentradoras do capital, cedeu lugar a um sistema horizontal de redes cidades. Mas ao invés de dissolver, as cidades mundiais concentraram ainda mais parte considerável da riqueza e do poder. Uma rede arquipélago de grandes pólos, monopoliza os centros decisórios.

Vários são os motivos das mudanças urbanas, evoluções tecnológicas, novas atividades econômicas, mudanças nas relações e regulações do trabalho, espraiamento da produção material e centralização no controle dos negócios, aumento da mobilidade do capital.

É importante desmistificar algo sobre as mudanças tecnológicas, pois ainda que proporcione o aumento do tempo livre e da qualidade de vida através do barateamento dos produtos, isso depende de quem detêm esta tecnologia e seus benefícios, basta lembrar de Karl Marx quando referia-se aos avanços tecnológicos da época, que ao invés de liberar a força de trabalho, a mecanização permitiu incorporar mulheres e crianças ao processo fabril (MARX, 1985). Ao menos no Brasil, desde quando a jornada de trabalho regulamentada é de 45 horas semanais? O tempo livre, resultado do aumento da produtividade, não apareceu. Sem contar a grande maioria alienada que dedica o tempo livre para aumentar a capacidade produtiva, através de cursos voltados à carreira profissional. Uma das formas em que a mais-valia se expressa.

Enquanto o papel do poder central do Estado perdia força, cresceu em importância e autonomia o papel das Cidades, invoca-se a cidade como nação. Descentralização do poder

central, afirmação do poder local. Envolve a complexidade das questões sobre federalismo, autonomia local.

Muitos autores atribuem as mudanças à vitória da ideologia neoliberal, e ao papel dos Organismos Internacionais (MARICATO, 2002, p. 131). A partir de um seminário realizado no IIF¹⁷ em 1994, conhecido por Consenso de Washington, principalmente os governos dos países em desenvolvimento passaram a aplicar de forma uníssona as orientações deste consenso, que orientava para redução do tamanho do Estado e privatização dos serviços públicos.

No Brasil, o processo capitalista é marginal, fragmentado, incompleto e subordinado às grandes economias mundiais, sua formação sob a racionalidade burguesa não se realiza. O “mercado” lugar onde se exercita o direito e a capacidade de escolha não é universal a todos. Evidência empírica desta afirmação é observar que o mercado de habitações formais atinge menos da metade da população brasileira (MARICATO, 2002, p. 134).

A história do planejamento urbano no Brasil mostra uma distância enorme entre sua retórica e sua prática, fundada em contradições no texto e no discurso do direito universal versus cooptação, favores, clientelismos, discriminação e desigualdade na prática.

A importação de modelos tecnológicos e culturais caminha junto com a subordinação econômica. Modelos estes distantes da realidade local com ideias e teorias importadas se tornaram tradição no Brasil. Com inspiração fundamentalmente europeia, os primórdios do urbanismo brasileiro era orientado ao embelezamento das cidades, acompanhados de certa preocupação com a infraestrutura urbana, especialmente quanto à circulação e saneamento. Era um projeto urbano da elite da época que tinha condições de hegemônicas para debater e implantar seus interesses.

A partir dos anos 1930, a busca pela eficiência através da ciência, da técnica começam a substituir os conceitos simplórios de melhoramento e embelezamento, começando a surgir a ideia de Planejamento Urbano. Mas é justamente nesta época que os planos apresentam-se cada vez mais inúteis e descolados da realidade (MARICATO, 2002, p. 138). Por um lado era não mais possível ignorar a emergência dos problemas urbanos, por outro, a impossibilidade de dedicar todo o orçamento público a obras vinculada ao mercado

¹⁷ IIF – Institute for International Finance. Instituição privada de pesquisa econômica com sede em Washington-EUA. Foi nos auditórios desta instituição onde ocorreu um seminário que deu origem ao Consenso de Washington.

imobiliários, especialmente as obras viárias. Quando a preocupação social aparece no texto, o Plano deixa de ser cumprido, transforma-se no plano-discurso, ocultando a direção e objetivos das obras e investimentos que obedecem a um plano não explícito.

Mercado e produção da cidade

A questão fundiária é fundamental para a compreensão do mercado imobiliário urbano. A avaliação das políticas fundiárias não é um tema relativamente escasso na literatura urbana. Porém é marcada por controversas, lacunas conceituais e metodológicas (FARRET, 2001), também por abordagens carregadas de ideologias, doutrinas e partidarismo populista (MARTINS, 2008). Não é um bem, um produto como outro qualquer, difere por ter características únicas, intrínsecas, como imobilidade e heterogeneidade, e extrínsecas, como muitos agentes envolvidos na sua produção, marketing, e "consumo", normas legais de propriedade, importância indústria da construção civil, agentes financeiros e intermediadores (empreendedores, construtores, consultores, etc.), com interesses, motivações, objetivos, estratégias, alianças e conflitos particulares.

Nesta parte do trabalho será aprofundado a relação entre a produção da estrutura urbana e as formas de funcionamento dos mercados formais e informais do solo latino-americano. A partir da comparação com outros modelos tradicionais de estruturação do solo urbano, comparando às cidades mediterrâneas compactas e os modelos de cidades difusas europeias e americanas, constata-se que o mercado de terras nas metrópoles da América Latina produz ao mesmo tempo uma estrutura urbana compacta e difusa, denominadas por Pedro Abramo como “cidade-COM-FUSA” (ABRAMO, 2007).

Ao longo do último século, tomando como principal referência os países centrais (Europa e América do Norte) o mercado sempre teve papel importante na produção da cidade, no entanto, esse papel era mediado pelo Estado, definindo as regras de uso do solo e nas características forma urbana através de decisões de gastos estatais em infraestrutura e equipamentos urbanos. A crise do urbanismo modernista e regulatório no século passado manifestou-se através das flexibilizações e principalmente com a crise e redução do financiamento estatal na produção da materialidade urbana, isto é da produção de infraestrutura, equipamentos públicos, serviços públicos coletivos e inclusive de habitações.

Com a lacuna deixada pelo Estado, a importância do “mercado” reaparece como principal fator, componente, mecanismo de coordenação da produção da cidade, da edificação de sua materialidade. A participação do mercado ocorre com as mais distintas formas, mas assumindo algumas semelhanças e padrões, através das privatizações de empresas públicas urbanas, parcerias público-privadas, e pela constatação da hegemonia do capital privado na produção das edificações para uso residenciais e comerciais (ABRAMO, 2007, p. 25).

Nos países sul-americanos a lógica da necessidade emerge como um terceiro componente, além do Estado e do Mercado, na produção da cidade. É a partir desta necessidade, desta demanda insatisfeita que a lógica do mercado se articula com a lógica da necessidade, manifestada socialmente pelo “mercado informal” do solo urbano produzindo uma “cidade informal” para as classes populares, a cidade popular. Nesta região a hegemonia do mercado na coordenação das decisões de uso do solo, devido a fatores históricos e políticos, produz uma forma de cidade peculiar, híbrida, do ponto de vista do uso do solo, comparativamente a dois principais modelos tradicionais das cidades contemporâneas. O primeiro destes modelos é mediterrâneo, ou continental, europeu, com uma estrutura de uso do solo mais intensivo e compacto. O outro modelo é o anglo-saxão configurado espacialmente com uso do solo fortemente extensivo e com fraca intensidade e baixa densidade predial e residencial, configurando uma cidade difusa. Nas metrópoles latino-americanas ocorrem simultaneamente os dois modelos, conciliando a forma compacta e a forma difusa de uso do solo, a partir de um círculo perverso e vicioso de estruturação urbana do uso do solo em que a compactação alimenta a difusão, ao mesmo tempo em que a difusão alimenta a compactação, ou seja, ao se compactarem, também se difundem e, ao se difundirem, se compactam. É a produção da cidade COM-FUSA (ABRAMO, 2007, p. 26). A operação desta confusão ocorre entre uma complicada articulação entre o mercado formal e o mercado informal surgido da lógica da necessidade. Podemos esperar que esta confusão promove uma demanda espacialmente dispersa de serviços e equipamentos públicos, sendo portanto um fator que dificulta e portanto encarece a elaboração e execução de políticas públicas mais equitativas espacialmente.

Entendimentos sobre informalidade urbana

Vem de longa data a existência da cidade informal ou popular, podemos identificar desde os tempos de colônia a produção de territórios populares urbanos à margem das regras e

normas oficiais, porém o rápido processo de urbanização ocorrida no século passado foi um dos principais fatores para a amplificação do processo de produção das cidades populares informais. A grosso modo pode-se dizer que a urbanização acelerada foi excludente atendendo a uma parcela restrita da população, a de maior renda.

Efeito da própria estrutura social desigual expressa nas grandes diferenças de acesso e oportunidade, a lógica da necessidade impulsiona a ocupação popular de terras urbanas e, a partir da urbanização acelerada, torna-se a principal via de acesso dos mais pobres ao solo urbano.

Um sem número de fatores pode ser atribuído à existência do mercado informal do solo, mas sobretudo devido a existência de uma legislação urbanística, orientada aos estratos da população de renda mais elevada (ABRAMO, 2007, p. 28). Este modelo de cidade formal modernista impõe um conjunto de requisitos normativos que se erguem como uma barreira institucional para a provisão de habitações para os setores populares da sociedade, induzindo estes a buscar alternativas irregulares, permitindo a ação de loteadores clandestinos.

A informalidade no mercado de solo urbano pode ser descrita por situações concretas da vida social, remete primeiramente ao campo disciplinar dos direitos, onde se compreende a existência de um ato mercantil de comercialização ou locação do solo à margem dos marcos institucionais do direito urbanístico, econômico e comercial, do direito de propriedade e outros direitos civis que regulam a atividade urbana (ABRAMO, 2001, p. 13). Logo, compreende-se que o mercado informal transaciona um bem fora do marco regulatório jurídico-político do Estado de Direito. A informalidade urbana é um conjunto de irregularidades em relação aos direitos, irregularidade ao direito de propriedade da terra, irregularidade urbanística, também fora de padrões e normas de construção. O mercado informal é também irregular em relação aos direitos econômicos (ABRAMO, 2007, p. 29). Portanto o mercado informal do uso do solo é a somatória das informalidades na dimensão urbana e econômica.

A teoria dos circuitos da economia urbana de Milton Santos ainda é contemporânea para explicar o mercado do solo urbano. Para o célebre geógrafo brasileiro, a economia urbana é composta por um circuito superior e um inferior, e devem sempre ser estudados conjuntamente, visto que são interdependentes. A diferença fundamental entre os dois circuitos é baseada nas diferenças tecnológicas, organizacionais e de acesso ao crédito. Enquanto o circuito superior faz uso de capital, tecnológico e financeiro, intensivo, o circuito

inferior utiliza o trabalho intensivo. As atividades informais eram resultado da concentração de riqueza e crescimento da pobreza. Segundo o Pedro Abramo a organização do espaço pelos dois circuitos deriva das atividades capazes de macro-organização espacial e daquelas atividades incapazes de gerar uma ordenação expressiva do espaço (ABRAMO, 2007, p. 33).

Tabela 2: Marco comparativo das características do mercado informal de loteamentos e do mercado informal em assentamentos populares consolidados: taxonomia dos submercados

Variáveis		Loteamentos	Assentamentos consolidados
características da oferta e da demanda de solo	Estrutura de mercado	oligopólica	competência com mercado "racionado"
poder de mercado dos agentes econômicos (oferta e demanda)	Agente dominante e determinação dos preços	fracionador com capacidade de "mark up" urbano, capacidade de definição dos preços	existência de um "entrante" e um "saínte", comprador e vendedor. Tensão entre oferta e demanda
características informacionais do mercado (assimetrias e transparências de informação)	Assimetria de poder de mercado	forte	Variável
características dos produtos (homogêneos ou heterogêneos)	Característica do produto	homogeneidade relativa do lote, com variações de dimensões e localização	Heterogêneo
externalidades (exógenas e endógenas)	Externalidades	exógenas (hierarquia de acessibilidade + características físicas e topográficas)	endógenas e exógenas
racionalidades dos agentes (paramétrica, estratégica, etc.)	Racionalidade e antecipação. Estratégia	estratégica com informação incompleta (jogo da antecipação da infraestrutura)	pluralidade de racionalidades e objetivos de antecipação
ambiente da tomada de decisão (risco probabilístico ou incerteza radical)	Informação	incompleta e imperfeita	assimetria informacional e imprevisibilidade (incerteza radical)

Um paralelo com a teoria econômica para abordar o mercado imobiliário informal permite identificar conceitualmente as particularidades deste mercado e compará-lo com outros mercados formais da economia. Neste sentido, Abramo fez um exercício de definição dos elementos determinantes da estrutura do mercado informal do solo urbano, sendo: as características da oferta e da demanda de solo; o poder de mercado dos agentes econômicos (oferta e demanda); as características informacionais do mercado (assimetrias e transparências de informação); as características dos produtos (homogêneos ou heterogêneos); as externalidades (exógenas e endógenas); racionalidades dos agentes (paramétrica, estratégica, etc.) e o ambiente da tomada de decisão (risco probabilístico ou incerteza radical) (ABRAMO, 2007, p. 34). Assim, para este exercício foi considerado como elementos determinantes da estrutura do mercado informal do solo os seguintes elementos apresentados na tabela 2, na página anterior.

A partir deste exercício é possível identificar dois grandes submercados de solo informais denominados de submercados 1) de assentamentos populares informais (APIs) consolidados, para uso residencial e comercial, nos modos de transação por compra e venda ou aluguel; e 2) o submercado de loteamentos irregulares, ou clandestinos, também conhecido por urbanização pirata (ABRAMO, 2007, pp. 33-34). Podem ser identificados em áreas bem precisas e com funções distintas no processo de produção da cidade.

1. Submercado de *loteamentos* (urbanizações piratas);
 - a. Clandestinos
 - b. Irregulares
2. Submercado de *assentamentos* populares informais (APIs) *consolidados*
 - a. Residencial
 - i. Comercialização
 - ii. Aluguel
 - b. Comercial
 - i. Comercialização
 - ii. Aluguel

Os loteamentos irregulares possuem uma estrutura de mercado oligopólica, isto é, uma situação de concorrência imperfeita, com um seletivo e reduzido de empresários dominam o mercado, sendo um dos fatores da alta rentabilidade neste mercado. Em contrapartida o submercado de assentamentos consolidados apresenta uma estrutura de mercado concorrencial, porém com oferta racionada. A escassez de oferta em áreas consolidadas resulta no aumento dos preços induzindo algumas famílias a se deslocarem para a periferia através do mercado informal de loteamentos irregulares.

Do lado das famílias, a atratividade deste mercado é em razão da flexibilidade no ajuste dos produtos e na adequação das famílias às formas de financiamento informal. Com produtos relativamente homogêneos, a diferenciação no mercado de loteamentos informais apresenta-se nas dimensões físicas, topográficas e à posição do lote em relação à infraestrutura urbana, serviços e equipamentos públicos.

A formação dos preços nos loteamentos informais é complexa e pode variar caso a caso, além de agregar fatores de natureza macroeconômicas, como o volume de emprego, a distribuição de renda, o que influencia o mercado como um todo. Podemos listar os seguintes fatores de maior importância para o mercado de loteamentos informais (ABRAMO, 2007, pp. 35-36):

Fator de custos de fracionamento do lote. Características topográficas e topológicas de áreas distintas determinam custos de fracionamento diferenciados e são incorporados no preço final do lote informal.

Fator de localização do terreno em relação à acessibilidade e à centralidade (ponderado pelos custos dos meios de transportes disponíveis).

Fator de ganho de antecipação da infraestrutura e de serviços urbanos. Os loteadores antecipam o valor futuro de uma área que será infraestrutura pelo poder público e cobram hoje o que será ofertado no futuro. Isso significa uma busca contínua de novas áreas periféricas com pouca acessibilidade e infraestrutura, permitindo maior ganho de antecipação pelo agente que fraciona a gleba, portanto um contínuo deslocamento da fronteira urbana ocupada a partir do uso peri-urbano informal.

Fator de ajuste mercado. É um multiplicador ou redutor dos preços em função da concorrência oligopólica devido à opacidade (ou transparência) do mercado de lotes informais, pois quanto menos transparente as informações sobre este mercado, menor é o peso na determinação do preço final. Noutras palavras a opacidade diminui a possibilidade de concorrência perfeita, contribuindo para que os preços sejam elevados além da média.

Fator de facilidade e flexibilidade nos termos de contratação de créditos informais. Uma melhor facilidade e flexibilidade de adequação das famílias a partir de endividamentos informais, geram juros (ou proto-ganho financeiro) que serão incorporados ao preço final do lote. Geralmente estes juros informais não são vinculados às taxas básicas do crédito formal.

O que mais importa para relacionar o funcionamento do mercado de solo com a produção da forma urbana são os preços relativos, isto é, a diferença e variação de preço de um determinado lugar em relação a outro. Isto sugere que a intenção da estratégia dos loteadores informais será a de minimizar os custos de fracionamentos e maximizando os outros fatores que lhes permita a apropriação da riqueza gerada pela valorização dos preços relativos do solo urbano. Do ponto de vista espacial, a melhor estratégia (para os especuladores imobiliários) é a busca por glebas baratas e sem infraestrutura nas margens periféricas da cidade. O resultado, quanto à forma de ocupação do solo urbano é a tendência a extensificação contínua do uso do solo produzindo uma forma difusa do território informal (ABRAMO, 2007, p. 36).

O submercado das áreas populares informais consolidadas tem características distintas do anterior e algumas delas foram destacadas no quadro comparativo. Quanto à formação de preços neste submercado é importante destacar duas externalidades endógenas que influem nos preços. Externalidades são efeitos gerados pelo processo, positivos e negativos, neste caso, endógena, gerada pelo próprio processo. São as externalidades de “liberdade urbanística e construtiva” e a externalidade “comunitária ou de vizinhança”.

A liberdade construtiva e urbanística permite ao proprietário do imóvel utilizar o solo sem seguir estritamente as regulações do direito urbanístico e de propriedade dentro da legalidade do sistema jurídico do Estado. Permite o fazer uso de forma mais intensiva, principalmente através do fracionamento dos lotes, resultando na compactação nos assentamentos populares informais. É uma vantagem comparativa em relação ao mercado formal do solo, sendo por isso por um lado um atrativo para a demanda desse mercado mas por outro lado, esta vantagem acaba por ser incorporada ao preço final do lote, encarecendo-o (ABRAMO, 2007, p. 37).

A externalidade comunitária resulta da uma economia de reciprocidades onde as famílias tem acesso a bens e serviços a partir de relações reciprocidade, de troca de favores¹⁸, nas quais não há necessariamente o desembolso de moeda para usufruir destes bens e serviços, sem comprometer parte da renda familiar, no dito popular é uma relação de troca de favores (o toma lá, dá cá) de algumas generosidades baseada em relações de confiança e de lealdade. Este tipo de relação é sustentada por redes sociais que se organizam a partir de uma lógica de proximidade e aglomeração, que permitem interações interfamiliares que garantem inter-temporalmente os laços entre as partes negociantes (ABRAMO, 2007, p. 38). A condição para participar desta economia de reciprocidades é obviamente residir num assentamento popular informal consolidado e ter nele relações de reciprocidade. Assim esta outra vantagem comparativa também tende a ser capitalizada nos preços do solo e é capturada pelos vendedores deste submercado. O fator proximidade como fator valorado pelo mercado informal do solo resulta numa ocupação do solo mais intensa e compacta. Na prática a liberdade urbanística e construtiva somadas às facilidades de vizinhança comunitária resultam na compactação do território, com o fracionamento dos lotes, aumento da densificação predial e familiar, com mais moradores por habitação, e tendência à verticalização informal. Logo as

¹⁸ Ver Relações de Dom e Contra-Dom, ou Economia da Dádiva (MAUSS, 2003) & Marginália: algumas notas adicionais sobre o Dom (BORDIEU, 1996).

duas externalidades positivas mais importantes deste mercado, liberdade urbanística e facilidades de vizinhança, promovem e se nutrem da compactação espacial.

Outro fator que estimula a compactação das áreas consolidadas informais é o aumento dos custos de transporte, em particular na parte que toma da renda das famílias mais pobres. Uma das soluções encontradas pelas classes populares para reduzir o custos dos transporte no orçamento familiar é decisão de mudar de domicílio para áreas com maior acessibilidade. O “retorno dos pobres” à centralidade, na maior parte dos casos, é via mercado informal nas áreas consolidadas, que pode ser através da compra, mas predominantemente via locação (ABRAMO, 2007, p. 39).

A oferta da locação informal geralmente é resultado do fracionamento ou extensão da unidade residencial ou da subdivisão do lote original edificado, resultando no uso mais intensivo do solo, portanto uma compactação dos assentamentos informais (ABRAMO, 2007, p. 40).

O tipo de produto dominante no mercado de locação informal são aqueles de apenas um quarto, alimentando a tendência de compactação. Assim, percebe-se dois movimentos que alimentam o processo de compactação via mercado de locação informal, sendo um, a transformação de alguns moradores dos assentamentos em locadores informais, fracionando suas moradias para atender à crescente demanda de locatários em áreas informais consolidadas com maior acessibilidade, e o outro movimento, é a preferência dos locatários informais por pequenas habitações devido à sua baixa renda, apresentando uma forte densificação domiciliar, e sugere uma precarização do precário. Portanto, tanto o movimento de oferta da locação informal quanto o da demanda contribuem com a tendência de compactação das áreas informais consolidadas.

O crescimento da demanda do mercado de locação informal está associado à reduzida capacidade de poupança familiar das classes populares, insuficiente para o capital inicial necessário para adquirir um lote e iniciar um processo de edificação progressiva, e também está relacionada com os altos preços dos aluguéis em relação aos seus rendimentos. Temos nisso o paradoxo do mercado informal de locação: ao praticar preços relativos altos, garante sua demanda, que é incapaz de comprar um lote, mesmo informal.

Outro fator que alimenta a demanda do mercado de locação informal provém da alternativa de complemento de renda familiar a partir do fracionamento da unidade

habitacional para fins de locação. Os estímulos do mercado favorecem ainda mais esta demanda por locação informal, pois enquanto no mercado formal o valor de locação de um imóvel tende a ser inferior a 1% do valor de venda, a taxa de rentabilidade (valor de venda em relação ao valor de locação) são muito superiores aos valores de referência dos bairros formais, alcançando 2,36% do valor de venda (ABRAMO, 2007, p. 41). Esse estímulo perverso potencializa a tendência de compactação destas áreas ao mesmo tempo em que reduz a habitabilidade com a densificação domiciliar.

A conclusão quanto à produção da forma urbana ao verificar as formas de funcionamento do mercado informal do solo é que, enquanto o mercado em Assentamentos Populares Informais (APIs) consolidados promove uma “cidade informal” compacta, o mercado de loteamentos informais produz uma cidade difusa, ou seja, o funcionamento do mercado informal do solo para as classes populares produz uma estrutura urbana simultaneamente compacta e difusa, uma forma COM-FUSA (ABRAMO, 2007, p. 42).

A estrutura urbana compacta e difusa resultante do mercado informal promove uma dupla precarização, pois com o território cada vez mais difuso, maiores serão os custos com deslocamentos, e ao mesmo tempo, com a compactação dos assentamentos consolidados, o aumento da densidade domiciliar e verticalização menores são as condições de habitabilidade (escassez de ar, sol etc.).

As consequências socioeconômicas resultantes da existência e continuidade dos dois sub-mercados informais do solo urbano, promovem uma tendência de retroalimentação entre eles. Verifica-se que o submercado de loteamentos informais resulta numa cidade em forma difusa, impondo um custo de transporte crescente à população que necessita morar na periferia. E isso, associado à precarização do mercado de trabalho que leva o trabalhador ocupar cargos temporários em diferentes centralidades da cidade, novamente impõe custos que não são cobertos com o rendimento diário de seu salário (ABRAMO, 2007, p. 43). Uma alternativa para reduzir os custos para estas famílias é retornar ao centro, no entanto, com renda limitada, a via alternativa é através do mercado informal em áreas consolidadas, preponderantemente por locação, e considerando a renda escassa, poucas vezes via compra. No entanto, como a oferta nas áreas consolidadas é inelástica, isto é, não cresce na mesma proporção da demanda devido a escassez de solo nas áreas centrais, a reação do mercado é uma tendência à elevação dos preços.

Com o aumento dos preços nas áreas consolidadas, temos um aumento das intenções das famílias de se capitalizarem e disponibilizarem seus imóveis nas áreas consolidadas para venda, fracionamento ou locação. A estratégia destas famílias consiste em vender seu lote na área consolidada central e comprar um lote de maior proporção, mas com um custo do m² menor. Nota-se aí um círculo perverso de retroalimentação entre os mercados informais de solo, onde um gera demanda para o outro, promovendo um crescimento dos preços no mercado informal do solo, e por isso incrementando as desigualdades através da valorização do solo.

O funcionamento do mercado formal do solo

Como já vimos, com a diminuição do papel do Estado o mercado tornou-se o principal dirigente das decisões de uso do solo urbano. Oposto ao mercado informal, ocorre dentro do ordenamento do sistema jurídico-político do estado. Os produtos do mercado imobiliário têm características específicas que os diferem dos outros mercados econômicos. As três principais características são: a imobilidade territorial, que impede que este bem seja deslocado de um lugar a outro mercado (bairro, cidade, país)¹⁹. O alto valor do bem imóvel impõe um comprometimento de longo prazo para a família, geralmente envolvendo o endividamento; e terceiro, o longo período de depreciação, em média de 70 anos, condiciona o mercado habitacional à fenômenos demográficos (ABRAMO, 2007, p. 44).

A característica mais marcante do mercado imobiliário formal é sua alta segmentação em relação à capacidade de compra das famílias demandantes. A estratégia dos capitalistas imobiliários para reduzir os riscos e incertezas econômicas relativas às restrições estruturais e macroeconômicas do mercado imobiliário, relacionadas à reduzida capacidade de poupança e o alto custos do solo urbano, é ofertar produtos direcionados para as classes de renda superiores. Esta segmentação da oferta imobiliária garante uma relativa homogeneidade sócioespacial e se manifesta com um mecanismo de distinção hierarquizada do espaço urbano, reiterando espacialmente as divisões de classe e de estratificação econômica da sociedade.

A relativa homogeneidade dos produtos ofertados no mercado formal imobiliário favorece o fator determinante das escolhas residenciais das famílias expressa no desejo por uma busca de distinção espacial escolhendo estar entre os seus próximos (ABRAMO, 2001).

¹⁹ Já vi isto possível em filmes americanos quando colocam a casa toda transportada por uma carreta, mas não importa, o mercado imobiliário deles só serve de referência para antecipar onde vamos errar.

Esse padrão de comportamento de estar próximo aos próximos produz uma cascata de movimentos de rejeição dos não próximos do alto para baixo na pirâmide social.

Estar entre os próximos, numa vizinhança, não necessariamente está ancorado numa localidade específica, é menos definida por fatores naturais e mais em relação às interações sócioespaciais de setores do mesmo estrato social. As externalidades resultantes da vizinhança, do estar entre si torna-se um componente conhecido e utilizado pelos capitalistas imobiliários para renovar os demandantes habituais por seus produtos (ABRAMO, 2007, p. 45).

Os empreendedores imobiliários utilizam como estratégia de renovação da demanda por novos produtos imobiliários, isto é, a estratégia para garantir a atração constante de novos clientes, e clientes estes com condições de participar do mercado altamente segmentado, direcionado às classes superiores de renda; utilizam estratégia semelhante à utilizada na comercialização de outros bens duráveis, através da contínua diferenciação de seus produtos, de forma a realizar uma depreciação fictícia dos bens. Inovações e lançamentos imobiliários aceleram uma depreciação relativa e fictícia em relação ao estoque de edificações existentes.

A depreciação fictícia de parte de estoque imobiliário promove o mercado secundário, o mercado de imóveis que já tiveram algum uso, e que é determinante para a liquidez do mercado de imóveis novos. A depreciação fictícia é coordenada de forma a garantir que os imóveis depreciados tenham vida útil, e representem uma opção de moradia para as classes de estratos inferiores (ABRAMO, 2007, p. 46).

Esta estratégia de diferenciação dos produtos através da depreciação fictícia, no mercado imobiliário tem condicionantes próprios. Uma destas condições diz respeito a imobilidade espacial dos bens. Os bens ora depreciados ficticiamente não podem deixar simplesmente de existir. Esse problema é solucionado com a existência do mercado secundário (imóveis usados) (ABRAMO, 2007, p. 47). Outro problema diz respeito ao alto valor dos produtos, e mais uma vez o mercado secundário contribui com a liquidez geral, pois a maior parte das transações são através de contratos casados, isto é, o comprador de um imóvel está ao mesmo tempo vendendo ou vendeu recentemente outro imóvel, noutras palavras, a maior parte dos compradores de bens imobiliários novos também são ou foram vendedores no mercado secundário. Este fato é considerado nas estratégias de atuação dos capitalistas imobiliários, pois uma depreciação fictícia exagerada do estoque residencial pode inviabilizar a liquidez do mercado imobiliário primário de novas residências. Assim a

desvalorização fictícia deve ser na medida suficiente para garantir uma relativa valorização locacional e imobiliária para os outros estratos sociais, isto é, uma depreciação relativa, pois representa uma apreciação para os novos compradores. De efeito encadeado, pois quem compra também está vendendo, a diferenciação dos produtos imobiliários transforma-se em uma cadeia urbana de desvalorizações e valorizações, onde a atuação do capital imobiliário em um pequeno segmento de mercado promove uma modificação mais ampla socioespacialmente. Isto é, uma inovação imobiliária tem impactos que se alastram pela cidade.

A inovação imobiliária e o lançamento de novos empreendimentos envolvem um deslocamento espacial da oferta, um novo produto em um local diferente. Mas para haver o deslocamento da oferta, necessariamente uma parte das famílias deslocadas ainda desejam desfrutar os benefícios das externalidades de vizinhança, isto é, estar entre os seus e ter uma distinção espacial e social em relação aos outros (ABRAMO, 2007, p. 48). Logo uma inovação espacial, uma destruição fictícia do estoque imobiliário exige o deslocamento de uma externalidade de vizinhança. O efeito urbano desses deslocamentos domiciliares e de externalidades de vizinhanças promovido por uma inovação espacial se assemelha a um caleidoscópio no qual um pequeno deslocamento no cristal reconfigura toda a imagem. Assim pode-se concluir que a dinâmica do mercado imobiliário formal tem uma forma caleidoscópica, onde a ação localizada de alguns capitais imobiliários gera uma série de efeitos correlatos em cascata, do alto da pirâmide social na ação segmentada do mercado para baixo.

Logo, a ocorrência de uma inovação imobiliária requer então dois componentes essenciais, o lançamento do produto e o deslocamento de certas facilidades de vizinhança. E em geral a possibilidade de articular estes dois elementos requer uma operação de certa escala em relação ao uso do solo urbano (ABRAMO, 2007, p. 49). A escala da operação é importante, isto é, o tamanho da intervenção conta, pois exige a atuação coordenada de vários capitais e agentes imobiliários. Isto revela um pequeno paradoxo onde num mercado caracterizado por ações individuais concorrentes e autônomas, exige alguma coordenação para concretizar uma inovação espacial completa, o lançamento imobiliário combinado com o deslocamento espacial da vizinhança. Também revela o quão incerto e arriscado é o ambiente de estratégia das decisões locacionais dos capitais e das famílias. De modo a reduzir estas incertezas, o *modus operandi* revelado nas estratégias locacionais é o de contiguidade espacial, um processo de extensificação da cidade formal com a contínua promoção de

inovações espaciais segmentadas para as classes de maior renda cada continuamente mais afastadas, promovendo uma cidade de estrutura difusa.

Esse processo de difusão da cidade formal tem também um efeito reverso, o de compactação da estrutura do uso formal do solo (ABRAMO, 2007, p. 50). O fato de o imóvel ficticiamente depreciado ser ofertado para estratos inferiores de renda, leva ao crescimento da densidade domiciliar, pois como nestas áreas o preço do solo é mais elevado, as famílias mais pobres tendem a consumir menos espaço, e a consequência é a opção por unidades domiciliares menores do que as que residiam anteriormente, uma tendência de escolha entre espaço habitável e melhor acessibilidade ou movimento ascendente na hierarquia de representação sócio espacial da cidade.

O aumento da densidade domiciliar é acompanhado pelo aumento da densidade predial, dada a lógica de uso mais intensivo dos lotes remanescentes nessas áreas. A oferta de imóveis é adaptada à demanda potencial das classes de menor renda sem necessariamente reduzir o preço do solo. Assim o ajuste ocorre no tamanho das unidades ofertadas com um tamanho médio menor do que o estoque existente. Esse processo de substituição não se restringe a uma única localização, como dito pouco acima, tem efeito em cadeia e se replica para outras localizações pelas mesmas razões, pois quando uma família adquire um imóvel, ela vende outro imóvel.

O imóvel vendido tende a ser adquirido por uma família de menor nível de renda, reproduzindo o processo de compactação descrito. Logo, o efeito em cascata dessa dinâmica de substituição de consumo de espaço domiciliar por melhor posicionamento na hierarquia de acessibilidades sociais e espaciais, conjunto ao crescimento na intensidade do uso imobiliário do solo, iniciado nas classes superiores de renda, reverberando para os estratos mais baixos, é um amplo processo de compactação da estrutura do uso do solo formal da cidade. Dessa maneira, as inovações imobiliárias produzem uma forma urbana difusa, enquanto sua replicação para outros estratos sociais produz uma estrutura compacta, desta vez, mas do lado formal da territorialidade percebe-se que o mercado imobiliário produz uma estrutura urbana com uma forma de uso do solo compacta e difusa (ABRAMO, 2007, p. 51). Da mesma forma que no mercado informal, a estrutura compacta e difusa tem uma lógica de retroalimentação, onde a diferenciação provoca a homogeneização, que novamente estimula a diferenciação.

Segunda parte:

O ENOBRECIMENTO URBANO NO BRASIL: DAS ORIGENS À CAPITAL

O ENOBRECIMENTO URBANO NO BRASIL: DAS ORIGENS À CAPITAL

Durante muito tempo e até os dias atuais, as formas dominantes de intervenção nas cidades estiveram relacionadas ao embelezamento, à renovação e à revitalização. Em muitos casos, ocorreram articuladas com a expulsão da população moradora de baixa renda ali residente.

Desde o advento da República, independentemente da cidade e do período, essa tem sido uma característica marcante das políticas urbanas praticadas no país, no âmbito da criação de um processo de segregação sócio-territorial (BONDUKI, 2012, p. 317).

No decorrer do século passado, os tecidos urbanos mais antigos das principais cidades sofreram forte processo de deterioração física devido ao natural envelhecimento dos centros históricos, da inadequação das edificações para os usos modernos e do surgimento de outras centralidades atraentes para os setores mais privilegiados da sociedade e para o mercado imobiliário. Ao mesmo tempo, essas áreas passaram a atrair e concentrar pessoas e famílias de renda baixa e média baixa com vínculos históricos nesse território, sem interesse em perder as relações sociais e facilidades de acesso de que dispõem ou que criaram no local e, principalmente, sem condições econômicas de se transferir para as novas centralidades “chiques” que foram ganhando importância.

Esse processo de concentração de famílias menos favorecidas em áreas centrais sempre foi visto pela mesma elite que domina o poder público como uma anomalia a ser corrigida, relacionando e identificando as causas da deterioração física com a permanência dos mais pobres nessas áreas. Frequentemente, a permanência dessa população é associada à marginalidade e à insegurança que, supostamente, existem nos centros históricos. Durante muito tempo para o poder público dominado pelas elites recuperar os centros antigos significa dar vitalidade econômica, independentemente do método a ser empregado, era quase um sinônimo de eliminar da região os moradores de baixa renda que sobraram por ali porque as condições oferecidas eram as possíveis e aceitáveis.

Até meados do século XX, a valorização e preservação dos centros históricos tanto não era valorizada quanto não estava na agenda de um poder público fascinado pela modernidade. Apesar de estar em escalas diferentes, de capital do país para centro de cidades, prevaleceram as intervenções baseadas no embelezamento, no saneamento e na renovação urbana. O que acontecia nos centros de algumas cidades, em escala muito maior aconteceu na

Capital. Buscava-se então “desconstruir” a cidade colonial e imperial e a palavra de ordem era excluir o uso residencial, na perspectiva de fortalecer um centro de negócios unifuncional, no qual se deveria concentrar a quase totalidade do comércio, serviços e órgãos da administração pública (BONDUKI, 2012, p. 318). O objetivo dos planos era de redesenhar o tecido urbano abrindo novas vias, construindo ou revitalizando praças e parques, reformando logradouros e definindo novos alinhamentos e usos, em processos que deliberadamente implicavam a derrubada de centenas de edifícios velhos e a expulsão dos moradores que ali habitam.

As leis explicitam as intenções, mas as grandes obras o fazem com mais eficácia materializando as intenções. Em muitas cidades, as próprias leis foram reformadas para, explicitamente, proibir o uso residencial na área central, como foi o caso do Rio de Janeiro. Em outras, como se fosse possível eliminar a pobreza por decreto, como por exemplo em São Paulo, onde tentou-se proibir habitações coletivas e cortiços. Não é de se estranhar que um dos responsáveis pela construção da Brasília, Israel Pinheiro, dizia que a cidade deveria estar livre de operários e estudantes. (BOMENY, s.d.) (NOTAS DE AULA, CARPINTERO).

A história urbana brasileira tem incontáveis exemplos de intervenções que, sob o signo da modernidade, aliaram a destruição do tecido urbano constituído historicamente com a renovação urbana e exclusão da população moradora de baixa renda. Podemos destacar a abertura da avenida Central no Rio de Janeiro, executada no início do século passado, demolindo centenas de edificações, boa parte das quais ocupadas por cortiços.

Entre outras intervenções que, sob o signo da modernidade, aliaram a destruição do tecido urbano constituído historicamente com a renovação urbana e exclusão da população moradora, parte significativa de baixa renda, destacam-se ainda (BONDUKI, 2012, p. 318): o arrasamento e renovação do bairro do Recife; o desmonte dos morros do Castelo e de Santo Antônio, no Rio de Janeiro, e sua reurbanização; o alargamento de avenidas e praças no centro de Salvador nos anos 1930; a abertura da Praça da Sé e, posteriormente, a implantação do Plano de Avenidas em São Paulo; a construção da Ceilândia²⁰, terra de propriedade do

²⁰ Uma das características da gentrificação é a expulsão das classes populares das áreas enobrecidas. Está explícito no próprio nome, erradicar invasões. Em 1969 o DF tinha 16% da população morando em favelas (79 mil favelados para uma população de 500 mil habitantes). A Ceilândia foi criada para acomodar os moradores das invasões do IAPI; das Vilas Tenório, Esperança, Bernardo Sayão e Colombo; dos morros do Querosene e do Urubu; e Curral das Éguas e Placa das Mercedes, invasões com mais de 15 mil barracos e mais de 80 mil moradores. Quando há vontade política, um problema pode ser resolvido rapidamente. Em 97 dias os lotes foram demarcados e meses depois as primeiras famílias começaram a ser assentadas. A origem do nome é curiosa: Secretário Otomar Lopes Cardoso deu à nova localidade o nome de Ceilândia, inspirado na sigla CEI e na palavra de origem norte-americana “landia”, que significa cidade (o sufixo inglês estava na moda!!!). Esse modismo em “americanizar” é uma das formas de conferir, incrementar o *status* do local. Talvez pelo mesmo

governo do Distrito Federal, administrada pela Campanha de Erradicação de Invasões. (SABOIA & SANDOVAL, 2012).

A maioria dos centros urbanos passou por projetos urbanos desse tipo. Com a maior importância dada às políticas de proteção a áreas históricas por volta dos anos 1970, as formas de tratar essas localidades se alteraram ao longo do tempo, evoluindo da renovação para a reabilitação. Era um momento em que os centros tradicionais das cidades mais dinâmicas perdiam sua atratividade econômica e imobiliária, devido à abertura de novas centralidades, possibilitadas pela construção de uma infraestrutura viária voltada preponderantemente para o automóvel (BONDUKI, 2012, p. 319).

No entanto, predominava uma visão que continuava a aviltar a população que era moradora destas áreas, como se o enfrentamento a deterioração física fosse incompatível com a manutenção do tecido social e cultural formado historicamente. A vida cotidiana, rica de sociabilidade e de produção cultural, foi desconsiderada, a ponto de se chamar as intervenções de “revitalização”, como se as áreas ocupadas pelos pobres não tivessem vida.

As classes de maior poder aquisitivo deixaram de frequentar os centros, que se popularizaram, incorporando ainda um comércio informal e de baixo valor agregado que contribuiu para sua deterioração física. A revitalização era entendida como a recuperação do antigo *glamour*, passando a integrar a agenda pública, ficando, no entanto, em segundo plano frente às exigências de investimento nas regiões prioritárias para a expansão imobiliária, as chamadas novas centralidades. Neste novo contexto, as diretrizes para as áreas centrais voltaram-se para a reabilitação, deixando em segundo plano a renovação, apesar desta última alternativa continua prevalecendo em muitas situações, especialmente nos grandes projetos relacionados com a mobilidade, como obras viárias e linhas de metrô (BONDUKI, 2012, p. 319).

Quanto aos usos e funções, a reabilitação passou a valorizar as atividades culturais, o lazer e o turismo. Isto foi feito tanto para os pequenos núcleos históricos, reincorporados aos circuitos econômicos pela valorização da fruição do patrimônio, como para os centros urbanos das grandes cidades.

motivo Oeste é Brasília é abreviado oficialmente como “W” (*West*). E não cabe as desculpas de que “O” poderia ser interpretado pejorativamente como orifício. Pois como a expansão foi criado na Ceilândia o Setor “O”. Ou seja, na periferia pode. (Governo do Distrito Federal - Administração Regional da Ceilândia, 2013)

A economia da cultura passou a demandar e valorizar os nichos remanescentes da arquitetura tradicional, que foram reciclados por projetos contemporâneos para a implantação de equipamentos associados a novos usos, principalmente relacionados a eventos culturais. Na medida em que o turismo e os equipamentos culturais dirigidos para o público externo à região passaram a ser valorizados, esse tipo de intervenção não priorizou, ou melhor, em geral se opôs à manutenção da população pobre residente, não tendo interesse em pensar em alternativas adequadas para a falta de moradia para a população de baixa renda.

Esta diretriz que caracteriza as políticas habitacionais e urbanas no Brasil é coerente com a tradicional exclusão territorial das classes populares (BONDUKI, 2012, p. 320). Em países com forte desigualdade social, marcados pelo preconceito contra os mais pobres e pela sua associação à imagem de violência, a presença de segmentos populares nas áreas deterioradas foi quase sempre considerada incompatível com recuperação destas áreas.

Enobrecendo Roberto Simonsen

Sem a necessidade de fazer adaptações ou ampliações do conceito, pode-se encontrar a ocorrência da gentrificação clássica em terras brasileiras. Entende-se por gentrificação clássica, o processo ocorrido nos bairros operários e, ou industriais dos países desenvolvidos, devido à desconcentração, descentralização e desindustrialização destas áreas.

As origens da urbanização moderna está diretamente ligada à industrialização. Se feito um esforço para procurar quando e onde começa, pode-se dizer que a Indústria Cerâmica São Caetano tem fundamental importância para a urbanização brasileira e também para um amplo projeto de gentrificação. Pode ser considerada para simbolizar a origem da metamorfose urbana. Dos fornos desta olaria saíram os tijolos que construíram desde o Museu do Ipiranga, igrejas, aos blocos refratários dos altos fornos da Companhia Siderúrgica Nacional. Ainda que os equipamentos fossem estrangeiros, o barro era nosso.

Esta pré-indústria, funcionou neste terreno até 2005. Cabe ressaltar que o terreno de aproximadamente 300 mil metros quadrados está dentro de um município de apenas 14 quilômetros quadrados, em uma das regiões mais valorizadas pelo mercado imobiliário, onde a terra disponível para novas edificações é praticamente inexistente. Houve ali uma estratégia intencional de reserva de mercado do solo urbano.

Com o fim das atividades fabris o terreno está sendo transformado num exemplo acabado de gentrificação, não há muito a ser dito, basta verificar o anúncio comercial sobre os lotes residências no Espaço Cerâmica:

O terreno de 300 mil metros quadrados da antiga Indústria Cerâmica São Caetano está sendo transformado no maior projeto de revitalização urbana do Brasil. Arquetado por equipes multidisciplinares, inclusive internacionais, para moradia, trabalho e lazer, o plano urbanístico prevê uma ocupação de uso misto, para abrigar construções residenciais (verticais e horizontais), comerciais e de lazer, destinando uma grande área para um shopping center. Além disso, mais de 30 mil m² foram reservados para áreas verdes, praças e parques públicos. O Residencial Roberto Simonsen faz parte deste Plano Urbanístico, ocupando uma área total de 60.777,87 mil m² e é formado por 6 quadras, ordenadas alfabeticamente de I até N e sistema viário, com lotes residenciais que variam de 345 m² a 800 m². Tecnologia e sustentabilidade fazem parte deste projeto, pois todas as redes de energia elétrica e telecomunicações estarão enterradas, proporcionando um ambiente mais limpo e agradável.
<http://www.sobloco.com.br/espacoceramica/oprojeto.asp?sec=PlanejamentoUrbano>

Assim, o industrial burguês foi tornado nobre, gentrificado.

O que está ocorrendo neste terreno é comum a várias localidades, mas chama a atenção e relaciona-se à gentrificação o fato do empreendimento ser voltado para residências de alto padrão, comércio de luxo e empresas de alta tecnologia.

No bairro Cerâmica em São Caetano do Sul²¹ e adjacências ainda não é evidente a substituição de classes sociais entre os residentes da área. Cabe ressaltar que gentrificação não se resume a apenas isso. É um dos efeitos.

Quando uma área recebe intervenção urbanística, é natural a valorização que atinge o preço dos imóveis e reverbera para outros mercados. Mas se a renda familiar não acompanhar esta valorização, isto é, a permanência das mesmas classes sociais em uma área onde ocorre a gentrificação. Pois se os custos de vida aumentam enquanto a renda familiar não altera, a qualidade de vida fica comprometida.

* * *

²¹ O nome do bairro é devido a Indústria Cerâmica.

Enobrecendo o Plano Piloto

“O roubar pouco é culpa, o roubar muito é grandeza; o roubar com pouco faz os piratas, o roubar com muito, os Alexandres”.
(Padre Antônio Vieira)

Partindo das origens, no subúrbio paulistano numa localidade que pode ser considerada tradicional dentro do contexto da urbanização brasileira. Adiante, através das noções de gentrificação, planejamento urbano, papel e grau de intervenção de Estado, subúrbio, metrópole global, mercado imobiliário e padrões de consumo), Brasília.

Porquê esta relação? É uma trilha, um caminho, um *peabiru*, uma Bandeira de desenvolvimento do litoral para o interior do continente. É o quintal do autor desta pesquisa, que não pode dissertar de outra coisa, pois nunca saiu dali. A pesquisa poderia ser concentrada apenas nas origens, mas é pra frente se caminha.

Qual o estado atual da condição urbana? Será que ocorre um amplo processo de enobrecimento urbano? Um plano nacional de enobrecimento? Houve em Brasília intenção (explícita ou oculta) de enobrecimento?

Extrapolando alguns cuidados, é possível pensar em uma identidade entre: urbanizar, gentrificar, enobrecer, aburguesar, desenvolver?

Ao afirmar que Brasília é uma cidade modernista, também que se inspira na industrialização. Mas onde está a fábrica? Não uma só, mas o conjunto. Trata-se do que inspirava as ideias de Niemeyer, Lúcio Costa e JK. O moderno produzido pela indústria.

São grandes questões, praticamente impossíveis de encontrar uma resposta. Fazem parte da inspiração desta pesquisa.

Urbanizar é promover o desenvolvimento de uma localidade. O mercado fundiário é um dos principais componentes da urbanização. Se considerar que o mercado fundiário formal brasileiro atinge menos da metade da população, e é direcionado para estratos de renda mais elevada, há nisso uma estreita relação entre urbanizar e enobrecer. Gentrificar.

Nunca faltaram elogios e reconhecimento à Brasília, principalmente ao valor arquitetônico e estético. No entanto há também muitas críticas negativas, nada escapa: a decisão de fazer pouco democrática, a pouca transparência, o modo e pressa de entregar a obra, o modelo urbano, os custos e também a arquitetura.

Para Celso Furtado, Brasília nunca foi discutida profundamente e quem questiona arrisca-se a ser satanizado, porque avaliar Brasília equivale a falar mal do Brasil (COUTO, p. 219). A opinião de Furtado em dezembro de 1999 era de que:

“A interiorização tem aspectos positivos. A construção de estradas e tudo isso que se fez em torno da ocupação do Brasil. O país tem uma fronteira aberta imensa. Foi positivo. O erro foi não discutir a coisa seriamente. Não ir para a mesa e perguntar: “Como vamos pagar isso? Vamos ver se isso não distorce demasiado os investimentos. Vamos ver se o Brasil pode sustentar isso. Que consequências terá?” (...) Há muita coisa a se discutir no caso de Brasília. Mas até hoje não se vê ninguém falar nisso, porque é como se fosse contra o Brasil. (COUTO, p. 220).

Gilberto de Melo Freyre avaliava nos anos 1960 que o erro foi “essa construção se processar como pura obra da arquitetura e engenharia” (FREYRE, 1968, p. 19), o imenso erro praticado foi “o de fazer uma pura cidade teatral” (idem, p. 192). Para ele esqueceu-se de toda uma “experiência feita” que os arquitetos desprezaram “em favor do efeito cenográfico que imaginam estético” (idem, p. 196). “Faltou uma equipe interdisciplinar, com a contribuição de cientistas sociais, e outros especialistas” (idem, p. 256). Aponta problemas em relação ao aspecto psicológico das construções, temendo que Brasília se torna-se uma cidade kafkiana, burocraticamente mecanizada. A cidade sofria com a “planificação de rigor militar para uma democracia” (idem, p. 261), entendia que a cidade estava mais voltada para a estética que para a vida.

Trinta anos depois da construção Freyre ainda tinha duras críticas:

*“A maneira como Brasília foi feita, sob uma perspectiva do assunto inteiramente ditatorial, não foi nada boa. Fala-se muito hoje (1980), em governos militares ditatoriais no Brasil nesses últimos anos. Quem foi mais ditatorial no Brasil que Juscelino, no modo de criar Brasília? Ele agiu como um faraó: chamou dois arquitetos, aliás ilustres, e disse: vocês vão levantar uma capital e eu dou carta branca a vocês. Ora uma cidade não podia ser levantada por dois arquitetos, estéticos. Mas foi o que se fez, quando o que era necessário era convocar geógrafos, ecologistas, cientistas sociais, educadores, artistas, para darem opinião sobre a futura capital. Não se fez isso. Erros tremendos foram cometidos (...). Por exemplo, espaços para o lazer, para recreação, para grandes ajuntamentos dentro da cidade, ajuntamentos políticos, religiosos, artísticos, sinfônicos, coreográficos. Nada disso se fez. Foi preciso fazer isso depois, já com muita dificuldade, **porque já tinha se dado a exploração imobiliária dos espaços de Brasília.** Realmente, Brasília habitada está sendo humanizada pelos seus habitantes, mas ela começou inumana” (Correio Braziliense, 1980, p. 17).*

Um dos integrantes da equipe que formulou o Plano de Metas do governo Kubitschek, Roberto Campos, considerava Brasília incestuosa, incrustada de guetos, onde políticos falam com políticos, burocratas com burocratas, isto é, lugar em que a miscigenação

social é escassa e em que o povo está fora, nas cidades satélites, em dezembro de 1999 ainda não estava conformado, dizendo que:

*“As consequências de Brasília foram mais negativas do que positivas. Primeiro foi um fator enorme de inflação, com investimento improdutivo na burocracia. E que se tornou ainda mais caro pela pressa de Juscelino na construção. Ele queria tornar a construção de Brasília irreversível e por isso fixou para si mesmo a meta de quatro anos, procurando inaugurá-la dentro do seu período presidencial. (...) Um efeito negativo é que Brasília poderia ter sido usada para a descentralização burocrática e não o foi. Chegamos até ao absurdo de transferir para Brasília entidades que não tinham nenhuma razão para estar no Planalto Central. A Portobrás, por exemplo, foi para Brasília, uma coisa insensata. Não existe ali nada de portuário. O Banco Central é outra organização que ficaria melhor num grande centro financeiro. **Outro efeito negativo foi a corrupção moral.** Os funcionários tiveram que ser “peitados” para ir para Brasília. O atrativo era a “dobradinha”, o duplo salário. Quando cessou a condição pioneira, a dobradinha foi substituída por vantagens especiais de transporte e habitação subvencionados. Mas continuou o problema. (...) em Brasília a falta de atividade econômica fez com que se começasse a intensificar o uso da propina como salário suplementar. **A resistência ética à propina foi consideravelmente reduzida**, exatamente porque funcionários começaram a considerar aquilo como uma espécie de suplemento do salário inadequado” (COUTO, p. 219).*

As críticas negativas em relação aos custos da burocracia e aspectos morais do corporativismo estatal, também eram feitos por Mário Henrique Simonsen em 1995, Ministro da Fazenda no governo Geisel e do Planejamento no início do governo Figueiredo:

*“Eu acho que o maior problema é que ela acabou sendo uma cidade pura e simplesmente burocrática. E é uma cidade cujo layout isola as pessoas em guetos. Os deputados moram nos blocos de deputados. Os senadores, nos blocos de senadores. Todos cercados de funcionários públicos por todos os lados. Então, o clima de Brasília é um clima corporativista. **É um clima em que há grande interesse em defender os funcionários públicos, que são a fonte de pressão próxima que existe.** Eu acho que Brasília afeta negativamente a produtividade do governo. Mas é um fato consumado” (COUTO, p. 221).*

Com o mesmo tipo de preocupação, em março de 2000, Delfim Netto considerava:

Brasília virou uma corte. Brasília é uma sociedade endogâmica, que casa entre si os seus filhos. Vai ser muito difícil arejá-la, porque todo mundo é parente. Eu aprendi: aqui, em nenhuma mesa de almoço ou jantar você pode falar mal de alguém. Sempre que você está conversando com um sujeito, ele é um primo, um irmão, um sobrinho, um cunhado, um amigo da amante de alguém. (...) Esteticamente tenho minhas dúvidas. Há coisas que são realmente encantadoras. E há outras lamentáveis. (...) Aquilo (Brasília) é inabitável. Mas quem mora ali é obrigado a ficar. Na verdade, é uma escultura. Então você mora dentro de uma escultura (COUTO, p. 223).

Apesar de não ser unânime o reconhecimento da beleza arquitetônica, todos condenam a funcionalidade das obras. Critica-se a adaptação ao clima da região, a organicidade no uso do espaço. Aponta-se o privilegiamento da forma em detrimento da funcionalidade e do conforto ambiental. A obra é boa para se morar em frente, dentro não.

O conceito da gentrificação clássica inicialmente utilizada para descrever a ocorrência do fenômeno em bairros industriais não se aplica a Brasília, nesta cidade cabe a noção da gentrificação generalizada, a que transpassa do setor imobiliário e atinge outros âmbitos (cultural, consumo, econômico, etc). Como visto na primeira parte da pesquisa, a gentrificação generalizada pode ser entendida a partir de algumas características interligadas, o que não significa que todas devem estar presentes: o novo papel do Estado, a participação do capital financeiro, as mudanças nos níveis de oposição política e enfrentamento ao processo, a dispersão geográfica e por fim, a gentrificação setorial, esta última entendida a extensão dos efeitos do processo sobre as atividades de trabalho, lazer e consumo (SMITH, 2007, p. 25).

Também foi visto que para compreender o uso do solo urbano é fundamental analisar o mercado imobiliário (ABRAMO, 2001); (FARRET, 2001). Por isso é imperioso entender como isto ocorre, quais suas características e resultados, observando quais foram as consequências do Plano Piloto para o mercado de terras do Distrito Federal (DOWALL & MONKKONEN, 2007), no centro e no subúrbio, e verificar também como este mercado influencia/ou as Cidades do Entorno.

A principal questão a ser verificada é: há ocorrência de gentrificação em Brasília?

As primeiras observações são sobre as questões fundiárias e habitacionais a partir da criação de Brasília. Considerando o rápido crescimento populacional, pode-se dizer no mínimo que Brasília proporcionou parcelamento de algumas cidades que já existiam na região e nascimento de outras Cidades do Entorno, formando o subúrbio brasiliense.

A capital criada em uma área de baixa ocupação demográfica, com economia agrária de baixa produtividade, atraiu para a região uma população com elevado grau de consumo, causando grande impacto econômico e social para o Centro-Oeste brasileiro.

A ampliação da rede de transporte convergindo para Brasília causou e intensificou um fluxo de migrantes, criando dificuldades para alocar toda a mão-de-obra e, impondo

pesado ônus social a Brasília. O hiato entre o crescimento da Capital Federal em relação à economia da região periférica, contribuiu para aumentar os desequilíbrios inter-regionais.

Observando as questões fundiárias considerando a distinta participação do governo neste setor. Serão comparados alguns indicadores urbanos entre Brasília, Recife e Curitiba (DOWALL & MONKKONEN, 2007). Será investigada a existência de uma Bolha Imobiliária²² através dos estudos de uma universidade e de uma consultoria imobiliária local (UCB - Depto. de Economia, 2011), (Odds&Actions, 2011). Verificando ainda um descompasso entre a quantidade de domicílios vagos e déficit habitacional (Fundação João Pinheiro, 2009).

Na análise da formação do subúrbio brasiliense, será observada a existência das capacidades administrativas destes municípios para lidarem com as questões habitacionais (ARRETCHE, et al., 2012), observando ainda a dependência dos orçamentos municipais em relação às Transferências Governamentais, comparada à autonomia financeira medida pelas Receitas Tributárias. Sugere-se a hipótese de quanto maior a autonomia local, bem como a existência de capacidades administrativas, mais efetivos serão os serviços públicos.

Para verifica a ocorrência da gentrificação nos padrões de consumo, será verificado o padrão de consumo de automóveis. Brasília foi feita para o automóvel? De que tipo, classe, característica? Considerando que o automóvel além de bem material funcional, serve como ostentação de *status* social.

Para alguns autores, a construção da nova capital seria a concretização de uma política territorial específica, resultando em uma forma de “harmonizar o complexo jogo de interação entra a economia e a política de uma determinada formação social e histórica. Nasce da concretização num momento histórico em que o país se encontrava em rápido desenvolvimento capitalista, onde era necessário expandir o mercado nacional e colonizar o centro-norte do país, que ainda era selvagem (FARRET, 1985, pp. 19-23).

Mas porque fazer Brasília? A decisão foi complexa e anunciada de última hora, pois de fato, não integrava as diretrizes iniciais ditadas por Juscelino à equipe responsável pelo Plano de Metas. Teve de ser feita a partir de uma meta especial, uma meta-síntese, apresentada depois do planejamento geral do governo JK (COUTO, 2002, p. 195).

²² Fenômeno econômico de supervalorização do s preços.

Mesmo antes de Brasília ser construída, Israel Pinheiro procurou Niemeyer para propor o cancelamento do concurso. Preferia uma equipe de urbanistas planejando tudo. A resposta de Oscar foi contundente: “Você vai encontrar de minha parte todos os obstáculos. E fim de conversa” (O GLOBO, 2000, pp. 43-44). O projeto vencedor do concurso, do Lúcio Costa, conforma o Plano Piloto a partir do sinal da cruz. Em forma de avião ou pássaro de asas abertas. “Nasceu do gesto primário de quem assinala um lugar ou dele toma posse: dois eixos cruzando-se me ângulo reto, ou seja, o próprio sinal da cruz.” Ao que parece a intensão era muito mais a segunda, tomar posse:

(...) a concepção urbanística da cidade propriamente dita, porque esta não será, no caso, uma decorrência do planejamento regional, mas a causa dele: sua fundação é que dará ensejo ao ulterior desenvolvimento planejado da região. Trata-se de ato desbravador, nos moldes da tradição colonial. E o que se indaga é como no entender de cada concorrente uma tal cidade deve ser concebida. (...) Ela deve ser concebida não como simples organismo capaz de preencher satisfatoriamente, sem qualquer esforço, as funções vitais próprias de uma cidade moderna qualquer, não apenas uma urbs, mas como civitas, possuidora dos atributos de uma capital. (...) Cidade planejada para o trabalho ordenado e eficiente, mas ao mesmo tempo cidade viva e aprazível, própria ao devaneio e à especulação intelectual, capaz de tornar-se com o tempo, além de centro de governo e administração, num foco de cultura das mais lúcidas do país (fragmentos do memorial apresentado, Lúcio Costa, 1957) (grifos próprios)

A comissão julgadora²³ aprovou o projeto com a seguinte justificativa:

De um lado, considerou-se que uma capital federal, destinada a expressar a grandeza de uma vontade nacional, deverá ser diferente de qualquer cidade de quinhentos mil habitantes. A capital, cidade funcional, deverá além disso ter expressão arquitetural própria. Sua principal característica é a função governamental. Em torno dela se agrupam todas as outras funções e para ela tudo converge. As unidades de habitação, as unidades de trabalho, os centros de comércio e de descanso se integram em todas as cidades, de maneira racional entre eles mesmo. Numa capital, tais elementos devem orientar-se além disso, no sentido do próprio destino da cidade: a função governamental. (trecho do relatório final da comissão julgadora) (grifos próprios)

O plano foi concebido para 500 mil habitantes no final do século. Em 2010 a população do Distrito Federal ultrapassa 2,5 milhões de habitantes, no entanto no “bairro Plano Piloto a população é próxima de 300 mil habitantes (IBGE, Censo 2010). Foi concebida

²³ Comissão julgadora: Israel Pinheiro (Presidente da Novacap), Oscar Niemeyer (Diretor do Departamento de Urbanismo e Arquitetura da Novacap), Hildebrando Horta Barbosa (Representante do Clube de Engenharia), Paulo Antunes Ribeiro (Representante do Instituto dos Arquitetos do Brasil - IAB), William Holford (Universidade de Londres, responsável pelo Plano Regulador de Londres), André Sive (professor de urbanismo em Paris e conselheiro do Ministério de Reconstrução da França, Stamo Papadaki (Universidade de Nova York).

com setores específicos para cada função. Além do conjunto político-administrativo e comercial, em relação ao problema residencial Lúcio Costa escreveu:

*Quanto ao **problema residencial**, ocorreu a solução de criarmos uma sequencia contínua de **grandes quadras dispostas em ordem dupla ou simples**, de ambos os lados da faixa rodoviária, e emolduradas por uma larga cinta densamente arborizada, (...) a fim de resguardar melhor, qualquer que seja a posição do observador, o conteúdo das quadras, visto sempre num segundo plano e como que amortecido na paisagem.*

*(...) A **gradação social** poderá ser dosada facilmente, atribuindo-se **maior valor a determinadas quadras** (...). E seja como for, as **diferenças de padrão** de uma quadra a outra **serão neutralizadas pelo próprio agenciamento urbanístico proposto**, e não serão de natureza a **afetar o conforto social a que todos têm direito**. Elas decorrerão apenas de uma maior ou menor densidade, de maior ou **menor aspaço atribuído a cada indivíduo e a cada família**, da escolha dos materiais e do grau de acabamento. Neste sentido, **deve-se impedir a enquistação de favelas**, tanto na periferia urbana quanto na rural. (Lúcio Costa, 1957, Memorial apresentado).*

Originalmente o plano previa construir basicamente três tipos de prédios, visando três faixas de renda diferentes, de modo a propiciar maior integração de camadas sociais por contato, vizinhança e pelo uso comum de escolas, comércio e clubes (COUTO, 2002, p. 120). Apesar de ter a ideia de integração entre classes sociais, tem algo de segregador. Não é a diferenciação exclusivamente do projeto que caracteriza a segregação, talvez mais a diferença de qualidade, de padrão, de acesso diferenciado a bens e serviços, equipamentos e oportunidades. Podem existir gastos e necessidades distintas, inclusive por tamanho das famílias.

Na prática, famílias de classes sociais diferentes foram morar em locais diferentes. Os pobres na periferia. A integração das classes ficou apenas n plano piloto de papel. Utopia. Fato pouco conhecido é que Lúcio Costa não era até então urbanista, exceto pelo projeto da vila operária na cidade de João Monlevade em Minas Gerais em 1934. (COUTO, 2002, p. 120), Niemeyer lembra disso em suas memórias: “*Sentia com admiração seu enorme talento, tão autêntico, que lhe permitiu, de um dia para o outro, se transformar em urbanista, inventando essa cidade bela e acolhedora que é a capital do nosso país.*” (NIEMEYER, 1998, p. 224).

Brasília não tem sido capaz de lidar adequadamente com a rápida urbanização e o crescimento populacional. Aliás, para a maioria das cidades brasileiras este é um dos maiores desafios.

A estrutura espacial da região metropolitana brasiliense é consideravelmente distinta a outras regiões. Mas, distinção maior está no mercado de terras, que apresenta vários condicionantes distintos.

As políticas restritivas de desenvolvimento territorial resultaram numa forma espalhada, dispersa de ocupação territorial, e por isso, acarretando em custos de transporte, a habitação mais elevados, prejudicando a qualidade de vida da população, afetando com mais intensidade aqueles com menores oportunidade e renda (DOWALL & MONKKONEN, 2007). Há uma periferização, uma relação centro periferia que também ocorre nas demais regiões metropolitanas brasileiras onde ocorre dispersão na ocupação territorial, a cidade compacta e difusa (ABRAMO, 2007), mas em Brasília este efeito é mais intenso.

Desde a Constituição da República em 1891, havia a determinação de desapropriação de terras que iriam formar o Distrito Federal. A desapropriação tinha por intenção utilizar os recursos oriundos da venda da terra para financiar as obras necessárias para a implantação da Capital. Imediatamente após a inauguração da capital foi aprovada uma legislação²⁴ para preservar a configuração original denominada por Plano Piloto, restringindo o crescimento do mercado imobiliário nesta área. Propôs-se que o regime da propriedade privada do solo fosse substituído pelo regime de propriedade da superfície, a propriedade não era mais sobre o solo, mas sobre uma projeção (FARRET, 2001, p. 13).

O modelo adotado garantiria ao governo local a receita permanente dos usuários do solo urbano. Ressalte-se que o Governo de Brasília, preocupado com a proliferação de loteamentos ilegais para a população de baixa renda, proibiu legalmente subdivisões dos lotes por promotores privados. Outra questão importante a ressaltar foi o reconhecimento, por parte do governo, da influência que a nova capital teria nos municípios vizinhos, impondo legalmente restrições às propriedades rurais no entorno, com o objetivo de proteger o chamado "cinturão verde" de Brasília, garantindo assim que essas áreas seriam usados para fornecer alimentos e outros produtos para a Capital Federal. Visava evitar o parcelamento caótica da terra, que na prática não tem sido cumprido, pois desde os anos 1980, ocorrem

²⁴ Lei nº 3.715/1960, artigo 38 (conhecida por Lei Santiago Dantas) determina que "qualquer alteração no Plano-Piloto a que obedece a urbanização de Brasília depende de autorização de lei federal".

assentamentos sem qualquer disposição de infraestrutura, serviços e equipamentos sociais, ou empregos (FARRET, 2001, p. 14).

Passados quase trinta anos, em 1987 a UNESCO reconheceu o conjunto construído em decorrência do plano original como Patrimônio Mundial, tornando-se o primeiro conjunto de monumentos edificados no século vinte a receber proteção das Nações Unidas.

O monopólio da propriedade das terras em poder público é uma ferramenta única que governo local dispõe para o planejamento urbano. Enquanto em outros municípios brasileiros há a presença maciça do setor privado, o governo de Brasília acumula funções de diversos agentes envolvidos na produção do ambiente construído, atuando como proprietário de terras, planejador, programador, construtor²⁵ e, em alguns casos, até mesmo como agente financeiro²⁶ e vendedor de bens imobiliários²⁷.

Sem desconsiderar a importância arquitetônica, da forma, e sem esquecer que também tem sua responsabilidade, a própria forma condiciona e se reflete na experiência cotidiana, interferindo nos formadores de preço da habitação. Mas deve-se questionar para além da forma, da experiência de ser formatado. Se derivadas de relações de propriedade diferenciadas, se a percepção entre público e o privado foi alterada.

A importância arquitetônica no plano diretor originalmente pensando, pode ser confrontada à luz dos típicos problemas urbanos. Isto é, se forma do Plano Piloto seria capaz de enfrentar os problemas de circulação, excesso de veículos, demanda por habitação, serviços e equipamentos públicos.

A forma em conjunto com o regime de propriedade pública da terra, são em parte responsáveis pela mudança na experiência e no entendimento do público e do privado.

A partir da construção da Capital, a venda de lotes foi feita sem uma política espacial urbana que considerasse o uso mais eficiente e socialmente justo. O regime da propriedade pública da terra não tem sido capaz de assegurar esses objetivos, inicialmente previstos no planejamento urbanístico da chamada área Plano Piloto (FARRET, 2001, p. 13). Desde os anos 1980, proliferaram assentamentos irregulares de baixa renda e até mesmo de classe média

²⁵ Com menor intensidade.

²⁶ Através do Banco de Brasília (BRB) e da Terracap.

²⁷ Essa é a raridade. Uma empresa imobiliária pública com participação do 50% do Governo Federal e 50% do Governo do Distrito Federal.

no subúrbio de Brasília. A propriedade pública da terra foi confinada a limites estritos, dentro apenas do Plano Piloto.

Utilizando-se do discurso de proteção da qualidade de vida, o governo optou por uma política de ocupação dispersa de baixa densidade, restringindo intencionalmente a oferta habitacional na área nuclear de Brasília. Pressões migratórias, resultado de um fluxo crescente de pessoas à procura de emprego, que muitas vezes eram uma ilusão, reforçada por esquemas populistas políticos. Por outro lado, ao reduzir a oferta imobiliária, esperava-se (cegamente) que a migração de famílias de baixa renda para Brasília seria desencorajada, gerando uma demanda que levou a um intenso processo de urbanização das cidades no entorno de Brasília, representa um sério problema de gestão, tanto para os governos de Brasília, como Goiás e Minas Gerais (FARRET, 2001, p. 13).

As baixas densidades de ocupação exigem investimentos elevados e contínuos do governo e da comunidade em geral, especialmente para manter a infraestrutura urbana necessária. Este fato demonstra que a propriedade pública do solo urbano não pode, por si só, garantir padrões mais eficientes de uso da terra (FARRET, 2001, p. 14).

A rigidez das restrições ao desenvolvimento urbano da capital geraram perversos efeitos nos padrões de desenvolvimento da região metropolitana e na distribuição espacial dos habitantes. A carga elevada de regulação urbana no Plano trabalha contra as forças normais do mercado de terras, contribuíram potencialmente para a volatilidade e elevação dos preços sobre uma oferta de terrenos que é restrita²⁸. É preciso todo o cuidado com esta interpretação, pois, este é um dos principais argumentos utilizados pelo mercado imobiliário querendo a flexibilização.

É quase redundante falar que no Plano Piloto onde está a maior parte do emprego reside a população de média e alta renda, e nas Cidades Satélites e Entorno do DF residem as de menor renda. Em uma região onde a gasolina é uma das mais caras do país, com uma das maiores tarifas nacional de transporte público de propriedade das mesmas elites e famílias que detêm o poder político, a propriedade das terras e as construtoras. A população de baixa e média renda é forçada a viver nos arredores de 10 até mais de 70 quilômetros do Plano, sofrendo com os altos custos de transporte.

²⁸ Não há escassez de espaço, é a restrição devido à regulação que gera esta escassez.

A formação do subúrbio brasileiro não ocorreu como na maioria das outras localidades. Esta comparação é complexa, pois o Distrito Federal tem características que o difere de um estado e de um município. No entanto, pode-se dizer que o subúrbio brasileiro é formado por tudo que não faz parte do projeto do Plano Piloto, incluindo as áreas suburbanas de alta renda (os Lagos Norte e Sul, Park Way, condomínios, etc). É composto pelas Regiões Administrativas, também denominadas de Cidades Satélites, que não foram criadas objetivando um projeto de desenvolvimento, mas sim para acomodar a população indesejada nas cercanias do poder. Não foi Israel Pinheiro que disse que o Plano Piloto deveria estar livre de estudantes e operários? (BOMENY, s.d.) As Cidades Satélites foram criadas para “acomodar” a população que “invadia” a Capital.

A capital originalmente projetada como um único núcleo, foi acrescida de novos assentamentos distantes na maioria a 30 km da área do centro, mesmo antes da inauguração da Brasília, como no caso de Taguatinga em 1958. A população mais pobre foi removida para fora dos limites da bacia do lago Paranoá. Era um discurso que se justificava pela preocupação ambiental, a proteção dos mananciais, para manter a qualidade de vida. Qualidade de vida de quem? Remoções, inclusive forçadas e violentas, é um dos componentes do processo de gentrificação.

As pressões migratórias em consequência da busca por oportunidades e emprego, quando associadas às restrições ao acesso à moradia, provocou a necessidade da população buscar estratégias locacionais alternativas. Pedro Abramo aponta que a falta de uma política habitacional pública eficiente gera uma necessidade que é solucionada através do mercado informal (ABRAMO, 2007). E foi através da informalidade e ilegalidade que proliferaram os condomínios de luxo, e também, condomínios para as classes populares. Ocorre a retroalimentação entre os mercados formal e informal, entre o mercado imobiliário do Plano Piloto e o mercado das demais Cidades Satélites e do Entorno.

As restrições impostas que geraram a escassez de terra disponível para habitação, aumentando as pressões por demanda, e por consequência, aumentando os preços, proporcionaram também o nascimento de novas cidades, as Cidades do Entorno.

Este é o subúrbio brasileiro, composto pelas Cidades Satélites e do Entorno. Pode-se arriscar dizer que é COM-FUSA, ocupações pontuais compactas, mas difusas no território (ABRAMO, 2007). Não é um subúrbio pobre, como o senso comum espera que todo subúrbio brasileiro seja. Não é ainda um subúrbio diversificado, onde se misturam as diferentes classes

sociais. Percebe-se que cada região é relativamente homogênea em relação às classes sociais que ali habitam. Por exemplo, nas regiões administrativas Lago Norte e Sul, Park Way²⁹, condomínios, Colorado, Setores de mansões, o novíssimo Noroeste, entre outros voltados às classes de mais alta renda.

As invasões representavam para os governantes uma quebra nos padrões de habitabilidade, e por isso justificavam a remoção com o objetivo de oferecer melhores condições (SABOIA & SANDOVAL, 2012). Melhores condições para quem? Ao longo dos anos esse discurso se mostrou demagogo e populista, frente à precariedade dos novos assentamentos e à violência na remoção das famílias.

A diversidade entre classes é raridade, mas pode ser encontrada exatamente nas invasões, que ao longo do tempo foram consolidadas. É o caso da Vila Planalto (ver nota de rodapé 18) e Vila Telebrasília, dentro do Plano Piloto, ou no caso das misturas entre condomínios de luxo e populares no Vicente Pires.

Mercado fundiário no Distrito Federal e Entorno

Brasília sobressai quando comparada a capitais de porte similar, suas particularidades únicas do mercado de terras a tornam um caso especial. A organização espacial e o mercado de terras brasiliense são claramente diferentes das outras regiões brasileiras. Enquanto normalmente a população de média e baixa renda costuma ter concentração próxima aos centros de negócios, há um desenvolvimento mais compacto, na capital federal a ocupação é mais dispersa tendo como resultado um maior consumo de terras. Os impactos ambientais e para a qualidade de vida da população devido á dispersão e ao maior deslocamento são relevantes. Força a população a percorrer distâncias maiores para o trabalho e demais consumo diário da cidade. Implica também nos altos custos para o governo prover infraestrutura, impactando também no custo da terra.

Muitas das críticas negativas a Brasília enfocam que não foi alcançada a utopia (obviamente por ser uma utopia) porque a realidade social e econômica foi ignorada. Isto está refletido no rápido crescimento da ilegalidade nas cidades Satélites e do Entorno. O crescimento populacional foi maior que a oferta legal de habitações forçando a população a buscar soluções ilegais em distâncias cada vez maiores e dispersas.

²⁹ Mais um exemplo do modismo de “americanizar”, conferir *status*.

Hoje em dia a oferta formal de habitações ultrapassa em muitas vezes o crescimento populacional e segue se espraiando para a periferia. No entanto é uma oferta formal distinta, direcionada para as classes de média e alta renda. Em contrasta com o déficit habitacional, que é concentrado nas classes populares.

É possível fazer uma breve avaliação da política do solo urbano em Brasília, observando particularmente os efeitos da propriedade pública do solo, com seus efeitos sobre o mercado formal e informal. É considerada eficaz quando distribui socialmente os ganhos da valorização imobiliária (FARRET, 2001, p. 16) podendo ser analisada em função de alguns indicadores³⁰.

Um das formas de avaliar os efeitos da política fundiária, é analisando o grau de compactação da área urbanizada. Partido do pressuposto de que uma ocupação compacta é mais eficiente (ao menos em custos) comparada a uma ocupação dispersa, o crescimento da ocupação urbana no Distrito Federal e nas cidades do entorno é acima da média quando comparado a outras regiões metropolitanas brasileiras. O processo de ocupação da cidade foi caracterizado por uma lógica de especulação, onde primeiramente foram urbanizadas e colocadas à venda as áreas mais acessíveis, para depois as menos acessíveis (FARRET, 2001, p. 16). O resultado desta política, além de deixar grandes vazios urbanos, contribuiu para distorções na oferta de habitações, proporcionando o aumento de preços.

A região metropolitana brasiliense tem densidade populacional de 39 pessoas/hectare, considerada baixa em relação à suas dimensões, e também comparada a outras regiões metropolitanas, que em média tem densidade populacional acima de 50 habitantes por hectare(Ver tabela 3).

Padrões de densidade de ocupação da terra tem implicações importantes para a quantidade de terra que será necessária suportar o crescimento futuro da população urbana. Os pesquisadores Dowall e Monkkonen calcularam que mantendo o mesmo padrão de ocupação em relação à quantidade de terra por habitantes, para um crescimento de 10.000 pessoas, seria necessário o desenvolvimento de mais de 250 hectares de terra urbanizada.

³⁰ O projeto de pesquisa inicialmente previa a construção de um índice de gentrificação. Optou-se por transformar esta ideia em um anexo. Ver Anexo: Mensurando a gentrificação.

Cidade	População	Área urbanizada (hectares)	Densidade populacional bruta (pessoas/hectare)
Brasília	2.403.000	61.648	39,0
Belo Horizonte	2.238.526	33.100	67,6
Curitiba	2.594.000	109.629	24
Fortaleza	2.141.402	33.000	64,9
Porto Alegre	1.360.590	37.500	36,3
Recife	339.000	36.669	88,6
Rio de Janeiro	5.480.800	122.500	44,7
São Paulo	10.434.400	152.500	68,4

Fonte: Avila, Mandell & Serra (2005) in (DOWALL & MONKKONEN, 2007)

Alterações na densidade de ocupação tem origem desde a construção de Brasília quando Israel Pinheiro alterou o Plano Piloto original de Lúcio Costa, diminuindo a quantidade de blocos por quadra e ainda aumentando o tamanho dos apartamentos (CARPINTERO, 2010, p. 348). O efeito direto da redução na oferta com demanda crescente foi o aumento de preços.

Afeta diretamente o preço dos imóveis a diferença entre o crescimento da oferta de estoque de habitações e o crescimento da população. Basicamente um crescimento maior da população em relação à oferta de imóveis provocará a escassez e portanto o aumento dos custos. Entre 1991 e 2000 o crescimento do estoque de habitações foi sensivelmente menor que o crescimento populacional, 4,4 e 4,7% respectivamente, noutras regiões do país o estoque de habitações cresceu mais do que a população. O estoque de habitações pode crescer também se a relação entre o número de habitantes por residência aumentar, por exemplo no mesmo período em Recife a taxa de ocupação das residências caiu de 4,3 habitantes por residência para 3,6 em 2000, enquanto em Brasília a taxa permaneceu praticamente inalterada com 4,5 pessoas por residência. A partir de 2000 está ocorrendo uma fenômeno de super oferta imobiliária residencial e comercial fora do Plano Piloto.

Cabe frisar a diferença entre o crescimento da oferta de habitações formais e informais. A oferta formal refere-se a áreas legalizadas onde há claramente o direito de propriedade definido, seguindo as regulações e padrões legais. As habitações informais por outro lado, refere-se às habitações que não seguem os padrões e regulações legais e frequentemente estão localizadas em loteamentos e parcelamentos ilegais sem o mínimo de segurança jurídica da propriedade. A participação da oferta de habitações informais na capital federal cresceu de 1,6% em 1991 para 8,2% em 2000, um crescimento de 25%, enquanto em Curitiba, por exemplo, o estoque de habitações informais cresceu apenas 4%. O rápido

crescimento da participação da produção de habitações informais evidencia o descompasso entre as políticas habitacionais e de infraestrutura e a demanda habitacional devido ao crescimento populacional. (Ver tabela 4).

A forma espalhada, dispersa da ocupação evidencia o relativo sucesso das regulações restritivas ao crescimento da cidade. Verificando as distâncias a partir do centro das cidades em relação à distribuição da população, densidade, terra urbanizada e estoque de habitações, é constatado que a organização espacial é marcadamente diferente das evidências das maiorias das cidades do mundo e das predições da teoria urbana econômica.

Região metropolitana	Tipo de habitação	1991		2000		1991-2000	
		Quantidade	%	Quantidade	%	Crescimento absoluto	Taxa de crescimento composta (%)
Brasília	Formal	351.803	98,4	482.189	91,8	130.386	3,6
	Informal	5.836	1,6	43.132	8,2	37.296	247,9
	Total	357.639	100	525.321	100	167.682	4,4
Curitiba	Formal	499.062	93,6	684.891	93,5	185.829	3,6
	Informal	34.110	6,4	47.936	6,5	13.826	3,9
	Total	533.172	100	732.827	100	199.655	3,6

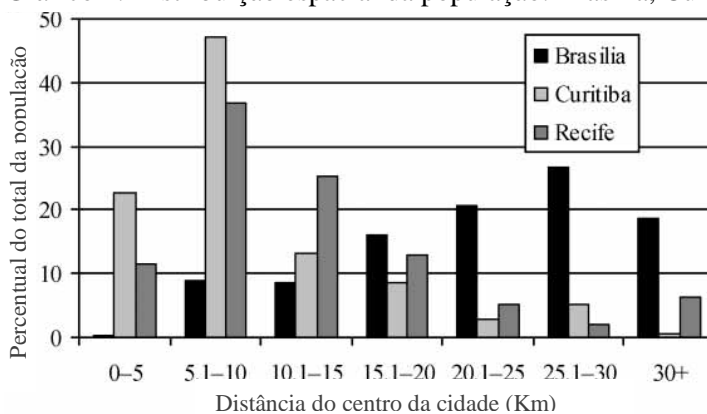
Fonte: Avila, Mandell & Serra (2005) in (DOWALL & MONKKONEN, 2007)

A população brasileira está concentrada fora do Plano Piloto, além de 15 quilômetros do centro, contrastando, por exemplo, com Curitiba e Recife, cidades que apresentam o mesmo padrão da maioria das cidades ao redor do mundo, onde a população costuma estar concentrada no centro da cidade e decai a densidade de ocupação afastando-se do centro. Nos primeiros cinco quilômetros a partir do centro, geralmente a densidade é um pouco menor devido ao maior uso para fins comerciais e outros não residenciais. No entanto o que se deve destacar é que nos dois exemplos comparativos, Curitiba e Recife, no ano de 2000, mais de 70 por cento da população vivia dentro de um raio de 15 quilômetros do centro da cidade, enquanto em Brasília menos de 15 por cento da população morava a 15 quilômetros do centro da cidade. (Ver gráfico 1).

O crescimento populacional também apresenta padrão distinto. Noutros localidades normalmente o crescimento da população devido entre outros fatores à saturação do local, tende a diminuir a densidade no centro da cidade enquanto aumenta a densidade entre dez e quinze quilômetros do centro. É o caso de Curitiba e Recife que entre os anos 1991 e 2000

diminuiu a participação percentual da população no centro da cidade. Em contraposição, em Brasília mais da metade do crescimento populacional ocorreu em áreas a mais de 25 quilômetros do centro. (Ver gráfico 2).

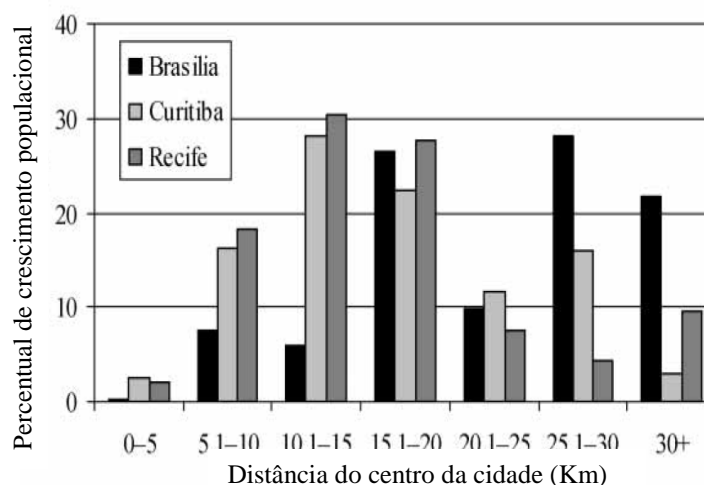
Gráfico 2: Distribuição espacial da população: Brasília, Curitiba e Recife, 2000



Fonte: (DOWALL & MONKKONEN, 2007)

O padrão descentralizado e disperso de crescimento da ocupação urbana em Brasília sugere que as restrições planejadas e a propriedade da terra pelo governo provoca distorções profundas no mercado de terra urbano. Considerando que o crescimento é impedido nas áreas adjacentes ao centro da cidade, o crescimento das áreas para habitação ocorreu em regiões cada vez mais distantes, emergindo uma ocupação territorial não convencional. Um problema a ser destacado é que, enquanto a moradia se distancia do Plano Piloto, o emprego formal continua concentrado nesta área.

Gráfico 3: Distribuição espacial do crescimento populacional: Brasília, Curitiba e Recife, 1991-2000

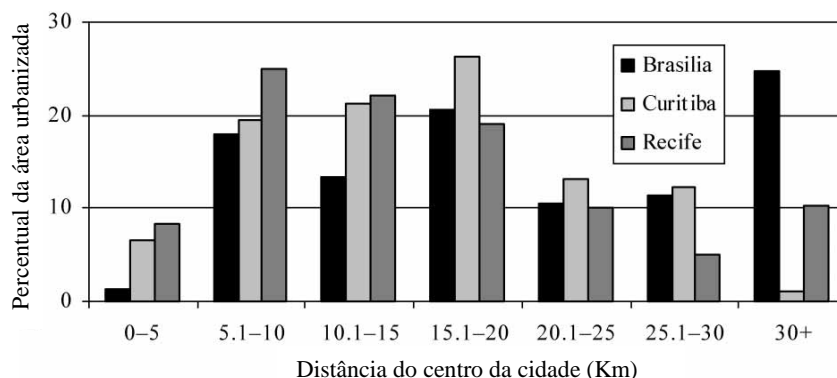


Fonte: (DOWALL & MONKKONEN, 2007)

A área ocupada e urbanizada também apresenta diferenças marcantes em Brasília. Na área nuclear, entre cinco quilômetros do centro, devido às restrições, a área ocupada por edificações não chega a 10 por cento, enquanto em Curitiba chega a noventa por cento. O mesmo contraste é percebido nas outras áreas da cidade ao constatar que cerca de 45 por cento da terra urbanizada está a mais de 20 quilômetros do centro, muito quando comparado a Recife e Curitiba que a esta distância a terra urbanizada é de aproximadamente 25 por cento. (Ver gráfico 3).

A variação na área urbanizada, isto é, a conversão de terra ociosa para usos urbanos, construções e infraestrutura é também incomum em Brasília. Mais da metade da terra convertida para uso urbano está localizada além de 25 quilômetros do centro, evidenciando um expressivo crescimento da dispersão geográfica, quando comparamos com Curitiba e Recife, cidades que apresentam padrões semelhantes ao esperado, 80 por cento da variação na urbanização foi executada até dez quilômetros do centro. (Ver gráfico 4).

Gráfico 4: Distribuição espacial da terra urbanizada: Brasília, Curitiba e Recife. 2000

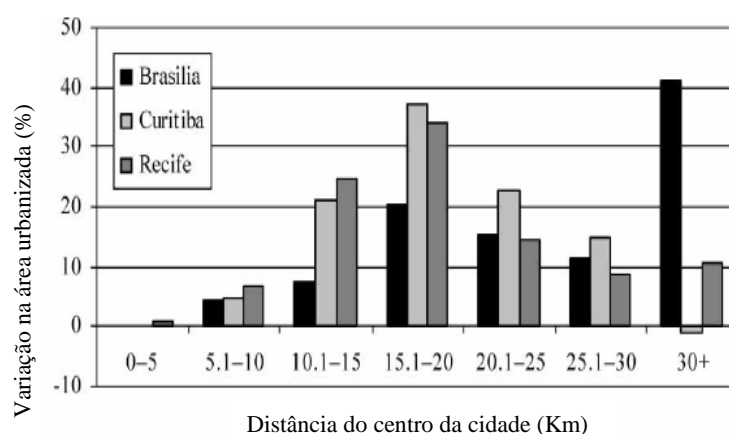


Fonte: (DOWALL & MONKKONEN, 2007)

A distribuição espacial entre habitações formais e informais também é diferenciada. Em cidades onde o mercado de habitação é competitivo, com vários ofertantes, o estoque formal de habitações ocorre a partir de dez quilômetros do centro, por outro lado, o estoque informal de habitações concentra-se entre cinco e dez quilômetros do centro, reflexo da opção pela informalidade para redução dos custos. Em Brasília a oferta de habitações formais segue padrão similar ao da ocupação populacional, sendo que cerca de sessenta por cento da oferta de habitações formais ocorreu a mais de vinte quilômetros do centro, e ainda, menos de vinte por cento da oferta formal foi a menos de dez quilômetros do centro.

Ainda mais distinto é o estoque de habitações informais, como já dito, apesar dos riscos, quem busca uma habitação informal o faz para reduzir principalmente os custos de localização, transporte, acessibilidade. Em Recife e Curitiba, por exemplo, cerca de quarenta por cento do estoque de habitações informais está localizado entre cinco a dez quilômetros do centro. Em Brasília, vinte por cento do estoque de habitações informais está a mais de trinta quilômetros do centro. E praticamente não existe a possibilidade de ocupação ilegal a dez quilômetros do centro. Há alguns casos pontuais e particulares, por exemplo na Vila Planalto³¹, onde a insegurança em relação a propriedade tem levado os moradores parcelarem seus lotes contra o permitido, ou no próprio Plano Piloto com novas construções ultrapassando a altura máxima permitida.

Gráfico 5: Distribuição espacial do crescimento da terra urbanizada: Brasília, Curitiba e Recife, 1991-2000



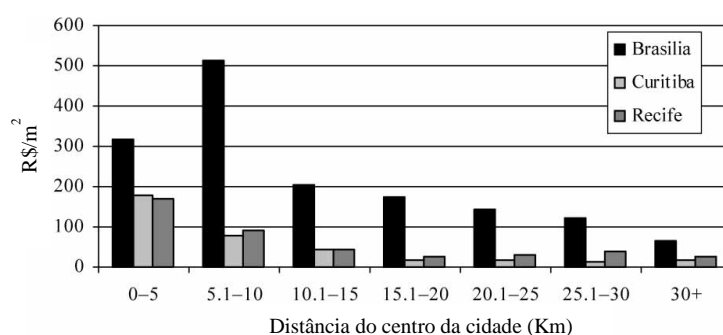
Fonte: (DOWALL & MONKKONEN, 2007)

Todas estas particularidades vão sendo somadas ao preço por metro quadrado, resultando num maiores do país, até do mundo. Ainda que justificado em parte devido a alta renda per capita da população brasiliense, o planejamento e o controle governamental do mercado de terras em Brasília contribuem profundamente para alto custo da habitação. De acordo com evidências em outras cidades, roga a teoria econômica urbana que a variação nos preços das habitações está associada a diferentes fatores, mas principalmente à sua localização em relação ao centro, a provisão adequada de infraestrutura e à segurança jurídica quanto à propriedade da terra. A localização é sem dúvida um dos principais fatores do custo. Na

³¹ Este “bairro” de Brasília tem origem do que sobrou dos acampamentos de operários que não foram removidos ao final da construção. Resistiram até que em 21 de abril de 1988, foi tombada Patrimônio Histórico do Distrito Federal. Em 2013 foi elevada ao status de Cidade Satélite, isto é, uma região administrativa com Administrador próprio (mas escolhido pelo governador). Até 2013 a propriedade dos lotes ainda é indefinida. Foi concedido aos “pioneiros” (trabalhadores que participaram da construção) o direito de uso dos lotes.

maioria das cidades do mundo, a terra é mais valorizada quanto mais próxima ao centro da cidade. Brasília é uma exceção a esta regra, onde a terra nos cinco quilômetros centrais é menos valorizada que as terras entre cinco e dez quilômetros do centro. Curitiba e Recife são exemplos mais comuns da relação entre preço e distância do centro. Cabe destacar ainda o quanto o valor dos lotes nas regiões mais distantes de Brasília é consideravelmente maior que em outras regiões metropolitanas. (Ver gráfico 5 e 6).

Gráfico 6: Preço dos lotes em relação à distância do centro: Brasília, Curitiba e Recife



Fonte: (DOWALL & MONKKONEN, 2007)

Brasília e o processo de especulação imobiliária

Analisando o controle sobre os preços da terra, pressupondo que o Governo de Brasília utilizou o instrumento de propriedade do solo de forma eficaz, era de se esperar dois comportamentos alternativos. Se os preços aumentassem além do observado em outras cidades, provaria que o comportamento monopolista do governo é semelhante ao comportamento de mercado, o que é injusto socialmente. A outra alternativa seria se o governo assumisse uma postura mais condizente com a função social da solo, oferecendo terrenos à população a preços inferiores ao praticado no mercado. Foi constatado que desde a sua criação até os anos 1990, a variação dos preços imobiliários em Brasília foi semelhante ao observado no Rio de Janeiro e em São Paulo (FARRET, 2001, p. 17). Isto significa que a posse de terras públicas, foco da política fundiária empregada em Brasília, não cumpriu com um de seus objetivos, o de regular os preços.

Existem recentes indícios da formação de uma Bolha Imobiliária em Brasília. Entende-se por bolha imobiliária o deslocamento entre o preço real do imóvel e o retorno

garantido pelo mesmo³² (FRBSF Economic Letter, 2004). Ou seja, se o retorno de um investimento é pequeno, apesar de continuar atraindo compradores que acreditam que o negócio seja mais rentável do que é na realidade, conseqüentemente mantida a crença de contínua valorização, a demanda aumenta, contribuindo para manter os preços altos. Há uma conta bem simples que é feita para verificar esta sobrevalorização. Consiste em verificar o valor do aluguel em relação ao preço do imóvel³³.

O Distrito Federal é um caso à parte. A maior parte da terra disponível para construção é de propriedade da Companhia Imobiliária de Brasília (Terracap) que monopoliza o uso do solo, restringindo a oferta de terrenos, pressionando a demanda, mantendo o mercado artificialmente inflado e assim mantendo os preços elevados.

Em 2010 a um estudos feito pela Universidade Católica de Brasília demonstrou que existem indícios da formação de uma de uma bolha especulativa no Distrito Federal (UCB - Depto. de Economia). Mais recentemente em 2011, estudos feitos pela empresa de consultoria Odds&Actions, demonstram estatisticamente que já estamos vivendo uma bolha imobiliária na região (Odds&Actions, 2011).

Tanto o estudo do departamento de economia da Universidade Católica de Brasília como o da consultoria Odds&Actions, dão evidências claras de que o há um deslocamento entre o que se paga por um imóvel e a renda obtida com aluguel. Demonstram que os preços elevados dos imóveis locais não garantem um retorno alto para o investimento local. Mesmo assim existem pessoas que continuam optando por esse tipo de investimento devido à expectativa de valorização futura sinalizando a possível ocorrência de bolha especulativa no mercado imobiliário da Capital (Odds&Actions, 2011).

Em Brasília o preço por metro quadrado do solo urbano é um dos mais altos do país³⁴, atingindo em média R\$ 8.318/m² no mês de abril de 2013, o maior valor na cidade chega a R\$ 13.000 na Vila Planalto (mesmo com a insegurança fundiária, com lotes que não possuem a escritura definitiva). No Rio de Janeiro o bairro mais valorizado era o Leblon por R\$ 22 mil, e na capital paulistana a Vila Nova Conceição por R\$ 13 mil.

³² Ver anexo II: Cálculo da rentabilidade do imóvel e formação da bolha imobiliária.

³³ Ver Anexo II: Cálculo da rentabilidade do imóvel e bolha imobiliária

³⁴ Alternando a liderança no ranking com Rio de Janeiro e São Paulo.

Conforme dados do índice “FIPE ZAP de Preços de Imóveis Anunciados”³⁵, de agosto de 2010 a agosto de 2013 os preços anunciados dos imóveis a venda no Distrito Federal valorizaram 30,8%, enquanto o Índice de Preços ao Consumidor Ampliado (IPCA) no mesmo período foi de apenas 19,7%, um *spread* (diferença entre taxas) de 65%. O IPCA-habitação foi de 17,6%, e também no mesmo período,

São vários os motivos desta sobrevalorização, dentre os quais, é possível destacar: a alta renda média familiar, a relativa estabilidade do emprego público, espaços reduzidos para a construção civil próximo ao Plano Piloto (região que concentra boa parte das atividades, dos empregos e dos serviços públicos como saúde e educação).

Tal situação não é diferente nas cidades satélites que refletem a valorização ocorrida no Plano Piloto. Com a escassez de terrenos livres na região central, as incorporadoras imobiliárias incentivadas pelo programa do governo federal “Minha Casa, Minha Vida” descobriram um nicho próspero em cidades como Samambaia, Ceilândia e Taguatinga, além das cidades do entorno como Valparaíso, Novo Gama e Águas Lindas, em Goiás (NAVARRO, 2009).

Tabela 5: Censo 2010. Situação de ocupação dos domicílios		Quantidade
Total de domicílios	particulares ocupados	752.741
	particulares não-ocupados fechados	22.625
	particulares não-ocupados de uso ocasional	17.682
	particulares não-ocupados vagos	62.708
	particulares	855.756
	coletivos	1.129
	coletivos com morador	328
	coletivos sem morador	801
Fonte: IBGE, Resultados do Censo 2010. Elaboração própria		

Outra evidência da existência de uma bolha imobiliária no Distrito Federal pode ser vista através do aumento dos domicílios vagos (ver tabela 5), ou seja, unidades que se encontravam efetivamente desocupadas na data de referência do censo demográfico feito pelo IBGE (DINIZ & CAVENAGHI, 2006, p. 272). Em 2007 eram 40.470 domicílios vagos, um vertiginoso aumento de 52% em apenas um ano (Fundação João Pinheiro, 2006, p. 25), e suficiente para cobrir 38% do déficit habitacional à época 107.248 unidades domiciliares, último dado encontrado (Fundação João Pinheiro, 2009, p. 31). Comparando o percentual de

³⁵ O Índice FIPE ZAP de Preços de Imóveis Anunciados é o indicador de preços de imóveis é produzido em parceria entre a FIPE-USP e a empresa de classificados ZAP Imóveis. É considerado o principal termômetro do mercado imobiliário brasileiro.

domicílios vagos em relação ao total de domicílios particulares permanentes, no DF esta relação é de 14,6%, acima da média nacional de 11,1%. O Censo de 2010 mostra que haviam 62.708 domicílios particulares não-ocupados.

A aparente contradição entre a existência de déficit de moradias ao lado de um enorme número de imóveis sem serem habitados se constitui sempre numa fonte de questionamento. Segundo a Pesquisa Nacional por Amostragem de Domicílios (Pnad), em 2007 mais de 84% das unidades vagas no país tinham condições de serem ocupadas. Em todo o Brasil são cerca de 7,351 milhões de imóveis não ocupados, muito mais que suficiente para cobrir o déficit de moradias calculado em 6,273 milhões de imóveis (Fundação João Pinheiro, 2009, p. 44).

Capacidade institucional nas Cidades do Entorno brasiliense

O enfrentamento do déficit habitacional não pode ficar a cargo do livre mercado, a exemplo do ocorrido nos Estados Unidos da América em 2008, pois com a demanda aquecida e a oferta restrita, não apenas os investimentos tornar-se-ão insustentáveis com a especulação desenfreada, o alto custo das moradias conseqüentemente fará com que a população de mais baixa renda, principalmente os que residem em moradias alugadas, sejam deslocadas para regiões cada vez mais distantes das suas atividades diárias cotidianas, tais como o emprego, acesso a serviços públicos de saúde, educação, entre outros equipamentos e serviços públicos, impondo a estes um custo de deslocamento (aí incluso o tempo que também é dinheiro) aumentando ainda mais as desigualdades sociais.

Eis uma contradição importante: enquanto atribui-se que o rigor do ordenamento territorial no Distrito Federal é um dos causadores da segregação espacial e socioeconômica da população. Nas cidades periféricas do entorno da capital, a baixa capacidade administrativa institucional dos governos locais, isto é a baixa capacidade de executar uma política habitacional adequada (ARRETCHE, et al., 2012), sujeita a população destas cidades a sobreviver em regiões sem uma base econômica capaz de gerar emprego, renda, produção e conseqüentemente, arrecadação suficiente para atender adequadamente as demandas sociais.

A hipótese de que o rigor do ordenamento territorial causa segregação é discutível. Será que com a flexibilização neste rigor, haveria menos segregação? Este argumento é muito utilizado pelos grandes empreendedores imobiliários da região. Em cidades tradicionais há

menos segregação? Ao menos em Curitiba e Recife parece que sim (DOWALL & MONKKONEN, 2007).

A baixa arrecadação se traduz na elevada dependência de transferência de recursos do Estado e da União através do Fundo de Participação dos Municípios (FPM). Na Região de Desenvolvimento Integrado do Distrito Federal (RIDE-DF), em média esta as Transferências Governamentais representam cerca de 75% do orçamento destes municípios, bem acima da relação encontrada em outras regiões metropolitanas, em torno de 50%. Uma maior dependência das transferências intergovernamentais implica em maior vinculação do orçamento em gastos previstos em lei, como saúde e educação, e consequentemente em maiores gastos correntes (ver tabela 6).

No entanto maiores gastos não significa que as demandas sociais serão melhor atendidas. Eficiência, eficácia e obviamente, a efetividade das políticas públicas está intrinsecamente ligadas às capacidades institucionais administrativas destes governos.

Tabela 6: Autonomia financeira: Receitas tributárias e de transferências

Receitas tributárias e de transferências (R\$ 1,00)					
Município	Rec. Orçamentária Total 2008 (A)	Rec. Tributária 2008 (B)	Autonomia Financeira (B / A)	Rec. Transferências 2008 (C)	Dependência de Transferências (C / A)
Mimoso de Goiás	6.733.707	226.219	3%	7.308.648	109%
Cabeceiras	8.261.764	233.693	3%	8.836.336	107%
Água Fria de Goiás	8.944.627	411.741	5%	9.243.062	103%
Vila Boa	8.425.948	234.964	3%	8.259.512	98%
Cocalzinho de Goiás	8.594.864	48.299	1%	8.276.876	96%
Corumbá de Goiás	9.002.716	322.203	4%	8.628.625	96%
Padre Bernardo	30.802.594	1.476.836	5%	28.589.371	93%
Alexânia	30.993.710	2.415.368	8%	27.843.597	90%
Planaltina	70.835.007	2.474.104	3%	61.043.634	86%
Cabeceira Grande	14.077.577	1.145.622	8%	11.908.035	85%
Formosa	81.906.113	5.298.596	6%	69.054.091	84%
Pirenópolis	20.495.608	1.827.718	9%	17.056.836	83%
Santo Antônio do Descoberto	54.300.676	2.173.319	4%	44.762.604	82%
Abadiânia	15.793.869	1.473.624	9%	12.778.500	81%
Luziânia	176.575.422	17.200.700	10%	140.282.282	79%
Buritís	36.503.734	1.717.827	5%	28.970.382	79%
Cristalina	69.651.596	3.579.445	5%	51.005.556	73%
Unai	102.453.872	11.407.395	11%	67.224.818	66%
Cidade Ocidental	56.109.542	8.265.706	15%	36.533.998	65%
Novo Gama	80.143.370	4.637.033	6%	47.001.495	59%
Valparaíso de Goiás	118.571.275	14.228.460	12%	65.874.126	56%
Águas Lindas de Goiás	Sem dados				
Total	1.009.177.590	80.798.872	8%	760.482.386	75%

Legenda: Rec: Receita.
Fonte: Secretaria do Tesouro Nacional. FINBRA. 2008. Elaboração própria.

Um breve exame dos indicadores destas capacidades através da Pesquisa de Informações Básicas Municipais em 2008 (IBGE, 2008), mostra que há muito a avançar na região, principalmente quanto à existência instrumentos de gestão e planejamento do uso do solo urbano. De acordo com esta pesquisa, das cidades que compõem a RIDE-DF, somente em 22% destas foi verificada a existência de “Conselho Municipal de política urbana, desenvolvimento urbano, da cidade ou similar”, sendo elas: Cristalina, Unai, Formosa, Luziânia, e como minimamente espera-se, Brasília. (Ver tabela 7).

Município	Taxa	Posição	
		Nacional	Estadual
BRASIL	27		
Brasília	36	399	1
Águas Lindas de Goiás	62	79	1
Cristalina	59	96	2
Valparaíso de Goiás	55	118	3
Novo Gama	55	120	4
Santo Antônio do Descoberto	54	123	5
Luziânia	52	139	6
Cidade Ocidental	49	174	7
Planaltina	48	189	8
Formosa	44	232	9
Padre Bernardo	41	275	11
Cocalzinho de Goiás	29	593	23
Unai	28	616	30
Pirenópolis	14	1.489	54
Abadiânia	7	2.235	76
Buritis	10	1817	153
Recife	72	43	4
Curitiba	56	109	12
Goiânia	42	270	10
Rio de Janeiro	29	583	29
São Paulo	14	1.432	96
São Caetano do Sul	5	2.442	282
Países com conflito armado	11		

Fonte: Mapa da Violência 2012. (WAISELFISZ, 2011)

A dependência dos recursos de transferências da União poderia ser ao menos em partes resolvida se estas as cidades da região explorassem melhor sua base de arrecadação tributária, de acordo com o questionário enviado às prefeituras pelo IBGE, menos da metade cobravam taxa de limpeza urbana, coleta de lixo ou de iluminação pública. Menos de 40% não tinham qualquer tipo de Política de apoio ao primeiro emprego de jovens e adolescentes (IBGE, 2008). Não é à toa que a região está ultimamente tão violenta, as taxas de homicídio são alarmantes, principalmente entre os jovens, fala-se em taxas comparadas a de países em guerra (WAISELFISZ, 2011).

Retomando a questão habitacional e os instrumentos de planejamento, o mesmo estudo (IBGE, 2008) mostra que a maioria, isto é, quase 75% dos municípios não possuíam Plano Municipal de Habitação, nem sequer possuíam legislação específica que dispõe sobre regularização fundiária. Como pode ser verificado no quadro desenvolvido a seguir, melhor seria se todas as cidades possuíssem instrumentos de gestão mínimos para lidar com o déficit habitacional, mas como pode ser percebido na região mais crítica (sem instrumentos de planejamento) coincide com as cidades com os piores indicadores sociais da região. (Ver tabela 8).

		Cadastro de famílias interessadas em programas habitacionais	Fundo municipal	Conselho municipal	Plano de municipal	Legislação específica	Programa
RIDE Distrito Federal	%		de habitação			de regularização fundiária	
TOTAL	%	95	55	45	27	27	27
Buritis	83	1	1	1	1		1
Alexânia	83	1	1	1		1	1
Vila Boa	67	1	1	1	1		
Pirenópolis	67	1	1	1	1		
Unai	67	1	1	1			1
Santo Antônio do Descoberto	67	1	1	1	1		
Águas Lindas de Goiás	67	1	1			1	1
Água Fria de Goiás	50	1				1	1
Cabeceiras	50	1		1	1		
Novo Gama	50	1	1	1			
Luziânia	50	1		1	1		
Cabeceira Grande	33		1	1			
Cocalzinho de Goiás	33	1	1				
Padre Bernardo	33	1				1	
Cristalina	33	1	1				
Cidade Ocidental	33	1	1				
Planaltina	33	1				1	
Formosa	33	1				1	
Valparaíso de Goiás	33	1					1
Mimoso de Goiás	17	1					
Corumbá de Goiás	17	1					
Abadiânia	17	1					

Legenda: Na linha de cabeçalho considerar a pergunta: O município possui (...)?
 Fonte: Pesquisa de Informações Básicas Municipais (MUNIC) IBGE, 2008. Elaboração própria.

Re-conhecendo Brasília

Brasília proporcionou a inversão do público e do privado. O DNA do Plano Piloto, a ideia, o plano, o conceito de cidade. Pilotis. A propriedade sobre algo material e a propriedade sobre a projeção, possuir o real ou o imaginário, propriedade individual versus coletiva.

A privacidade, privação da cidade, a vida reservada, oculta, foi exposta, escancarada pelas janelas da sala de estar. A arquitetura panóptica da Capital invoca o mesmo medo difuso apontado pelo sociólogo José Martins (MARTINS, 2008). Um controle social através do medo de ser visto e percebido em desacordo com os rígidos costumes sociais requeridos por um modo de vida que pretende ser nobre.

A sala de estar misturou-se ao quintal comum de todas as casas, integrando a residência às praças, aos bulevares entre os blocos residenciais. O privado foi transformado em público. A arquitetura panóptica, permite o acesso visual de quem está do lado de fora da residência, reduzindo a privacidade do lar.

A mesma ideia privou os cidadãos do que é público, a falta de limites físicos combinada com a ordem, a institucionalidade, a homogeneidade impediu a vida cotidiana, as trocas das relações humanas, os encontros e desencontros.

Em Brasília as distâncias são tão grandes, que para se locomover é preciso ser transportado³⁶. O movimento apenas de coisas, as pessoas paradas. Apesar de tanto, não há espaço para o pedestre. É um lugar onde não há mais nem dentro e nem fora. O enclausurado é prisioneiro de nada (MONGIN, 2009, p. 244).

Os condomínios são a imitação contemporânea dos feudos, sem a figura do Senhor, sem um dono, reunindo a elite hermética brasiliense. Eis a condição do ser urbano brasiliense. Condição de experimentar a obra de urbanistas utópicos. A origem do termo utopia vem do grego “*ou*” (não) e “*topos*” (lugar), literalmente significa “*não-lugar*”.

Projeto de urbanistas que acreditavam que poderiam construir uma nova sociedade a partir de um novo modelo de cidade. A interação dos homens nesta nova forma construída faria surgir uma nova sociedade. Fez sim, a cidade do medo, habitada por medrosos, aprisionados em condomínios. Contraditório, em tempos de prevalência dos fluxos sobre os locais (MONGIN, 2009, p. 131), os condomínios são refúgios que impedem a circulação. Refugiam-se da cidade, do urbano, nega-se a cidade, as ruas.

A proliferação de condomínios não é um privilégio de Brasília, é generalizado nas grandes cidades brasileiras. Somente recentemente a maior rede de condomínios do Brasil, Condomínios Alphaville começa empreender em Brasília. A inserção tardia pode ser devida à alta concorrência. Pois mais do que em qualquer outro lugar, a população brasiliense se

³⁶ E quem pode vai de automóvel particular.

refugia em condomínios. É irônico o nome da marca³⁷. Alphaville é o nome de uma cidade de outra galáxia do filme de Jean-Luc Godard rodado em 1965, na qual um supercomputador comanda uma sociedade completamente alienada e sem sentimentos.

Um outro exemplo de como o poder dos empresários locais do mercado imobiliário impede a concorrência de outros investidores³⁸ poder ser percebido verificando o número de observações por local do “Índice FIPE-ZAP de preço dos lançamentos imobiliários”. É uma questão metodológica da estatística, quanto maior o número de observações, mais representativo é o resultado para a realidade. Enquanto em outras capitais o número de observações do índice é da ordem de dezenas de milhares de observações, em Brasília não alcança mil observações³⁹. Para construir este índice a FIPE-USP necessita da participação voluntária dos empresários imobiliários, disponibilizando as informações necessárias. Logo percebe-se que não há interesse dos empresários locais de trabalhar em um mercado, literalmente, livre e aberto, de concorrência perfeita. É o tipo de estratégia de empresários que buscam incrementar o lucro através de falhas de informação do mercado. O protecionismo geralmente está ligado a algum tipo de atraso da empresa, que reduz a sua capacidade de concorrer no mercado competitivo.

Se toda venda legal de um imóvel tem registro em órgão público, porque ainda não temos uma base de dados pública sobre este mercado? A resposta é óbvia, não interesse, nem dos empresários, e nem dos governantes. Mas é de interesse da sociedade.

A análise dos padrões de consumo da população é uma das formas de indicar a ocorrência de gentrificação. É indício de enobrecimento, o consumo de ostentação, de supérfluos, de produtos de luxo, do chique, do *cult*, dos excessos, do rococó, do barroco.

³⁷ Alphaville é um filme de 1965 de Jean-Luc Godard. É uma ficção surreal e altamente poética. O filme se passa numa cidade pertencente a outra galáxia, com o nome de Alphaville. Nela toda a sociedade é comandada por uma tirano supercomputador denominado Alpha 60. Tal máquina comanda uma sociedade técnica, como a dos cupins e formigas, governando de forma cruel e arbitrária, deixando seus habitantes como legítimos zumbis, completamente alienados e sem sentimentos. Godard se cercou de elementos literários encontrados em "Admirável Mundo Novo", de Aldous Huxley e principalmente do livro "1984", de George Orwell. Um futuro autoritário com restrição vocabular e um super-olho onipresente. A bíblia de Alphaville é um dicionário e esse passa por constantes alterações, com objetivo de oprimir a população e mantê-la ignorante. Para o supercomputador, pessoas normais não têm lugar nessa cidade e não merecem viver, para isso, há duas alternativas: o suicídio ou a recuperação em um “hospital”. Outra grande qualidade que vale salientar são os belíssimos diálogos e a sociedade ignorante montada pelo cineasta.

³⁸ De outros estados ou mesmo investidores internacionais.

³⁹ 937 observações me agosto de 2013.

Constata-se que no Distrito Federal a proporção de carros para uso profissional ou uso fora de estrada⁴⁰ por habitantes⁴¹, isto é, carros para uso na roça⁴², está acima da média nacional, sendo equivalente a estados com economia baseada no setor primário, isto é, extrativismo e agropecuária. (Ver tabela 9).

Tabela 9: Proporção de veículos automotores por habitantes (%).		
Taxa de veículos por habitantes	Característica de uso	
	Automóvel de passeio	Profissionais e fora de estrada
Brasil	22,87	4,06
Distrito Federal	41,21	5,98
Mato Grosso	16,90	5,77
Mato Grosso do Sul	22,50	5,62
Goiás	23,89	5,57
Paraná	34,32	6,22
Rondônia	12,91	4,52
Minas Gerais	24,05	4,38
Santa Catarina	37,21	6,13
Rio Grande do Sul	32,24	5,13
Espírito Santo	21,56	4,87
São Paulo	36,77	5,68
Roraima	11,30	4,60
Tocantins	10,79	3,80
Acre	8,74	2,94
Amapá	9,22	2,83
Amazonas	8,98	2,61
Bahia	9,62	2,26
Rio Grande do Norte	12,89	2,58
Sergipe	12,13	1,94
Piauí	7,51	2,28
Ceará	9,84	2,15
Rio de Janeiro	23,16	3,03
Pernambuco	11,89	2,22
Paraíba	10,32	2,04
Pará	5,69	1,61
Maranhão	4,86	1,44
Alagoas	8,45	1,69

Fonte: Departamento Nacional de Trânsito e Censo populacional-IBGE. Dados de 2010. Elaboração própria.
Lê-se: 46% da população do DF possui automóvel, ou, praticamente um carro para cada dois habitantes.

Este tipo de veículo foi elevado ao status de bens de consumo de luxo. E, contraditoriamente numa cidade político-administrativa, planejada plana, com vias perfeitas para carros de pequeno porte, era de se esperar uma grande quantidade de carros de alta

⁴⁰ São veículos 4x4, caminhonetes e camionetas, conforme classificação do Departamento Nacional de Trânsito.

⁴¹ Automóveis *per capita*.

⁴² CAR-ROÇAS, carros para uso na roça, inspirado em Abramo, COM-FUSO.

velocidade, pequenos, leves, rentes ao solo. No entanto, em Brasília a quantidade de automóveis de uso profissional ou fora de estrada circulando na cidade está acima da média nacional.

Com esta atitude a velha elite brasileira demonstra sua riqueza trazendo o rural para o urbano. Uma das vitórias do rural sobre o urbano, da aristocracia sobre a democracia. A paixão por trazer a vida do campo para o urbano. Não é aquele rural caipira, mas um rural de ostentação. A opção por fazer uma cidade para promover o uso do automóvel fica explícita na atual proporção de veículos de por habitantes, praticamente um veículo para cada dois habitantes.

Quanto ao custo social, quanto custou Brasília? É um mistério, ninguém sabe com exatidão. Não houve projeto econômico-financeiro, muito menos estudos preliminares ou avaliação de custos e benefícios. Nenhum estudo de viabilidade. Um estudo convencional dificilmente concluiria pela viabilidade, não apenas financeira, mas também física. Construída as pressas, causou graves prejuízos à economia do país. Eugênio Gudín posteriormente fez uma estimativa: 1,5 bilhão de dólares (GUDIN, 1969, p. 363). Em valores atuais, aplicando-se apenas a correção monetária americana, alcançaria 19,5 bilhões de dólares, somando-se juros de 3% ao ano, padrão médio de taxaço, chega-se então a 83 bilhões de dólares.

Isso significa nos tempos atuais, mais de cinco vezes o custo oficial anunciado das obras para a Copa 2014 (último grande projeto governamental para promover o desenvolvimento urbano). Isso é gentrificação. Utilizar a cultura, a paixão nacional pelo futebol, para promover obras urbanas.

Quanto aos custos de habitação, além do que dos custos dos insumos, mão de obra, localização, demanda, os custos mais básicos da formação de preço de uma habitação, aqui há outros condicionantes, encarecendo ainda mais.

Há uma diferença conceitual entre a propriedade de um terreno delimitado e ter a propriedade de uma projeção sobre os pilotis. No Plano Piloto, os blocos residenciais das Asas Norte e Sul, o que é negociado é a projeção sobre os pilotis. Enquanto noutros lugares a formação de preços habitacionais tem como um dos seus principais fundamentos uma área delimitada, a construção sobre este terreno, bem como a qualidade desta edificação (dos materiais e das técnicas de construção utilizadas). Em Brasília há um descolamento, um afastamento, uma contraposição entre o preço e o bem material. Ao negociar o irreal, isto é, a

projeção, a imagem, a ideia, dá margem para que outros fatores menos objetivos componham o preço do imóvel.

Ao distanciar a formação de preço do bem ao material, o preço do imóvel perde relação com seu uso, contribuindo para a especulação imobiliária. Isto significa que negociar a projeção dá margem para especular imobiliária. Isto combinado com outros fatores faz com que o preço médio da habitação no Plano seja elevado.

Boa parte destes outros custos tem origem na intervenção estatal na produção de habitações no DF. Diferente das outras cidades onde há relativa escassez de terra legal disponível para habitação, aqui sobra espaço, mas espaço público. Nas outras cidades, no decorrer do processo histórico a iniciativa privada foi adquirindo e negociando entre si o espaço e as edificações.

Em Brasília há o monopólio estatal da terra disponível. Monopólio só é justificável quando se trata de um bem público, indivisível. Em economia o monopólio significa a abolição da concorrência, isto é, em prol de um suposto benefício de interesse coletivo, suprime-se a livre iniciativa. E como foi visto, este monopólio ao invés de reduzir as pressões do mercado imobiliário, ao contrário, tem contribuído com a especulação. Mas poderia e tem real potencial, quando bem utilizado, para promover a democratização do solo urbano.

A forma mais utilizada para negociar os lotes disponíveis é através de leilões, com a justificativa e ser a melhor maneira de oferta sem o direcionamento ou favorecimento a clientes específicos. A diferença entre o preço mínimo do leilão e o preço final significa mais dinheiro para o Estado. À primeira vista algo positivo, pois quanto mais dinheiro, mais o estado pode retornar à população. Por outro lado esta diferença, fruto da concorrência entre os participantes do leilão encarecerá o preço final do que será construído, outro fator de especulação e causa para os elevados preços das habitações. É muito comum explicações sobre o preço da habitação ser alto devido à escassez de terra dentro do Plano Piloto. Temos então um déficit habitacional planejado pelo próprio governo.

A legislação urbanística rígida associada ao tombamento da capital federal é mais um fator que contribui para especulação imobiliária. Além da escassez de oferta imobiliária intencional, o título de Patrimônio Cultural da Humanidade combinado com o tombamento legal restringe as possibilidades do livre crescimento. Este é o argumento mais utilizado por grandes empreendedores imobiliários, pedindo flexibilizações para ampliar a oferta

imobiliária. Mas quando isto ocorreu, por exemplo nos bairros do Sudoeste e o novíssimo Noroeste, a oferta imobiliária não foi para os que mais precisam, foi para as classes de média e alta renda.

Não está sendo defendido que se deve acabar com toda a regulação, com o título de patrimônio, com a preservação da obra Lúcio Costa e Niemeyer. O fato é que o Plano Piloto está sendo descaracterizado. Por grandes e poucos empresários com poder influência política.

Quem sabe se um dia não fosse exigida a assinatura de um arquiteto, de um engenheiro, de um advogado, de um ambientalista, por pouco não é exigido o aval formal de um economista para verificar a viabilidade financeira. Se a anarquia e o caos um dia fosse possível, quem sabe todos pudessem autoconstruir suas habitações. Sim, a favelização pode ser a solução para as cidades. O problema habitacional não é de escassez de terra, é de propriedade.

Brasília ultrapassou os objetivos iniciais e cada vez mais pode ser considerada uma metrópole, inclusive global. Além da óbvia influência nas regiões mais próximas, por sua própria função as decisões tomadas tem impacto por todo o território.

Tem uma arquitetura que atrai turistas de todo o mundo, que muitas vezes vem visitar apenas as obras faraônicas, não dando a menor importância para a vida social local. Exemplos desta arquitetura é uma Biblioteca Nacional sem livros, um Museu Nacional sem acervo.

Um estádio nacional sem time e sem torcida. Para ter ocupação na reinauguração em 2013 foi preciso importar dois times de outros estados, Santos-SP e Flamengo-RJ. Pode-se argumentar que fazia parte também da abertura do Campeonato Brasileiro, e Brasília é a Capital do País. Mas é a capital político-administrativa, está longe de ser a capital do futebol, da cultura, da economia. Promoção da imagem da cidade através de eventos esportivos e culturais é um dos principais componentes da gentrificação.

O trabalho disponível é composto preponderantemente pelas funções quaternárias, político e administrativas, característica das metrópoles globais (SANTOS, 2008). Com o perdão da palavra, passam temporariamente pela capital um rebanho de uma população de transumantes (CEPOLLARO, 1999), que por curtos períodos vem para trabalhar em cargos políticos em ministérios, embaixadas, organismos internacionais, centros de pesquisa, universidade e organizações não governamentais. Carregado de preconceito, para Celso

Furtado são pessoas que vão para trabalhar no governo com objetivos muito limitados e específicos, sem viver a cidade. Passa-se um tempo em Brasília e depois deixam a cidade.

Mas, muitos ficaram em Brasília, talvez milhares, na realidade mais de dois milhões de pessoas escolheram morar na capital, atraídos pela promessa de uma qualidade de vida superior ou igual às melhores cidades brasileiras. Os paulistanos rejeitam mais São Paulo do que os brasilienses rejeitam Brasília. Porém, não é aqui que está melhor, é lá que está muito pior. A gente veio foi é fugido de lá.

Distribuição dos Migrantes, por direção dos Fluxos, segundo Motivos Declarados para o último Deslocamento. 2001.						
Motivos declarados	NE para RMSP	ESP para NE	NE para Centro-Oeste	Centro-Oeste para NE	Sul para Norte + Centro-Oeste	Norte + Centro-Oeste para Sul
Trabalho	36,4	19,1	37,0	14,0	36,1	29,5
Estudo	1,7	1,2	5,0	2,1	1,8	3,2
Saúde	0,6	2,7	1,6	2,7	0,3	2,1
Moradia	12,6	12,1	6,1	8,1	2,2	6,6
Acompanhar a família	44,4	42,6	42,7	48,6	53,8	51,2
Dificuldade no relacionamento familiar	1,0	2,8	2,2	2,7	1,0	1,8
Outro Motivo	3,4	19,4	5,5	21,8	4,8	5,5
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: IBGE. Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios. 2001 (OLIVEIRA & JANNUZZI, 2005).

O que move o homem é o trabalho e a família. Os turistas que vêm para Brasília não vêm para conhecer os candangos, visitando as Cidades Satélites. Em uma pesquisa de satisfação realizada pela Centro de Excelência em Turismo da Universidade de Brasília (CET-UnB) 65% dos entrevistados não manifestaram interesses em visitar as Satélites. Menos ainda para fazer negócios nestas áreas, pois 73% declaram não ter interesse de visitar alguma destas cidades (CET-UnB/BrasiliaTur, 2008).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Uma cidade pode morrer, mas não são as fotografias amareladas das ruínas que testemunham isso. (...) Agora, eu me dizia que nós estávamos em presença do que se passa quando as cidades morrem. Elas não sucumbem com grande espalhafato; elas não morrem somente quando sua população as abandona. Talvez elas possam morrer assim: quando todo mundo sofre, quando os transportes são tão penosos que os trabalhadores preferem desistir dos empregos de que têm necessidade; quando ninguém consegue água ou ar puro, quando ninguém pode ir passear. Talvez as cidades morram quando terminam de ser despojadas dos atrativos próprios, do espetáculo das ruas, do sentimento exacerbado das possibilidades humanas, para se tornar simplesmente lugares superpovoados onde tudo mundo sofre. (NAIPAUL, pp. 387-388)

A compreensão do processo de gentrificação mostra que o problema engloba muito mais do que a valorização imobiliária de uma localidade, vai além dos efeitos sobre a população afetada, geralmente a de menor renda, em um processo considerado “normal”, é deslocada das áreas valorizadas.

A gentrificação quando percebida no mercado imobiliário, já é parte de um amplo processo generalizado de gentrificação, resultado da interação de políticas públicas direcionadas ao incremento da arrecadação, via promoção da reprodução da acumulação de capital, excludente. Parte intrínseca de um modelo de desenvolvimento nacional baseado na expansão da acumulação do capital. São várias escalas, casos locais resultados de articulações globais, evidenciando que as relações externas muitas vezes prevalecem em importância e influência sobre as relações do contexto local.

Dentro do escopo das políticas públicas de reabilitação, regeneração, revitalização e promoção da imagem da cidade, levando em consideração as restrições fiscais enfrentada pelos governos locais para investir, impulsionar e dirigir o desenvolvimento. Encontram-se políticas públicas de desenvolvimento urbano determinadas pela necessidade de melhorar a imagem da cidade e torna-la mais atrativa e competitiva. É a transformação da cidade em mercadoria, em empreendimento. São políticas que carregam uma seletividade e escolha entre os investimentos mais favoráveis á reprodução de capital, implicando no abandono, esquecimento e menor atenção à cidade da maioria, com particular gravidade para as áreas mais carentes de serviços públicos onde se concentram a maioria dos desfavorecidos.

Uma das características da gentrificação está relacionada às garantias à segurança da reprodução do capital. Nos tempos de colônia, com a permissão legal da escravidão, a coação ao trabalho era feita através do medo do castigo físico. Foi encontrada nas origens da formação do subúrbio paulistano, na Vila de Paranapiacaba a transformação deste *modus operandi*. A arquitetura da vila substituiu o medo da chibata por um medo difuso. Houve a interiorização não mais do medo físico, mas agora, da coação psicológica do operário (MARTINS, 2008, p. 30). Uma disciplina das relações de trabalho e sociais baseada, menos na racionalidade do contrato, e mais, no medo. As pessoas devem ter medo para que se cumpra a funcionalidade da sociedade moderna, pra que a ficção da igualdade jurídica cumpra suas funções imaginárias. É assim que a sociedade funciona até hoje.

O exemplo maior é Brasília, com sua arquitetura panóptica invoca o mesmo medo difuso apontado pelo sociólogo citado. Um controle social através do medo de ser visto e percebido em desacordo com os rígidos costumes sociais requeridos por um modo de vida que pretende ser nobre.

A forma das cidades é composta por vias de duas mãos. A forma, simultaneamente reflete e condiciona a reprodução do capital. A metrópole, cria da revolução industrial, representa a extensão do domínio do sistema-fábrica para a organização do espaço. As profundas transformações na percepção da relação entre tempo e espaço não afetaram apenas os conteúdos materiais, os fluxos de transporte e comunicação. Afetaram importantes aspectos das relações sociais, das atividades dos movimentos humanos.

O trabalho humano sofreu profundas transformações, o desenvolvimento tecnológico combinado com as mudanças sociais, foram determinantes para a urbanização, caracterizados pela organização espacial orientada pelos fluxos produtivos. Resultado da evolução tecnológica, e do processo de subdivisão do trabalho, ocorreu a rápida expansão das atividades nos setores de serviços, principalmente nas áreas voltadas ao gerenciamento dos negócios, à pesquisa, à qualificação e formação educacional superior, consultorias especializadas, atividades de comunicação e relacionadas à industrial cultura e criativa.

Brasília é a concretização do *peabiru* brasileiro. O caminho de desenvolvimento do litoral para o interior. Concreto e asfalto sobre o caminho de grama pisada. É o local de diversas contradições e inversão de valores. Primeiro se fizeram as estradas, depois as avenidas, as ruas, os blocos residenciais. Foi pensada mais para a promoção do automóvel do que para as pessoas. Mais para o motor do modelo de desenvolvimento nacional e menos para

o conjunto da sociedade. O fato é que na capital primeiro se fizeram as ruas para os veículos, recentemente as ciclovias, mas ainda faltam calçadas para os pedestres. A construção da Capital Federal está dentro de um processo que levou as cidades a se alinharem à disciplina e lógica do desenvolvimento capitalista.

Associar a Brasília o entendimento de Otília Arantes de que uma cidade inteiramente planejada é uma cidade inteiramente gentrificada, é um exagero, mas com ressalvas, não é proibitivo de ser feito. Brasília não foi inteiramente planejada, teve um Plano Piloto, um projeto inicial, e a partir dele, a cidade seguiu seu caminho natural. Um caminho distinto, devido às suas particularidades locais, determinada em função dos interesses nacionais. Os mesmos problemas urbanos nacionais, aparecem intensificados devido às características singulares locais.

As políticas públicas de planejamento urbano apresentam um descompasso entre a teoria do urbanismo, o discurso dos planejamentos estratégicos e a realidade brasileira.

Há um descolamento, entre a realidade social e espacial e a legislação urbana, os discursos, o planejamento e a regulação urbanística. Evidente pelo expressivo crescimento da ocupação ilegal, não apenas por favelas, mas também por condomínios de luxo. Na cidade ilegal, no lugar fora das ideias não há planos, nem ordem, mal se conhece em suas dimensões e características. A ilegalidade é funcional, permite as relações clientelistas, políticas arcaicas, um mercado imobiliário restrito e especulativo, com aplicação arbitrária da lei. Para uns a ocupação é considerada ilegal, para outros, irregular.

O planejamento urbano modernista, funcional, apoiado na centralização e na racionalidade do Estado, foi aplicado apenas a uma parte das cidades, em sua parte formal ou legal. Vale para muitas cidades, mas principalmente em Brasília, a importação dos padrões urbanísticos aplicados apenas a uma parte da cidade contribuiu para uma modernização incompleta e excludente.

O modelo brasiliense de cidade formal modernista impõe um conjunto de requisitos normativos que se erguem como uma barreira institucional para a provisão de habitações para os setores populares da sociedade, induzindo estes a buscar alternativas irregulares.

Com um mercado formal orientado a atender apenas parte da sociedade, os de maior renda. Os demais buscam alternativas no mercado informal para enfrentar a falta de moradia. A representação espacial da interação entre os mercados formal e informal do solo urbano,

aparece na forma compacta e difusa das metrópoles brasileiras. Ocupações compactas multipolarizadas, difusas no território. Em Brasília esta forma simultânea compacta e difusa é ainda mais intensa.

As localidades utilizadas como símbolos da origem da urbanização da era industrial, Paranapiacaba e indústria Cerâmica São Caetano, são exemplos de um longo processo de gentrificação. A forma panóptica da vila dos operários da ferrovia Santos-Jundiaí, demonstra como a forma da cidade pode ser utilizada para servir à reprodução do capital. O terreno da olaria é um exemplo dos mais clássicos para demonstrar o processo de desindustrialização de uma área deteriorada e posteriormente revitalizada para atrair novos consumidores, oriundos de classes diferentes das que ali habitavam.

Ao procurar a ocorrência da gentrificação em Brasília, verificou-se que há indicativos do processo desde a criação da cidade. Alguns destes parecem intencionais. Intensão de levar o modelo de desenvolvimento capitalista para o interior do país. Intensão de tornar a cidade nobre. É preciso cuidado para avaliar Brasília, sob o risco de incluir nas análises sentimentalismos. Evidenciar os problemas urbanos, alguns dos quais intensificados devido à elevada carga de regulação urbanística e intervenção estatal, não escapa de problemas polêmicos.

Procurar indícios de segregação sócio espacial no Plano Piloto original encomendado por Juscelino a Lúcio Costa, embelezado por Niemeyer e executado por Israel Pinheiro é irrelevante, se confrontado com a realidade atual.

O Distrito Federal e Cidades do Entorno, a região metropolitana brasiliense, expressa a síntese do nacional. E como síntese dos problemas urbanos, sua expressão e efeitos são mais intensos. Originalmente apesar do plano conter a ideia de integração entre classes sociais através do uso comum de escolas, comércio e clubes, na prática, famílias de classes sociais diferentes foram morar em localidades diferentes. Os pobres distantes do centro de empregos e serviços públicos.

O monopólio da propriedade de terras em poder público que poderia ter servido para melhor distribuir o acesso à moradia, na contramão do esperado, tem servido aos interesses dos grandes empresários imobiliários.

A alta carga de regulação urbanística e intervencionismo estatal, defendida sob argumentos de preservação arquitetônica e ambiental, contribui profundamente para a

especulação imobiliária. A formação do subúrbio brasiliense é resultado da falta de capacidade do poder público local em atender à crescente demanda por moradia. É assim em todo o país. Mas as restrições impostas, principalmente na área protegida, obrigou a população a buscar alternativas. Os de maior renda refugiaram-se nos condomínios irregulares. Os de menor renda foram expulsos das invasões ilegais.

A especulação imobiliária na Capital é percebida através da formação de uma bolha imobiliária, isto é, o descolamento dos preços imobiliários em relação à realidade social. Em Brasília encontra-se um dos mais altos preços por metro quadrado do solo urbano no país. Mas há profunda diferença entre morar num amplo apartamento no Leblon-RJ com vista para o mar, ou na Vila Nova Conceição-SP ao lado do parque do Ibirapuera, comparado a morar nos apartamentos do Plano Piloto.

O enfrentamento do déficit habitacional não pode ficar a cargo do livre mercado, muito menos de um poder público orientado pelo mercado. No subúrbio brasiliense, nas Cidades do Entorno transparece uma contradição relacionada ao grau de intervenção do estado. Nestes municípios, ao contrário da Capital, verificou-se que há baixa capacidade institucional para implementar e executar uma política habitacional adequada. Este fato, associado à baixa capacidade de geração de fontes de renda própria, isto é, de geração de impostos, corroborada pela baixa participação das receitas tributárias na composição da receita orçamentária destes municípios, limita os investimentos dos governos locais necessários para as obras urbanas demandadas.

O reducionismo do encontro entre cultura e economia, o abraço entre Deus e o diabo, transforma a experiência do viver, em consumir. Consumo, logo existo.

A ironia das contradições da condição urbana brasiliense é expressa nos padrões de consumo. A forma de expressão da gentrificação generalizada que transpassa o mercado imobiliário. Um padrão de consumo que prova o quanto o jargão é verdadeiro, de que Brasília é a cidade do, e para o automóvel. A proporção de carros por habitantes é a maior, isto é, é o dobro da média nacional. O mais irônico é em uma localidade urbana a proporção de veículos para uso rural e de uso profissional, ser maior do que em estados com economia predominante rural.

A proliferação do modo de vida refugiado em condomínios irregulares, ou vivendo em cidades distantes em invasões ilegais, demonstra um amplo processo generalizado de

gentrificação. Com particularidades locais, mas condicionado ao amplo processo de reprodução do capital.

Enfrentar a gentrificação não se resume a intervenções parciais e isoladas, através da construção de edifícios carimbados como Habitação de Interesse Social.

O problema do déficit habitacional não é de escassez de solo, é de propriedade. Não é somente uma escassez material, é de caráter de regulação das relações sociais.

É necessário planejar o financiamento habitacional para a grande maioria, aqueles que compõe o déficit habitacional, as classes populares. É necessário considerar, simultaneamente, todos os meios que permitam a definição de políticas públicas globais. Articular, integrar e colocar em prática o técnico, o financeiro, o econômico, o social, o arquitetônico e urbanístico, na direção de um desenvolvimento sustentável em todas as dimensões.

A solução encontrada nas favelas, apesar de todas as problemáticas ali presentes, por outro lado, revela a capacidade dos habitantes de se organizarem e “fazerem a cidade”, uma cooperativa de fazer a cidade. A experiência mostra que para obter soluções eficazes para os problemas urbanos a participação da população afetada é de suma importância.

Devemos reconhecer que não é possível ter uma resposta, um modelo de solução única. O problema é estrutural, e por isso as soluções não podem ser conjunturais, de curto prazo, soluções de governo. São necessárias soluções de Estado.

No âmbito econômico e social o sistema é liberal-autoritário. Liberal com os mercados, autoritário com a população. Diminuíram-se cada vez mais as barreiras comerciais enquanto o movimento humano é limitado. As facilidades de transporte e comunicação somadas às facilidades alfandegárias e acordos de livre comércio contribuíram para a produção e consumo em qualquer lugar do globo. Compre e pague agora, mas aceite que o prazo de entrega é para daqui a quarenta dias.

O direito à cidade não se resume ao direito de visitar, de ser espectador da produção da cidade, este direito deve reconhecer nos habitantes a capacidade de construir efetivamente a cidade, o direito de serem agentes ativos. As políticas públicas não podem se limitar a considerar que os deslocamentos urbanos sejam apenas relacionados ao trabalho, pois a vida do trabalhador não se resume a apenas trabalhar (por mais que isso esteja se tornando uma

verdade absoluta). A vida não teria sentido, não fossem as coisas sem sentido que fazemos enquanto não estamos trabalhando.

Ao buscar compreender sobre o enobrecimento urbano notou-se uma lacuna nos estudos das relações sociais. Sugerindo que novas formas de viver em sociedade podem ser estudadas através da negociação entre o movimento dos corpos. No estudo e prática das relações sociais de vanguarda, precisamos seguir a pessoa que estamos liderando, quando fazemos isso algo essencial se transforma entre nós, surgem habilidades que casam as leis da física com novos meios de relacionamento, revelando como dois corpos podem agir como um. Essas habilidades podem oferecer um movimento de grupo social coordenado através de praticas complexas de negociação e interesse mútuo sem simplificar o propósito individual, esta é a vanguarda da prática política.

Da *gentry* inglesa, aburguesada pela indústria... O primeiro teórico do urbanismo, Ildefons Cerdà escrevia em 1867:

*“Vou iniciar o leitor no estudo de uma maneira completamente nova, intacta e virgem. Como tudo ali era novo foi preciso que eu buscasse e inventasse palavras novas para exprimir ideias novas cuja explicação não se encontra em nenhum léxico”*⁴³.

Muito mudou depois disso e por isso foi preciso reencontrar o sentido de algumas palavras. Gentrificar: tornar nobre. As ideias fora do lugar no lugar fora das ideias. Brasília, Cidade COM-FUSA⁴⁴. Lugar que priva a cidade. A pá lavra. O trabalho gentrifica o homem.

⁴³ Esta é a introdução da *Teoria general de la urbanización* de Cerdá (1867).

⁴⁴ Cidade das car-roças.

REFERÊNCIAS

ABRAMO, P., 2001. *Mercado e ordem urbana: do caos à teoria da localização residencial*. Rio de Janeiro: FAPERJ.

ABRAMO, P., 2007. A cidade COM-FUSA. A mão inoxidável do mercado e a a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, 9(2), pp. 25 - 54.

ARANTES, O., 2000. Uma estratégia fatal. In.: *A cidade do pensamento único*. Petrópolis: Vozes, pp. 11-74.

ARRETCHE, M. (. et al., 2012. *Capacidades administrativas dos municípios brasileiros para a política habitacional*. Brasília: Centro de Estudos da Metrópole-Cebrap. Secretaria Nacional de Habitação, Ministério das Cidades.

ASSIS, C. F. d., 2008. *Ñe'ẽryru Avañe'ẽ-Portuge/Portuge-Avañe'ẽ. Dicionário Guarani-Português/Português-Guarani*. 2a. ed. São Paulo: Luiz Assis.

AUTHIER, J.-Y., 2006. A gentrificação no bairro de Saint-Georges em Lyon: a convivência de mobilidades diferenciadas. In.: *De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros urbanos*. s.l.:Annablume, pp. 121-144.

BIDOU-ZACHARIANSEN, C., 2006. *De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros urbanos*. São Paulo: Annablume.

BOMENY, H., s.d. *FGV/CPDOC (Centro de Pesquisa e Documentação de História Contemporânea do Brasil)*. [Online]

Available at: <http://cpdoc.fgv.br/producao/dossies/JK/artigos/Educacao/UNB>

[Acesso em 21 Abril 2013].

BONDUKI, N., 2012. *Intervenções urbanas na recuperação de centros históricos*. Brasília: Iphan.

BORDIEU, P., 1996. Marginalia: algumas notas adicionais sobre o dom. *Mana*, Outubro, Volume 2, pp. 7-20.

CARPINTERO, A. C. C., 2010. Brasília, patrimônio de quem?. In.: *Revisitando o instituto de tombamento*. Belo Horizonte(MG): Fórum, pp. 341-356.

CEPOLLARO, G., 1999. Gottmann: A metrópole transacional. In.: *A sociedade pós-industrial*. São Paulo: SENAC, pp. 233-245.

CET-UnB/BrasiliaTur, 2008. *Pesquisa do perfil e da satisfação do turista de lazer e de negócios em Brasília*, Brasília: s.n.

Correio Braziliense, 1980. Caderno Cidades. 19 outubro.p. 17.

COUTO, R. C., 2002. *Brasília Kubitschek de Oliveira*. 4a. ed. Rio de Janeiro: Record.

De MASI, D., 1999. *A sociedade pós-industrial*. São Paulo: SENAC.

DINIZ, J. E. & CAVENAGHI, S., 2006. Déficit habitacional, famílias conviventes e condições de moradia. In.: *Demografia dos negócios*. Campinas, SP: ABEP.

DOWALL, D. E. & MONKKONEN, P., 2007. Consequences of the Plano Piloto: The Urban Development and Land Markets of Brasília. *Urban Studies*, September, Volume 44, pp. 1871 - 1887.

FARRET, R., 2001. Land and urban developments policies in a planned city: achievements and challenges in Brasília, Brazil. in *Urban and Regional Planning in Brazil*. 37(147), pp. 8-13.

FARRET, R. L., 1985. O Estado, a questão territorial e as bases de implantação de Brasília. In.: A. PAVIANI, ed. *Brasília, ideologia e realidade*. São Paulo: Projeto Editores Associados.

FRBSF Economic Letter, 2004. *House prices and fundamental value*. s.l.:s.n.

FREYRE, G. d. M., 1968. *Brasis, Brasil e Brasília*. Rio de Janeiro: Gráfica Record.

Fundação João Pinheiro, 2006. *Déficit habitacional no Brasil - 2005*. Brasília: Ministério das Cidades.

Fundação João Pinheiro, 2009. *Déficit habitacional no Brasil - 2007*. Brasília: Ministério das Cidades.

GOMIDE, L. & AGUIRRE, L., 2011. *Rentabilidade dos Imóveis no Distrito Federal*, Brasília: Odds&Action.

Governo do Distrito Federal - Administração Regional da Ceilândia, 2013. www.ceilandia.df.gov.br. [Online]

Available at: <http://www.ceilandia.df.gov.br/sobre-a-ra-ix/conheca-ceilandia-ra-ix.html> [Acesso em 21 Abril 2013].

GUDIN, E., 1969. Para um Brasil melhor. *Revista Conjuntura Econômica*., pp. 362-363-368.

GUDIN, E., 2010. Rumos de política econômica. In.: *A controvérsia do planejamento na economia brasileira*. 3a ed. Brasília: IPEA, pp. 51-119.

HARVEY, D., 1992. *A condição pós-moderna*. São Paulo: Loyola.

HOLANDA, S. B. d., 1956. *Raízes do Brasil*. Rio de Janeiro: José Olympio.

IBGE, 2008. *Perfil dos municípios Brasileiros. Perfil de informações municipais básicas*. Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

LEITE, R. P., 2005. Patrimônio e consumo cultural em cidades enobrecidas. *Sociedade e cultura*, dezembro, 08(02), pp. 79-89.

LISPECTOR, C., 1975. *De corpo inteiro (entrevistas)*. 1a. ed. Rio de Janeiro: Arte Nova.

LISPECTOR, C., 1999. *Para não esquecer (crônicas)*. s.l.:Rocco.

MARICATO, E., 2002. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias. Planejamento urbano no Brasil.. In.: *A cidade do pensamento único. Desmanchando consensos*.. Petrópolis: Vozes, pp. 121 - 192.

MARTINS, J. d. S., 2008. *A aparição do demônio na fábrica: orgens sociais do Eu dividido no subúrbio operário*. São Paulo: Editora34.

- MARX, K., 1985. *O Capital. Crítica da economia política*. 10a ed. São Paulo: DIFEL.
- MAUSS, M., 2003. *Sociologia e Antropologia. Ensaio sobre a dádiva*. São Paulo: Cosac Naify.
- MENDES, F., 2008. *The cachorro manco show*. Rio de Janeiro: Funarte.
- MENDES, L., 2010. O contributo de Neil Smith para uma geografia crítica da gentrificação. *e-metrópolis*, maio, Issue 01, pp. 21-33.
- MONGIN, O., 2009. *A condição urbana: a cidade na era da globalização*. São Paulo: Estação Liberdade.
- MORETZSOHN, V. M. & HIPOLITO, L., 1979. Memórias de Gudin. *O Globo*, 26 novembro, p. 22.
- NAIPAUL, V. S., 1997. *Índia: um milhão de motins agora*. São Paulo: Cia das Letras.
- NAVARRO, L., 2009. Cidades vizinha a Brasília vivem "boom" imobiliário. *Correio Brasiliense*, 28 06.
- NESBITT, A. J., 2005. *A model of gentrification: Monitoring community change in selected neighborhoods of St. Petersburg-Florida using the analytic hierarchy process*. Florida: University of Florida.
- NIEMEYER, O., 1961. *Minha experiência e Brasília*. Rio de Janeiro: Editora Revan.
- NIEMEYER, O., 1998. *As curvas do tempo. Memórias*. Rio de Janeiro: Revan.
- O GLOBO, 2000. Segundo Caderno. 24 setembro. pp. 43-44.
- Odds&Actions, 2011. *Estudo sobre a Bolha Imobiliária no DF. Avaliação de apartamentos em Brasília e Águas Claras*, Brasília: s.n.
- Odds&Actions, 2011. *Estudo sobre a Bolha Imobiliária no DF. Avaliação de apartamentos em Brasília e Águas Claras*, Brasília: s.n.
- OLIVEIRA, K. F. d. & JANNUZZI, P. d. M., 2005. Motivos para migração no Brasil e retorno ao Nordeste. Padrões etários, por sexo e origem/destino. *São Paulo em perspectiva*, 19(out/dez 2005), pp. 134-143.
- SABOIA, L. & SANDOVAL, L., 2012. *A cidade é uma só? Luta por reconhecimento na relação centro-periferia em Brasília*, Salvador-BA: III Seminário Internacional Urbicentros.
- SANTOS, M., 2008. *A natureza do espaço*. São Paulo: EDUSP.
- SERRA, M. V., DOWALL, D. E., MOTTA, D. & DONOVAN, M., 2004. *Urban Land Markets and Urban Land Development: An Examination of Three Brazilian Cities: Brasília, Curitiba and Recife*, California, EUA: ECONSTOR - ZBW - Leibniz Information Centre for Economics.
- SIMONSEN, R., 2010. A planificação da economia brasileira. In.: *A controvérsia do planejamento na economia brasileira*. 3a. ed. Brasília: IPEA, pp. 35-47.
- SMITH, N., 2006. A gentrificação generalizada: de uma anomalia local à "regeneração" urbana como estratégia urbana global.. In.: *De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros urbanos*. São Paulo: Annablume, pp. 59-88.

SMITH, N., 2007. Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano. *GEOUSP - Espaço e Tempo*, pp. 15-31.

SMITH, N., s.d. A gentrificação generalizada: de uma anomalia local à "regeneração" urbana como estratégia urbana global. In: s.l.:s.n.

UCB - Depto. de Economia, 2011. Carta Econômica - Índice bolha. janeiro a maio.

VAINER, C. B., 2002. Pátria, empresa e mercadoria. Notas sobre a estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano. In: *A cidade do pensamento único. Desmanchando consensos.* Petrópolis: Vozes, pp. 75-103.

WASELFISZ, J. J., 2011. *Mapa da violência 2012. Os novos padrões de violência homicida no Brasil.* 1a. ed. São Paulo: Instituto Sangari.

ZOLINI, G. P. d. P., 2007. *A inflexão do conceito de gentrificação em conjuntos urbanos patrimoniais em cidades de pequeno porte. Os casos mineiros de São Thomé das Letras e Tiradentes.* Belo Horizonte(MG): Escola de arquitetura, UFMG.

ANEXOS

Anexo I: Mensurando a gentrificação.

O projeto desta pesquisa começou com a intenção de desenvolver um método capaz de mensurar a probabilidade de ocorrência da gentrificação nas cidades brasileiras, fazendo observações detalhadas no nível de setores censitários, isto é, no nível de detalhe dos bairros. No entanto, esta ideia foi postergada, neste momento, para dar mais atenção aos conceitos e à busca de uma ampla estratégia nacional de enobrecimento do solo urbano.

Ainda assim fez-se um esforço para encontrar exemplos na literatura internacional que poderiam ser adaptados e replicados para o estudo das cidades brasileiras. No Brasil o uso deste tipo de técnica parece não ter sido feito, as abordagens são qualitativas, descritivas, muitas institucionais, outras tantas com apelo emocional ou com viés ideológico partidário. Com tudo o que já foi exposto foi possível identificar indicadores mensuráveis capazes de evidenciar o problema. Talvez no futuro, com a construção de um índice seja possível identificar e comparar regiões onde este efeito indesejado esteja acontecendo, e até antecipar regiões que reúnem complexos problemas de planejamento urbano e monitorar ao longo do tempo mudanças sociais nas comunidades.

Ainda que subjetivos, são diversos os indicadores encontrados na literatura relacionados à gentrificação (NESBITT, 2005), tais como a rápida criação de emprego, o que oferece oportunidades de mudanças nos padrões de renda tanto para aqueles que já vivem na região, bem como atrai novos moradores; a relação entre oferta e demanda habitacional, influenciada pelo aumento da renda, aumenta a procura por habitações, pois se a oferta atual não atende a demanda, os preços tendem a subir para conter a elevação da demanda; os custos das “deseconomias urbanas” relacionados à mobilidade, congestionamentos, tempos e custos de deslocamentos, acesso aos equipamentos e investimentos públicos; indicadores ambientais, o valor dos imóveis, o nível de abandono e de domicílios desocupados numa área, entre muitos outros. Prevendo-se então o uso de sofisticadas técnicas estatísticas para lidar com o problema.

A partir das pesquisas consultadas, foram encontrados diversos indicadores relacionados à gentrificação que podem ser mensuráveis. Descrevem ainda as dificuldades em reverter os efeitos negativos da gentrificação, principalmente o deslocamento dos moradores. Porém, ao caso brasileiro, não houve nenhuma tentativa de quantificar estes indicadores e relacioná-los empiricamente a alguma medida de probabilidade (índice de gentrificação) ocorrer em uma região.

Para chegar a uma possível mensuração da gentrificação prevê-se algumas etapas. A primeira etapa é de identificação dos indicadores de que serão utilizados no modelo. A segunda (depende da divulgação do censo) envolve a coleta dos dados apropriados a estes indicadores, convertendo as informações em estatística utilizável. A terceira etapa envolve determinar a posição/relação do indicador com os limites/linhas de base de cada indicador. A quarta etapa estabelece uma equação para o índice de gentrificação com bases nas estatísticas e linhas de base para determinar a probabilidade de ocorrência de gentrificação nas regiões estudadas.

A etapa mais importante é identificar quais são os indicadores mais adequados para tratar do processo de gentrificação, pois a escolha de bons indicadores determinará a eficácia do que se pretende medir. Com base nos estudos consultados e tomando em conta a disponibilidade das informações nos órgãos geradores de estatística, foram localizados quinze indicadores relacionados à gentrificação. A maioria dos dados escolhidos tem origem no Censo e podem ser replicados e acompanhados ao longo do tempo, demonstrando a possibilidade do modelo ser utilizado para a prática de planejamento urbano.

Os indicadores podem ser divididos em dois grupos. Indicadores regionais e indicadores locais. Os primeiros servem para comparar uma região em relação à média regional e os segundos representam as condições e qualidades específicas de área estudada. São quatro indicadores regionais e onze indicadores locais, descritos em detalhes adiante. Sempre existirá a possibilidade de permitir a exclusão ou inclusão de outras variáveis para que possa ser aperfeiçoado por outros pesquisadores e planejadores urbanos. A seguir detalhes destes indicadores:

Crescimento Populacional: variação no total da população. Justificativa: um aumento rápido da população em geral diz respeito a um mercado de trabalho em crescimento, um dos principais indicadores de gentrification. Fonte: Censo IBGE. Abrangência: local.

Tipo, nível de qualificação do emprego. variação no número de pessoas trabalhando em empregos que requerem educação pós-secundária (de técnico profissional a superior em diante) em percentagem do emprego total. Justificativa: um aumento no número de trabalhadores com salários mais elevados aumenta a renda média da área, aumentando os custos da habitação. Fonte: Cadastro Geral de Emprego e Desemprego (CAGED). Abrangência: local.

Crescimento da oferta de Unidades Habitacionais. Variação no número total de unidades habitacionais. Justificativa: Um crescimento lento do número de unidades habitacionais em relação à população e crescimento do emprego leva a elevação dos custos de moradia. Fonte: IBGE. Abrangência: Local

Educação superior da população. Variação no percentual da população que é de formação universitária. Justificativa: Uma das características de um provável (*gentrifyer*/neoburguês emergente); tendem a ter maior renda e afinidade com as comodidades/serviços da cidade. Fonte: Ministério da Educação. Fundação João Pinheiro. Abrangência: Local

Faixa etária 25-34 anos. Variação no percentual da população nesta faixa etária: 25-34 anos. Justificativa: Esse grupo refere-se a uma das características de um provável gentrificador (neoburguês emergente)(altos salários, jovens, solteiros ou casados com ou sem filhos). Fonte: Censo IBGE. Abrangência: Local

Renda familiar média da área. Variação percentual na renda média na área. Justificativa: Crescimento da renda média geralmente está relacionado a uma base de trabalho em crescimento, aumento do nível educacional dos moradores, e se relaciona com um aumento dos custos da habitação. Fonte: Censo IBGE. Pesquisa Mensal do Emprego (PME). Pesquisa Nacional por Amostragem de Domicílios (PNAD). Abrangência: Local

Número de unidades habitacionais ocupadas por um único habitante (moradia de solteiro). Variação no número de unidades habitacionais ocupadas por um único habitante (moradia de solteiro). Justificativa: Aumento nos custos de habitação e consequentemente da procura, um dos principais indicadores de gentrificação. Fonte: Censo IBGE. Pesquisa Nacional por Amostragem de Domicílios (PNAD). Déficit Habitacional no Brasil. Fundação João Pinheiro (FJP). Abrangência: Local

Tempo de deslocamento para o trabalho. Se o tempo de deslocamento para o trabalho aumentou ou diminuiu ao longo do tempo. Justificativa: um dos fatores de decisão de moradia está nos tempos e custos de deslocamentos para as atividades diárias. Estar próximo ao emprego e equipamentos públicos eleva o valor dos imóveis. Fonte: Associação Nacional das Empresas de Transporte Público. ANTP. Ver IPEA. Abrangência: Local

Unidades habitacionais desocupadas. Variação no percentual de unidades habitacionais que estão ocupadas por proprietários ou locatários. Justificativa: Maior

ocupação em combinação com alta demanda eleva os preços da habitação. Fonte: Censo IBGE. Pesquisa Nacional por Amostragem de Domicílios (PNAD). Déficit Habitacional no Brasil. Fundação João Pinheiro (FJP). Abrangência: Local

Unidades habitacionais ocupadas por proprietários. Variação no percentual de unidades habitacionais que estão ocupadas por proprietários apenas. Justificativa: O aumento da propriedade imobiliária tende a refletir uma maior quantidade de renda das famílias, bem como a estabilidade do bairro em crescimento - uma qualidade atraente. Fonte: Censo IBGE. Pesquisa Nacional por Amostragem de Domicílios (PNAD). Déficit Habitacional no Brasil. Fundação João Pinheiro (FJP). Abrangência: Local

Tamanho da unidade habitacional. O número de quartos em uma unidade habitacional. (ou m²). Justificativa: Casas maiores tendem a atrair maior renda. Portanto casas maiores em áreas mais velhas tendem a atrair gentrifiers (gentrificadores/neoburgueses emergentes). Fonte: Censo IBGE. Pesquisa Nacional por Amostragem de Domicílios (PNAD). Déficit Habitacional no Brasil. Fundação João Pinheiro (FJP). Abrangência: Local

Habitações construídas antigas (por ex. antes de 1950). A porcentagem de todas as unidades habitacionais antigas (construídas por ex. antes de 1950). Justificativa: O valor histórico das casas faz parte do fascínio do centro da cidade para bairros emergentes gentrifiers (gentrificadores/neoburgueses emergentes). Fonte: Censo IBGE. Pesquisa Nacional por Amostragem de Domicílios (PNAD). Déficit Habitacional no Brasil. Fundação João Pinheiro (FJP). Abrangência: Regional

Proximidade com o centro comercial e de serviços públicos. Distância da área pesquisada do centro comercial, financeiro e de serviços públicos. Justificativa: Parte da atração é relacionada à proximidade com o centro comercial, onde os empregos, cultura e entretenimento estão localizados. Fonte: Google Maps, IBGE. Abrangência: Regional

Proximidade de corredores de transporte. Distância da área pesquisada dos principais corredores de transporte. Justificativa: Fácil acesso aos corredores de transportes que conduzem ao centro comercial. Fonte: Google Maps. Abrangência: Regional

Tombamento (histórico, arquitetônico, cultural). Número de construções históricas ou se toda a área está dentro de um centro histórico. Ou ainda se toda a área é o centro histórico. Justificativa: Redução das demolições, incentivando a renovação; valor histórico atraente para

gentrifiers (gentrificadores/neoburgueses emergentes). Fonte: Iphan. Cadastros públicos. Abrangência: Regional

A maior parte dos dados coletados tem como fonte o Censo do IBGE, outros dados devem ainda serem verificados juntos a outros órgão governamentais e fazendo pesquisa no Google Maps.

Para avaliar uma mudança e mostrar se há uma tendência clara, a coleta dos dados deve abranger ao menos 40 anos, cujas fontes são os Censos de 1980, 2000 e 2010. O buraco estatístico em relação a 1990 deve-se ao fato do IBGE não realizar a pesquisa naquele período.

Quando possível para os outros indicadores a coleta dos dados deve buscar atender o mesmo período, porém, se os dados estiverem disponíveis apenas para um curto período, a coleta dos dados deve começar com o primeiro ano de divulgação da mesma, sem muitos prejuízos para o modelo.

Anexo II: Cálculo da rentabilidade do imóvel e bolha imobiliária

Em 2010 um estudos feito pela Universidade Católica de Brasília (UCB) demonstrou que já há indícios da formação de uma de uma bolha especulativa no Distrito Federal (UCB - Depto. de Economia, 2011). Mais recentemente em 2011, estudos feitos pela empresa de consultoria Odds&Actions, demonstram estatisticamente que já estamos vivendo uma bolha imobiliária na região (Odss&Actions, 2011). Para avaliarem a existência de bolha imobiliária, ambos os estudos verificaram a relação entre os preços do aluguel e de venda do imóvel (price-to-rent-ratio).

$$X = \frac{1}{12 \times \left(\frac{\text{valor do aluguel (y)}}{\text{valor do imóvel (z)}} \right)}$$

Considerando que o aluguel deve render ao menos 6% ao ano, pois é o mínimo que um investidor pode conseguir em outras aplicações, como a poupança por exemplo. Generalizando, a relação (X) entre os aluguéis e os preços dos imóveis é insustentável quando menor do que 6% a.a., pois a renda da população não acompanha a valorização do ativo. Outra maneira de apresentar essa relação é a partir da dízima 16,666 (100/6). De acordo com este método a valor do imóvel seria considerado justo quando (GOMIDE & AGUIRRE, 2011):

$Y \times 16,67 = Z$. O valor do imóvel é razoável.

$Y \times 16,67 > Z$. O valor do imóvel está sobrevalorizado. É mais rentável alugar do que comprar.

$Y \times 16,67 < Z$. O valor do imóvel está desvalorizado. É melhor comprar do que alugar.

Tanto o estudo da UCB como o da Odds&Actions (ver tabela abaixo), dão evidências claras de que o há um deslocamento entre o que se paga por um imóvel e a renda obtida com aluguel. Demonstram que os preços elevados dos imóveis locais não garantem um retorno alto para o investimento local. Mesmo assim as pessoas continuam migrando para esse tipo de investimento devido à expectativa de valorização futura sinalizando a possível ocorrência de bolha especulativa no mercado imobiliário local (Odds&Actions, 2011).

Tabela 1 – Indicador de bolha imobiliária segundo Cidade, Bairro e Nº de quartos. Apartamentos, de agosto de 2010 a março de 2011, DF.

Cidade	Bairro	Nº de quartos	ago/10	set/10	out/10	nov/10	dez/10	jan/11	fev/11	mar/11	Média Mensal
Águas Claras	Norte	1	17,86	19,05	17,13	17,78	17,85	17,33	17,19	17,40	17,70
		2	20,82	19,32	19,25	19,32	19,70	20,08	20,30	20,44	19,90
		3	22,55	23,72	22,50	22,62	23,46	22,62	22,62	22,22	22,79
	Sul	1	18,41	18,45	17,86	19,88	21,67	21,30	20,25	19,32	19,64
		2	19,61	20,45	19,35	20,83	21,59	19,86	20,00	20,14	20,23
		3	21,79	19,44	20,54	22,02	22,62	21,67	22,22	22,64	21,62
Brasília	Asa Norte	1	25,86	27,22	25,93	31,55	27,17	25,00	22,73	19,23	25,59
		2	25,23	26,04	24,51	23,01	21,65	19,51	18,90	21,67	22,57
		3	24,20	26,00	25,75	24,31	24,54	24,69	24,38	22,84	24,59
	Asa Sul	1	34,75	36,11	23,33	24,64	26,56	28,26	35,93	35,32	30,61
		2	23,89	22,41	22,40	24,62	20,37	25,00	27,05	25,98	23,96
		3	26,67	23,73	26,23	24,70	26,23	24,43	23,06	23,31	24,79
		4	21,89	24,17	26,85	27,78	26,32	25,00	28,07	28,98	26,13
	Lago Norte	1	22,00	20,83	17,95	18,33	18,33	18,06	20,37	21,15	19,63
		2	20,42	18,57	16,64	19,22	18,98	19,21	19,39	19,44	18,98
	Sudoeste	1	22,04	37,25	27,33	25,13	23,75	19,79	24,33	22,08	25,21
		2	23,06	30,99	26,00	31,69	32,03	27,78	27,63	29,33	28,56
			4	23,33	21,21	25,14	25,83	23,81	29,72	27,78	30,46

Fonte: Odds&Actions – Inteligência Analítica.

Não resta dúvida de que o metro quadrado mais caro do Brasil está em Brasília, atingindo em média R\$ 7.592/m² no mês de maio de 2011, o maior valor na cidade chega a R\$ 13 mil na Vila Planalto (os imóveis neste bairro ainda não possuem escritura definitiva), conforme dados do índice “FIPE ZAP de Preços de Imóveis Anunciados”. Desde agosto de 2010 até junho de 2011 os preços anunciados dos imóveis a venda subiram 19,7% enquanto o Índice de Preços ao Consumidor Ampliado (IPCA) no mesmo período foi de apenas 6,7%, um spread (diferença entre taxas) de exatamente 1300 pontos base. Enquanto também no mesmo período a taxa de aplicação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) foi de apenas 9%.

São vários os motivos desta sobrevalorização, dentre os quais, é possível destacar: a alta renda média familiar, a relativa estabilidade do emprego público, espaços reduzidos para a construção civil próximo ao Plano Piloto (região que concentra boa parte das atividades, dos empregos e dos serviços públicos como saúde e educação).

Tal situação não é diferente nas cidades satélites que refletem a valorização ocorrida no Plano Piloto. Com a escassez de terrenos livres na região central, as incorporadoras imobiliárias incentivadas pelo programa do governo federal “Minha Casa, Minha Vida” descobriram um nicho próspero em cidades como Samambaia, Ceilândia e Taguatinga, além das cidades do entorno como Valparaíso, Novo Gama e Águas Lindas, em Goiás (NAVARRO, 2009).