UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO

THAÍS FERREIRA DE SOUZA E OLIVEIRA LAPP

**A diversidade das formas capitalistas de produção habitacional na estruturação da
metrópole paulista**

São Paulo
2008

THAÍS FERREIRA DE SOUZA E OLIVEIRA LAPP

**A diversidade das formas capitalistas de produção habitacional na estruturação da
metrópole paulista**

Dissertação apresentada à Faculdade de
Arquitetura e Urbanismo da Universidade de
São Paulo para obtenção do título de Mestre.

Área de concentração: Habitat
Orientador: Dr. Paulo César Xavier Pereira

São Paulo
2008

AUTORIZO A REPRODUÇÃO E DIVULGAÇÃO TOTAL OU PARCIAL DESTE TRABALHO, POR QUALQUER MEIO CONVENCIONAL OU ELETRÔNICO, PARA FINS DE ESTUDO E PESQUISA, DESDE QUE CITADA A FONTE.

E-MAIL: thaislapp@uol.com.br

L316d Lapp, Thaís Ferreira de Souza e Oliveira.
A diversidade das formas capitalistas de produção
habitacional na estruturação da metrópole paulista / Thaís
Ferreira de Souza e Oliveira. --São Paulo, 2008.
167 p. : il.

Dissertação (Mestrado – Área de Concentração: Habitat) –
FAUUSP.
Orientador: Paulo César Xavier Pereira

1.Habitação 2.Áreas metropolitanas 3.Cidades industriais
4.Construção civil I.Título

CDU 711.58

FOLHA DE APROVAÇÃO

Thaís Ferreira de Souza e Oliveira Lapp

A diversidade das formas capitalistas de produção habitacional na estruturação da metrópole paulista

Dissertação apresentada à Faculdade de
Arquitetura e Urbanismo da Universidade de
São Paulo para obtenção do título de Mestre.
Área de Concentração: Habitat

Aprovado em: ____ / ____ / ____

Banca Examinadora

Prof. Dr. _____

Instituição: _____ Assinatura: _____

Prof. Dr. _____

Instituição: _____ Assinatura: _____

Prof. Dr. _____

Instituição: _____ Assinatura: _____

Prof. Dr. _____

Instituição: _____ Assinatura: _____

Prof. Dr. _____

Instituição: _____ Assinatura: _____

À minha família,

Pelo incentivo constante na elaboração deste trabalho, pelas precoces lições de arquitetura
e por me ensinar a olhar a cidade.

AGRADECIMENTOS

Ao meu orientador, Prof. Paulo César,

Pela dedicação, pela compreensão e, principalmente, pelas longas e empolgantes discussões que nortearam e tanto enriqueceram esta dissertação.

À amiga e colega Cátia Vicentini,

Pelo apoio em diversas etapas de elaboração deste trabalho.

À jornalista Chiara Quintão Carneiro Reyes do jornal O Estado de S. Paulo,

Pela disposição em colaborar com a nossa pesquisa através do fornecimento de informações sobre a evolução recente do setor da construção civil.

Tem certos dias
Em que eu penso em minha gente
E sinto assim
Todo o meu peito se apertar
Porque parece
Que acontece de repente
Como um desejo de eu viver
Sem me notar
Igual a tudo
Quando eu passo no subúrbio
Eu muito bem
Vindo de trem de algum lugar
E aí me dá
Como uma inveja dessa gente
Que vai em frente
Sem nem ter com quem contar

São casas simples
Com cadeiras na calçada
E na fachada
Escrito em cima que é um lar
Pela varanda
Flores tristes e baldias
Como a alegria
Que não tem onde encostar
E aí me dá uma tristeza
No meu peito
Feito um despeito
De eu não ter como lutar
E eu que não creio
Peço a Deus por minha gente
É gente humilde
Que vontade de chorar

Gente humilde - Chico Buarque, Vinícius de Moraes.

RESUMO

LAPP, Thais Ferreira de Souza e Oliveira. **A diversidade das formas capitalistas de produção habitacional na estruturação da metrópole paulista**. 2008, 167 p. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

A partir do final do século XIX, começa a se estruturar, em São Paulo, o modo capitalista de produção. A esta nova ordem, corresponde um novo e extraordinário produto de cidade: a metrópole paulista. O potencial de acumulação se apóia então na diversidade de formas de produção habitacional: é a complementaridade entre formas *modernas* e aparentemente *atrasadas* que viabiliza e amplia a acumulação em contexto de subdesenvolvimento. Isto vale tanto para a acumulação geral, através do peso da habitação na definição dos custos de reprodução da força de trabalho, como para a rentabilidade do setor da construção civil. A diversidade de formas de produção do espaço construído, esta *característica* associada à condição de subdesenvolvimento, fundamenta a estruturação rádio-concêntrica de São Paulo durante o século XX. Entretanto, a complexidade da produção e da estrutura da cidade ultrapassa a dicotomia centro x periferia. De forma incipiente na década de 1970, e especialmente a partir da década de 1980, o esgotamento do modelo de acumulação implica numa reestruturação da cidade sem, entretanto, alterar a lógica que rege a sua produção. A ocupação se pulveriza; a viabilização da acumulação assume bases menos concretas em função do desenvolvimento do sistema financeiro. Surgem modificações nas dinâmicas de valorização da terra e da distribuição dos grupos sócio-econômicos no espaço. A metrópole, entretanto, permanece através da busca constante da acumulação e da diversidade de formas de produção habitacional. Sua história pode ser dividida em duas fases essenciais: a

metrópole produtiva (1850-1985), onde se destacam a organização rádio-concêntrica, a macro-segregação e a viabilização da acumulação através do processo produtivo do espaço (ocorra ela essencialmente na escala do empreendimento ou na escala da cidade); e a metrópole financeira (a partir de 1985), onde identificamos a formação de uma nova estrutura e onde aumenta a importância da micro-segregação e da associação entre construção civil e sistema financeiro. Uma única lógica de produção gera, portanto, cidades diferentes ao longo do tempo, em função de características inerentes ao modo capitalista de produção. Mas é importante destacar que esta mesma lógica engendra espaços simultâneos, complementares e fundamentalmente diferentes que pertencem, todavia, a uma única e mesma cidade. O estudo da estruturação da metrópole revela a sobreposição de diversos processos e de diversas dimensões da acumulação de capital. Tal sobreposição dificulta a identificação das variáveis agindo sobre a produção do espaço, dificultando também a elaboração de soluções eficazes para os atuais problemas metropolitanos. Se ainda é difícil apreendermos a nova estrutura e as minúcias da produção espacial atual em São Paulo, é certo, entretanto, que enquanto a acumulação permanecer como chave da produção da cidade, as soluções efetivas para os principais problemas desta última deverão passar, obrigatoriamente, pela contenção dos desequilíbrios, das desigualdades e da degradação que acompanham o modo capitalista de produção do espaço. Sem isto, é inviável qualquer perspectiva de desenvolvimento verdadeiro e sustentável.

Palavras-chave:

1. Áreas metropolitanas. **2.** Habitação. **3.** Cidades industriais. **4.** Construção civil.

ABSTRACT

LAPP, Thais Ferreira de Souza e Oliveira. **The diversity of capitalist forms of housing production in the process of structuring the São Paulo metropolis.** 2008, 167 p. Essay (Master's degree) – School of Architecture and Urbanism, University of São Paulo, São Paulo, 2008.

The capitalist mode of production starts to structure itself in São Paulo in the end of the 19th century. This new situation corresponds to a new and extraordinary city product: the São Paulo Metropolis. The accumulation potential has then its basis in the diverse forms of housing production: it's the union of *modern* and *apparently late* forms that makes accumulation viable and bigger in an underdevelopment context. This is true for both, accumulation in general, through the importance of housing in the cost definition of the workforce and for the profit generated by the construction segment. The diversity of built area construction forms, which is a characteristic that is associated to underdevelopment, explains the radius concentric structure of São Paulo in the 20th century. The complexity of production and city structure goes beyond the downtown area x suburban area dichotomy, though. In an incipient way in the 70's and especially from the 80's on, the decline of this accumulation process implies in the restructuring of the city, but that doesn't change the logistics that rule its mode of production. Occupation spreads all over while accumulation viability assumes less concrete basis because of the development of the financial system. The cost of land and the distribution of socio-economical groups in the city suffer dynamic modifications. In this process, the metropolis remains in constant search for accumulation and different ways of housing production, though. Its history can be divided in two basic

phases: the productive metropolis (1850-1895), in which a radio concentric structure, macro-segregation, and accumulation in the process of space production (both in the scale of the building and the city) play a key role; and the financial metropolis (since 1985), in which we can identify the formation of a new structure with micro-segregation playing a more important role and with the association of construction and the financial system. This way, a single production logistics system has generated different cities along time due to core characteristics of the capitalist mode of production. But it is important to emphasize that this same logistics creates simultaneous, complementary and essentially different areas that belong to a single city. The study of the process of structuring the metropolis reveals the coexistence of diverse processes and capital accumulation processes. This superposition makes it difficult to identify the various dimensions of capital accumulation. It complicates the identification of the factors that work on spatial production, which also makes it difficult to elaborate efficient solutions to the present metropolitan problems. Even though it's still difficult for us to understand the new structure and the details of today's spatial production in São Paulo, we can surely say that as long as accumulation keeps its key role in the city production, effective solutions for the main city problems will necessarily have to deal with the constraint of unbalance, inequality and degradation which always go together with the capitalist mode of production of space. Without this, any real and sustainable development perspective is not viable.

Key words:

1. Metropolitan areas. **2.** Housing. **3.** Industrial cities. **4.** Construction.

SUMÁRIO

Introdução.....	13
1: <u>Por uma nova abordagem no estudo da metrópole paulista</u>.....	19
1.1. <u>Principais dificuldades relacionadas ao estudo da metrópole</u>	19
1.1.1. A transposição teórica.....	19
1.1.2. A fragmentação do objeto de estudo.....	21
1.1.3. Simplificação excessiva.....	22
1.2. <u>Parâmetros de estudo propostos</u>	25
1.2.1. Especificidade.....	25
1.2.2. Totalidade.....	26
1.2.3. Complexidade.....	27
1.2.4. O recorte habitacional no estudo da produção do espaço.....	28
1.3. <u>Dos objetivos e das limitações deste trabalho</u>	29
2: <u>A mercantilização do espaço e a origem do elo entre produção habitacional e acumulação de capital</u>.....	33
2.1. <u>O início da habitação-mercadoria e o aluguel</u>	35
2.2. <u>O conceito de metrópole e a produção habitacional capitalista</u>	39
2.3. <u>O vínculo entre habitação e acumulação de capital</u>	42
2.3.1. A terra.....	42
2.3.2. O valor produtivo da habitação.....	43
2.3.3. A produção habitacional enquanto origem da acumulação.....	44
2.4. <u>A possibilidade de acumulação e o início da reestruturação da cidade</u>	45

3: <u>Os primórdios da diversificação e a dicotomia na produção habitacional por encomenda</u>	51
3.1. <u>As formas de produção do espaço construído</u>	52
3.2. <u>O café e o início da acumulação de capital em São Paulo</u>	55
3.3. <u>A produção habitacional por encomenda</u>	57
3.3.1. Os casarões e a produção habitacional por encomenda voltada para alta renda.....	60
3.3.2. A vilas operárias e a produção habitacional por encomenda para as classes populares.....	63
 4: <u>A diversificação espontânea e a industrialização da construção</u>	66
4.1. <u>A produção habitacional para mercado</u>	67
4.1.1. Uma nova escala de produção habitacional.....	68
4.1.2. O progresso tecnológico e as inovações.....	72
4.2. <u>A autoconstrução</u>	78
4.2.1. Uma forma de produção habitacional metropolitana.....	78
4.2.2. Autoconstrução e acumulação oriunda da valorização da terra.....	82
4.2.3. O valor produtivo da autoconstrução.....	84
4.2.4. Espoliação urbana.....	88
 5: <u>A diversificação forçada: a produção habitacional estatal</u>	93
5.1. <u>A progressão da ação estatal sobre a produção habitacional em São paulo</u>	94
5.2. <u>A questão habitacional e os limites da ação estatal</u>	96
5.3. <u>A questão habitacional e a responsabilidade estatal</u>	97

6: <u>Simultaneidade e predomínio das formas de produção habitacional</u>	103
6.1. <u>Simultaneidade: o resultado da articulação de interesses internos e</u> <u>externos</u>	104
6.2. <u>O predomínio e a segregação de formas de produção habitacional enquanto novo</u> <u>patamar de acumulação</u>	113
 7: <u>O esgotamento do modelo de acumulação: declínio ou reestruturação da metrópole</u> <u>paulista?</u>	120
7.1. <u>O fim do “milagre”</u>	120
7.2. <u>A dissolução do modelo centro x periferia como organização espacial das formas</u> <u>predominantes de produção habitacional</u>	122
7.2.1. A redução da rentabilidade da construção.....	122
7.2.2. Alterações no valor da localização central.....	123
7.2.3. O esgotamento do padrão periférico de expansão.....	125
7.2.4. A restrição dos ganhos associados à segregação em função da dissolução da estrutura rádio-concêntrica.....	128
7.3. <u>A volatilização da metrópole</u>	135
 Conclusão	141
 Referências	162

INTRODUÇÃO

Em 25 de janeiro de 1554, é fundado o povoado de São Paulo de Piratininga. Entretanto, o espantoso crescimento que colocaria São Paulo entre as maiores aglomerações do globo nos séculos XX e XXI ainda não se faria sentir por um longo período.

Nos três primeiros séculos, São Paulo esteve à margem da agricultura de exportação, do desenvolvimento capitalista: predominavam neste período a agricultura de subsistência, o escambo e a produção doméstica ou não mercantil da casa a partir de materiais e técnicas construtivas locais.

É somente no final do século XIX, que se iniciam as profundas mudanças que transformarão São Paulo no principal mercado de espaço construído brasileiro. É a partir deste período que começa a se estruturar uma nova lógica de produção do espaço que dará origem ao processo de *diversificação* das formas de produção habitacional, e a um novo - e extraordinário - produto de cidade: a *metrópole paulista*. De fato, da possibilidade de acumulação interna de capital associada à estruturação das relações capitalistas de produção, surge uma nova cidade diferente na forma, na essência e na estrutura, do núcleo *urbano* que a precede.

A transformação foi rápida; alguns dados ilustram bem este aspecto da metropolização: em 1872, a população municipal era de 31.385 habitantes dos quais 19.347 moravam na cidade; a taxa de crescimento populacional urbano era então de 61,7%

(SINGER, 1974, p. 19). Em 2005, a população da RMSP - Região Metropolitana de São Paulo contava 19.130.455 habitantes¹, e em 2007 a taxa de urbanização era de 94,9%².

O rápido e avassalador processo de *metropolização* trouxe consigo, além do “*progresso*” e do “*desenvolvimento*” questionáveis, inúmeros problemas para a cidade. Nas últimas décadas, a situação geral é crítica: os serviços de infra-estrutura existem apenas para uma pequena minoria; a degradação do ambiente urbano dificulta seu bom funcionamento promovendo o desgaste de sua população e o agravamento de problemas espaciais, ambientais, sócio-econômicos.

À poluição visual, sonora, ambiental, somam-se os enormes congestionamentos e a impermeabilização excessiva do solo que agravam as enchentes e os deslizamentos dos quais muitos são vítimas todos os anos.

A habitação não é exceção neste triste quadro: precária, irregular, insalubre, a ocupação humana se estendeu a áreas impróprias e de proteção permanente ameaçando, hoje, as conquistas do desenvolvimento relativo que corresponde ao período de estruturação da metrópole paulista. “(...) *cerca de 40% da população vive em situação de informalidade urbana, com aproximadamente 1,2 milhão de pessoas morando em favelas.*” (FERREIRA, 2004, p. 6).

São Paulo entra no século XXI com uma acentuada degradação espacial enquanto fator de depreciação da cidade e, apesar de todos os problemas, ainda está à

¹SECRETARIA DE ESTADO DE ECONOMIA E PLANEJAMENTO. São Paulo: Governo do Estado de São Paulo, 2008. Apresenta informações diversas sobre o Estado.

Disponível em: < <http://www.planejamento.sp.gov.br/AssEco/textos/RMSP.pdf> >. Acesso em 29 jan. 2008.

² EMPLASA – EMPRESA PAULISTA DE PLANEJAMENTO METROPOLITANO. São Paulo: Governo do Estado de São Paulo, 2007.

Disponível em: <<http://www.emplasa.sp.gov.br/portalemplasa/EncontrosMetropolitanos/IME/RMSP-Indicadores%20Selecionados.pdf>>. Acesso em 29 jan. 2008.

frente da economia nacional. A produção do Estado, na qual ainda é extremamente significativo o peso da metrópole, corresponde a mais de 31% do PIB brasileiro³.

Entretanto, mesmo com mais de um século de existência, a metrópole paulista parece ainda não ter sido totalmente desvendada. Não se estendem aos nossos olhos, ao menos não de forma clara e racionalizada, nem os mecanismos extraordinários que em algumas décadas foram capazes de produzir este imenso organismo, e nem aqueles que dificultam, ainda hoje, a sua gestão e a elaboração de intervenções eficazes na luta contra seus principais problemas.

A questão metropolitana, em função dos diversos processos e esferas de influência agindo sobre a produção da cidade, possui também diferentes escalas de abordagem. Gostaríamos, então, de tentar compreender o processo de estruturação da metrópole paulista considerando suas peculiaridades, e avaliando simultaneamente o peso de suas relações com o contexto local e internacional.

A estrutura da cidade está relacionada a aspectos importantes do seu funcionamento e a problemas essenciais da cidade atual. Também em função dos desequilíbrios associados ao desenvolvimento do modo capitalista de produção, recorre-se freqüentemente ao modelo rádio-concêntrico na busca do conhecimento da realidade metropolitana. Esta abordagem está vinculada à apreensão da cidade através de seus significativos contrastes, gerando antagonismos tais como *cidade formal x cidade informal*, *produção habitacional intensiva x produção habitacional extensiva* etc. Mas até que ponto o modelo teórico *centro x periferia* corresponde à real estrutura da cidade?

³ CONHEÇA SÃO PAULO. São Paulo: Governo do Estado de São Paulo, 2008. Apresenta dados e notícias diversas sobre o estado. Disponível em: <<http://www.saopaulo.sp.gov.br/saopaulo/>>. Acesso em 10 jan. 2008.

Modificações recentes, especialmente a partir da década de 1980, sugerem algumas alterações em aspectos da produção e da estruturação metropolitanas que não foram ainda suficientemente esclarecidas e que, possivelmente, terão forte influência sobre o futuro da metrópole.

As teorias de que dispomos atualmente não esgotaram o debate sobre a produção habitacional ou sobre suas relações com a estruturação metropolitana. Gostaríamos então de buscar novos caminhos para o estudo destas questões tentando, através de uma nova abordagem do problema, encontrar a possibilidade de novas descobertas. Sugerimos então, uma volta à origem da metrópole para estudarmos a produção capitalista da habitação em São Paulo e a diversidade das formas de produção habitacional. Esperamos, desta forma, compreender melhor a lógica de produção do espaço para que possamos agir de forma mais eficiente sobre a produção da São Paulo presente e futura.

Se optamos, neste trabalho, por tentar compreender a lógica de produção da cidade através do estudo de seus espaços habitacionais, isto se deve essencialmente a duas razões principais. Primeiramente, ao fato de que, em função da habitação se constituir enquanto bem de primeira necessidade, acreditamos que a produção de espaço construído tenda a se desenvolver mais quando vinculada a este uso específico. Paralelamente, o grande volume de construção associado ao uso habitacional faz com que sua influência na estruturação da cidade seja muito significativa.

Em função das diversas escalas possíveis de análise da questão metropolitana, é possível perceber que as metrópoles dos países de capitalismo dependente apresentam algumas características em comum. O estudo de Jaramillo (1982) para a cidade de Bogotá levanta, por exemplo, a questão da convivência de formas “modernas” e “atrasadas” na

produção do espaço construído que é identificável também em São Paulo. Mas qual a real influência da condição de subdesenvolvimento na produção e na organização das cidades?

A industrialização da construção é, sem dúvida, um aspecto essencial da transformação de São Paulo durante o século XX. Mas como a modificação do processo construtivo foi capaz de alterar a forma e o funcionamento da cidade? Apesar de apresentar peculiaridades, quais os pontos comuns do desenvolvimento da indústria da construção civil no Brasil e em outros países?

A leitura da lógica de produção da cidade é dificultada pela sobreposição de diversas influências e de diversos processos que se mesclam na definição de características do espaço construído. Quais são estes processos? Quais as influências agindo sobre a produção da cidade? Como ocorre a interação entre eles e como esta interação se relaciona com a diversidade de formas de produção habitacional?

A metrópole se caracteriza por uma crescente desigualdade espacial e sócio-econômica. Neste sentido, é necessário investigar as possíveis relações entre os desequilíbrios do modo capitalista de produção do espaço e a diversificação das formas de produção habitacional, tendo em vista a identificação de diretrizes eficazes de intervenção na cidade, como forma de promover uma sociedade mais justa. Há que se considerar a interação entre espaço, sociedade e economia na busca de melhores condições de vida na cidade.

Assim sendo, após uma breve reflexão sobre a abordagem da metrópole enquanto objeto de estudo, nos interessaremos às relações existentes entre o modo capitalista de produção do espaço e a estruturação da cidade, através da análise dos

fenômenos de diversidade, simultaneidade e predomínio das formas de produção habitacional em São Paulo.

1. Por uma nova abordagem no estudo da metrópole paulista

A amplitude e a enorme complexidade do organismo metropolitano dificultam enormemente seu estudo e sua plena compreensão. Acreditamos que, tão fascinante quanto difícil, o entendimento da metrópole ainda esteja caminhando na direção de um conhecimento mais amplo e profundo que nos permita agir de forma eficaz sobre os inúmeros problemas atuais da cidade.

1.1 Principais dificuldades relacionadas ao estudo da metrópole

Entre as principais dificuldades que encontramos, podemos destacar:

- a) a transposição teórica: o difícil aproveitamento da literatura, das idéias e dos conceitos que foram gerados para realidades metropolitanas diferentes da nossa;
- b) a tendência à fragmentação do objeto de estudo na tentativa de simplificar a realidade metropolitana para facilitar a sua compreensão, e
- c) o risco da consideração da unidade metropolitana, porém com excessiva simplificação de sua lógica de funcionamento, através de sua redução a antagonismos, por exemplo.

1.1.1. Transposição teórica

A análise do processo de estruturação da metrópole paulista a partir do arcabouço teórico estruturado para fenômenos de metropolização e de produção

habitacional deslocados no tempo e no espaço, fundamentados para outras formações sociais, econômicas etc. apresenta alguns atrativos: é o caso do aproveitamento da bibliografia existente enquanto ponto de partida mais ou menos estruturado para a pesquisa sobre a metrópole paulista.

Além de complexo, a metrópole é também um fenômeno razoavelmente recente na América Latina e no Brasil e tivemos, portanto, relativamente pouco tempo para analisá-lo e para tentarmos compreendê-lo em profundidade.

Neste sentido, obras escritas sobre a metropolização nos países “desenvolvidos” - onde o processo é mais antigo e já foi estudado de forma mais ampla - trazem interessantes subsídios, afinal, sem dúvida, existem similaridades associadas ao contexto de capitalismo e às suas etapas de evolução.

Entretanto, também pode haver, nesta postura, significativo risco de indução ao erro; por exemplo, na desconsideração de algumas de nossas peculiaridades. A posição no contexto econômico internacional, por exemplo, influencia a produção habitacional e a estrutura metropolitana. O capitalismo não é a única variável determinante da forma da metropolização:

El proceso accidentado y sinuoso de introducción de las relaciones capitalistas al proceso de producción de espacio construido [...] está matizado y modificado por las características de cada formación social, por las especificidades de cada sistema urbano, e inclusive por la historia concreta de cada ciudad. (JARAMILLO, 1982, p. 151)

Assim, embora com muitos pontos em comum, as questões essenciais relativas aos processos de metropolização podem diferir bastante, dependendo da região considerada, da história local, de sua posição no cenário econômico internacional etc. Por

exemplo, enquanto no Brasil nós nos preocupamos freqüentemente com a questão da *produção* habitacional (MARICATO, 1979) associada à metrópole, a questão essencial na França, por exemplo, gira em torno das formas de *apropriação* ou do acesso à habitação⁴.

1.1.2. A fragmentação do objeto de estudo

Por outro lado, em relação ao problema da fragmentação da metrópole enquanto objeto de estudo, observamos que uma das principais dificuldades, no que diz respeito ao tema da produção de espaço construído, é a tendência ao estudo isolado de determinadas formas de produção; as formas mais expressivas de produção habitacional são, freqüentemente, as mais estudadas.

Esta postura, a fragmentação do objeto face aos problemas do conhecimento suscitados pela metrópole, permite o aprofundamento dos estudos num determinado setor ao qual se limita a análise. Ela facilita a racionalização do objeto restringindo-o. Com certeza, foi uma forma de identificar as grandes linhas da teoria sobre a metrópole paulista de que dispomos hoje.

Este tipo de abordagem foi fundamental, especialmente para o início do conhecimento das especificidades da *nossa* metrópole, pois demonstra um esforço no sentido de adotar São Paulo como ponto de partida. Maricato (1979), Rolnik (1985; 2003), Souza (1994) etc. são alguns exemplos de autores que apresentam interessantes e esclarecedores escritos nesta linha.

Entretanto, embora tenha constituído um passo fundamental, esta postura apresenta também certo grau de limitação do conhecimento que dela resulta: ela necessita

⁴ Afirmação de PEREIRA, Paulo César Xavier em discussão sobre a obra de TOPALOV, Christian (1987); reunião de orientação em 27 jul. 2007.

da omissão de dados possivelmente importantes sobre o todo metropolitano, em favor do aprofundamento da reflexão sobre o fragmento escolhido.

É claro que se trata aqui de um passo teórico fundamental e de uma supressão de dados necessária ao desenvolvimento do conhecimento. O grau de detalhamento que este tipo de pesquisa permite é, inclusive, interessante e importante para se montar um quadro geral da metrópole.

Entretanto, tendo em vista o conhecimento sobre a unidade metropolitana e levando em conta o conhecimento de que dispomos atualmente sobre São Paulo, temos que pesar o risco de generalização a que estaríamos sujeitos através da adoção deste tipo de abordagem. Poderíamos ficar tentados a estender a toda a cidade conclusões geradas para um determinado aspecto da metrópole quando, hoje, uma aproximação das questões metropolitanas talvez seja possível em outra escala.

A análise de cada fragmento não poderia dar conta de explicar o conjunto do organismo metropolitano; o *tudo* não se resume à simples somatória de suas *partes* (LEFÈBVRE, 1971). Assim sendo, a supressão de relações a priori elimina a possibilidade de que estas sejam posteriormente resgatadas e reintroduzidas no raciocínio sem prejuízo a este último. Será que já não temos, hoje, a possibilidade de tentar amenizar esta dificuldade?

1.1.3. Simplificação excessiva

O passo seguinte no estudo de São Paulo parece ter sido a tentativa de se considerar a metrópole enquanto unidade básica de análise, porém, devido ao seu alto grau

de complexidade e à própria forma de evolução da estrutura da cidade⁵, tais estudos se caracterizam muitas vezes pela identificação de uma série de binômios, de antagonismos. Por exemplo: *centro x periferia*, *produção habitacional intensiva x produção habitacional extensiva* (GROSTEIN; PEREIRA; TOLEDO, 1991), *cidade formal x cidade informal* (ROLNIK, 2003) etc.

Estes são antagonismos verdadeiros e característicos da metrópole paulista, eles ilustram conceitos elucidativos a respeito de relações fundamentais na sua estruturação, mas, no entanto, estes binômios podem levar a uma simplificação excessiva da realidade metropolitana.

É interessante notar aqui que é a própria possibilidade de simplificação que explica a força retórica destes estudos. É ela que amplia o alcance da crítica à evolução de São Paulo, ao capitalismo, ao autoritarismo e ao regime militar que Torres e Marques (2005) identificam nas abordagens da questão “urbana” no Brasil a partir da década de 1970.

Esta força retórica associada ao poder de síntese dos antagonismos acima mencionados pode, justamente, ser um dos fatores que explicariam a permanência, até recentemente, do *modelo centro x periferia* como principal embasamento do estudo da metrópole paulista. Mas, será que este modelo corresponde ainda hoje à estrutura da cidade?

Exatamente por constituírem elementos estruturais da metrópole no século XX, estes antagonismos podem ofuscar relações mais sutis que poderiam se mostrar importantes para a compreensão da produção da cidade.

⁵ Nos referimos aqui à estruturação rádio-concêntrica de São Paulo durante o século XX.

Entre os principais méritos deste tipo de análise, que desvenda São Paulo através de seus contrastes, podemos destacar a ampliação da escala de observação através da tentativa de se considerar a região metropolitana como objeto de estudo.

Os estudos pertencentes a esta linha contribuíram significativamente para o desenho de aspectos fundamentais do funcionamento da metrópole, além de servirem de instrumento de denúncia, de crítica e de protesto contra a degradação e contra as injustiças que parecem inerentes à realidade metropolitana.

É bastante clara a progressão das teorias a respeito da metrópole na direção de um conhecimento mais aprofundado de São Paulo. As dificuldades que identificamos hoje correspondem, claro, às etapas de elaboração do conhecimento que foram necessárias para que se comesasse a compreender o fenômeno de metropolização paulista.

Foram procedimentos que, apesar de suas limitações, permitiram a elaboração do conhecimento de que dispomos hoje e não temos aqui a pretensão de criticá-los, mas apenas de tentar identificar qual a direção do próximo passo a ser dado na investigação da produção do espaço construído (habitacional) em São Paulo.

Assim sendo, acreditamos que hoje, com as linhas gerais do pensamento sobre a produção da metrópole esboçadas, é preciso reintroduzir, no nosso raciocínio, as informações anteriormente deixadas de lado. É preciso buscar um maior grau de detalhe, como propuseram Torres e Marques (2005).

Seria importante então uma revisão da postura do pesquisador, senão, como perceber as relações que formam e estruturam a metrópole paulista? Como identificá-las se suprimimos tais relações na própria delimitação do nosso objeto de estudo ou do problema

de conhecimento ao qual nos interessamos? Como encontrar a real essência da metrópole se não concentrarmos nela – e nela inteira – os nossos esforços?

Parece-nos que a própria dificuldade do estudo de São Paulo encerra a chave de sua real estrutura e, talvez somente agora, disponhamos dos instrumentos necessários para iniciarmos esta investigação.

Assim sendo, e com o intuito de amenizar as dificuldades teóricas que descrevemos acima, tentamos nos guiar pela associação, pela consideração simultânea de três parâmetros essenciais no estudo da metrópole: *especificidade* (OLIVEIRA, 1982), *totalidade* (LEFÈBVRE, 1971) e *complexidade* (VENTURI, 1995)⁶.

1.2. Parâmetros de estudo propostos

1.2.1. Especificidade

É difícil construir o conhecimento sobre as *especificidades* de São Paulo; talvez precisemos partir quase que da estaca zero, dependendo do assunto. Um trabalho lento, porém fundamental se quisermos decifrar e melhorar a metrópole.

Não que a bibliografia existente sobre outras cidades não possa ser aproveitada, pelo contrário. Mas, o ideal seria selecionar criteriosamente a informação sobre a metropolização em outros lugares, sociedades, épocas e contextos econômicos cuidando para não “encontrar” nestes textos uma explicação direta para a cidade. O ideal seria

⁶ **Complexidade:** pensamos aqui numa espécie de analogia com o conceito descrito por Robert Venturi; como se propuséssemos o desenvolvimento, na teoria da metrópole, da mesma complexidade que ele defende na arquitetura.

mantermos um posicionamento crítico para a identificação das constantes e também das diferenças entre os diversos processos de metropolização.

O que muda? Quais as especificidades de São Paulo? Por exemplo, a condição de capitalismo dependente (OLIVEIRA, 2003), o processo de industrialização por substituição de importações (JARAMILLO, 1982), o contexto nacional de pobreza (CAMARGO, 1976), o café (SINGER, 1974) etc. Acreditamos que esta postura face à pesquisa possa ser um ponto importante na busca de avanços teóricos sobre a questão da estruturação da metrópole paulista.

1.2.2. Totalidade

Atualmente, apesar de já conhecermos as grandes linhas de produção dos espaços habitacionais em São Paulo no século XX, nos parece importante analisar e rever o material de que dispomos. Acreditamos que seja importante, hoje, tomar distância e ampliar o nosso objeto de estudo tentando compreender São Paulo na sua *totalidade*.

É preciso considerar o conjunto do organismo metropolitano como unidade básica, como ponto de partida para as indagações, pois, somente desta forma, poderemos ter uma visão mais clara e precisa dos processos que se dão exclusivamente na escala da cidade e de como eles influenciam cada forma específica de produção habitacional, por exemplo. É o caso da questão da estruturação da metrópole.

É preciso olhar para a cidade como um todo para podermos contextualizar as informações específicas a respeito de cada setor, de cada forma de produção habitacional. Para que, desta forma, possamos conferir e, se necessário, ajustar o dados que já conhecemos; para que assim possamos refinar o conhecimento sobre o fragmento ao

mesmo tempo em que desenvolvemos um quadro geral no qual ele se insere, enriquecendo as diversas escalas de abordagem de um mesmo tema.

1.2.3. Complexidade

Enfim, acreditamos que seja hora de esmiuçar o conhecimento, de nos debruçarmos com maior atenção sobre o que foi dito e escrito sobre São Paulo, retomando para desenvolver, conferir e possivelmente descobrir o que ainda não veio à tona.

É preciso reintroduzir a *complexidade* adotando-a como dado de pesquisa. É preciso considerarmos também os aspectos menores, e olharmos novamente a cidade para que as pequenas partes que não enxergamos ainda nos auxiliem na compreensão do todo metropolitano.

É necessário considerar as formas de produção de menor representatividade que, entretanto, participam da constituição e da estruturação da metrópole pensando em como elas se inserem nos grandes aspectos da estrutura metropolitana. Talvez existam relações pequenas que, se tomadas em conjunto, possam possivelmente ter grande peso nos processos gerais. Talvez nestas minúcias residam indícios importantes para compreendermos São Paulo e para podermos agir de forma eficaz sobre a cidade atual.

A associação destes três conceitos – *especificidade, totalidade e complexidade* - talvez possa permitir, hoje, um avanço significativo no conhecimento da metrópole.

Estas questões foram analisadas separadamente antes, porém é de forma interligada que acreditamos que elas possam configurar uma metodologia mais eficaz de análise histórica e urbanística. Este tripé constitui, na verdade, um ajuste necessário para

que possamos aproveitar e melhorar a teoria de que dispomos hoje e, ao mesmo tempo, buscarmos as descobertas capazes de nos aproximar de uma cidade melhor.

Propomos então que tentemos enxergar a estruturação de São Paulo através da *diversidade de suas formas de produção habitacional*.

Não por acaso, e apesar do recorte baseado no uso do solo, esta noção de diversidade permite a aliança entre os conceitos descritos acima.

1.2.4. O recorte habitacional no estudo da produção do espaço

Se optamos por privilegiar a análise do uso habitacional neste estudo sobre a metrópole é porque, representando o maior volume de produção de espaço construído, a habitação tem enorme peso na definição da estrutura da cidade e dos aspectos fundamentais de seu funcionamento.

Além disso, a habitação constitui um bem de primeira necessidade. Este fato a distingue de outros usos do espaço construído e acreditamos que esta sua característica possa ser determinante de processos específicos, cujo conhecimento poderia ser dificultado pela análise associada a outros tipos de uso do solo.

A autoconstrução pode ser um bom exemplo de peculiaridade associada aos espaços habitacionais. Não que ela não possa ocorrer vinculada a outros usos, mas queremos apenas colocar que a necessidade básica do espaço habitacional motiva fortemente a viabilização da sua produção e que esta última, portanto, está mais sujeita a se desenvolver relacionada a este uso específico. Este fato é de grande importância para a questão da diversificação das formas capitalistas de produção do espaço construído, um dos focos principais deste trabalho.

Assim sendo, julgamos que através do estudo da habitação podemos investigar as formas de produção do espaço dentro da ordem capitalista de produção com maior facilidade e eficiência, e que as eventuais descobertas desta abordagem poderiam, posteriormente, ser aproveitadas para a investigação análoga da produção de espaço construído destinada a outros usos.

1.3. Dos objetivos e das limitações deste trabalho

Trata-se apenas do nosso primeiro ensaio sobre o tema da metrópole, e devemos destacar que a escolha por este tema tão amplo e complexo não se deve à ambição do projeto de pesquisa, mas à consciência da gravidade dos problemas metropolitanos e da urgência da busca por soluções efetivas para as inúmeras dificuldades da vida cotidiana na cidade de São Paulo. A amplitude do objeto de estudo não se deve à falta de foco, mas a uma opção consciente: ao fato de acreditarmos que esta seja a escala mais adequada para iniciarmos o nosso estudo sobre a cidade.

Neste sentido, a nossa pesquisa pode ser aqui aproximada da elaboração prática de um projeto de arquitetura ou urbanismo. Acreditando que cada escala revela uma nova possibilidade de visualização do nosso projeto de cidade – ou da cidade ideal que gostaríamos de ajudar a construir - optamos então pela investigação de uma escala principal à qual nos reportamos primordialmente: a escala metropolitana.

Ela dialoga, evidentemente, com esferas mais amplas e mais restritas que tentamos identificar e relacionar na medida do possível (o contexto econômico internacional, o desenvolvimento da construção civil etc.), mas que não pudemos desenvolver amplamente.

É essencial reconhecermos então os limites da escala de análise adotada: muito ampla, envolvendo uma enorme diversidade de questões que transcendem a produção do espaço propriamente dita, não pudemos estruturar mais do que um partido para este enorme projeto e estamos longe do detalhamento que seria, claro, desejável.

A nossa opção por esta nova abordagem através do tripé teórico especificidade / totalidade / complexidade descrito anteriormente e, principalmente, a nossa preocupação com a busca de caminhos viáveis para novas descobertas nos levou a dar prioridade à busca de uma nova linha de raciocínio, em detrimento da discussão de questões clássicas.

A ampla e profunda análise do arcabouço teórico é, entretanto, fundamental para o sólido embasamento do conhecimento que se visa construir. Assim sendo, nos vemos aqui forçados a assumir que, dentro dos limites do curso de mestrado e encantados com a possibilidade de novos caminhos para o conhecimento da cidade, só percebemos tardiamente que não lhe demos a devida atenção. Muito entretidos na tentativa de organização de um quadro geral que nos auxiliasse na compreensão das grandes linhas da evolução da cidade, muito preocupados em identificar as principais variáveis agindo sobre a produção do espaço, não nos demos conta de que talvez não tenhamos detalhado ou justificado satisfatoriamente todos os argumentos que aqui expomos.

A análise em profundidade de assuntos como o modelo centro x periferia, por exemplo, surge então apenas como breve referência: como uma espécie de trampolim pelo qual passamos rapidamente apenas para poder tentar avistar as grandes linhas dos problemas metropolitanos. Não pudemos esgotar cada questão proposta e é importante, neste sentido, levantarmos a necessidade de se rever estas questões em profundidade num processo contínuo de verificação do conhecimento que tentamos estruturar. As referências funcionam então apenas como leve estrutura do exercício ao qual nos propusemos: o de

enxergar a metrópole de modo diferente, pois foi nele que nos concentramos ao longo deste trabalho.

Se os resultados deste exercício são, sem dúvida, modestos, acreditamos entretanto que ele tenha sido fundamental para a continuidade da nossa pesquisa: estabelecendo um novo ponto de partida de onde podemos, com os novos parâmetros propostos, nos orientar melhor na amplitude da metrópole e, num próximo trabalho, desenvolver, aprofundar e discutir partindo de bases mais sólidas e com noções mais claras do contexto em que se insere cada etapa ou cada aspecto da metrópole paulista.

Teriam sido desejáveis, claro, a discussão exaustiva do conhecimento existente, uma maior problematização de inúmeras questões que são aqui simplesmente apresentadas, um maior grau de síntese em diversos assuntos, uma pesquisa mais apoiada em imagens que demonstrassem claramente as idéias que nortearam o nosso raciocínio etc. Mas de certa forma, dentro dos limites deste trabalho, este foi o preço desta nova postura. A amplitude do tema, ao mesmo tempo em que nos permitiu cogitar novos caminhos de estudo e novas descobertas, dificultou extremamente a organização e o desenvolvimento de uma dissertação nos moldes clássicos.

O texto a seguir talvez surja então mais como a apresentação das etapas sucessivas que estruturaram o nosso raciocínio do que como uma profunda e estruturada discussão: dependendo de como se lê este trabalho, talvez ele se aproxime muito mais de um ponto de partida do que de uma linha de chegada e, se é bem verdade que teria sido desejável um formato mais claro e uma discussão mais densa – infelizmente só nos damos conta disto agora – isto se deve, em parte, ao modo como foi desenvolvida a pesquisa: como a busca de diretrizes de estudo.

Em função também das limitações deste estudo, ficam então algumas perguntas: não é justamente na busca do *novo* que devemos concentrar nossos esforços? No conhecimento histórico como *instrumento* de ação sobre o presente e sobre o futuro da cidade? Como dosar estudo e investigação na construção das novas bases do estudo da metrópole paulista?

A discussão detalhada do conhecimento sobre a metrópole talvez tenha sido prejudicada neste trabalho, em favor da busca de novas idéias. Mas de qualquer forma, não temos agora, e nem tivemos no início deste trabalho, a pretensão de esgotar a discussão sobre o amplo tema da produção da cidade ou da estruturação da metrópole; ao contrário, estávamos apenas em busca de um novo caminho para melhor conhecê-la.

Passemos então ao primeiro passo: ao estudo do elo entre produção de espaço construído e acumulação de capital, um dos pilares da diversificação das formas de produção habitacional.

A mercantilização do espaço e a origem do elo entre produção habitacional e acumulação de capital

O século XX foi um período de grandes transformações no que toca a produção da cidade de São Paulo, mas é ainda no século XIX que começa a se estruturar uma nova ordem de produção do espaço construído. É o início da era metropolitana na qual a o espaço habitacional, as feições e a estruturação da cidade começam a se alterar rapidamente.

Até o final do século passado, a maior parte das edificações levantadas no Brasil eram realizadas de maneira quase totalmente artesanal, com materiais disponíveis no local, sem planta ou estudo preliminar detalhado, visto ser muito precária a legislação vigente na época. (SOUZA, 1994, p.75)

Figuras 1 e 2: Técnicas construtivas pré-metropolitanas: a taipa de pilão e a taipa de mão⁷.

⁷ 401. 2008. Altura 273,6 pixels. Largura 400,3 pixels. 75 dpi 8BIT RGB. Formato JPEG. Disponível em < <http://viversustentavel.wordpress.com/2007/06/09/taipas-a-arquitetura-da-terra/>>. Acesso em 17 jan. 2008.

Figura 3: Fotografia do bairro do Bixiga em 1862⁸.

O início do último quartel do século passado abre realmente uma nova fase na evolução da cidade de São Paulo. [...] Ernani Silva Bruno⁹ em seu magistral trabalho salienta que ‘a partir de 1870-1872 aproximadamente’ se marca ‘uma nova fase na existência de São Paulo’, fase esta que o citado autor estuda como sendo a da ‘metrópole do café’. No mesmo sentido, Monbeig fala da ‘capital dos fazendeiros’. (LANGENBUCH, 1970, p. 77-78)

A mercantilização do espaço em São Paulo, por meio da Lei de Terras de 1850 (MARTINS, 1998) e do surgimento da *habitação-mercadoria*, constitui um pilar fundamental da ordem capitalista de produção habitacional embora não seja, por si só, suficiente à estruturação de uma *produção* capitalista de espaço construído:

⁸ Bixiga1862. 1862. Altura 443 pixels. Largura 648 pixels. 72 dpi 8BIT RGB. Formato JPEG. Disponível em <<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=310339>>. Acesso em 16 jan. 2008.

⁹ BRUNO, Ernani Silva. **História e Tradições da cidade de São Paulo**, Rio de Janeiro: José Olympio, 1953.

A provisão da habitação sob a forma de mercadoria não implica necessariamente na existência da provisão capitalista. [...] A habitação na forma mercadoria não é exclusividade de um modo particular de produção, depende simplesmente da possibilidade de troca de mercadorias, mesmo se esta é simples ou limitada. A provisão da habitação na forma mercadoria, entretanto, somente se generalizou com a separação entre moradia e local de trabalho, associada ao desenvolvimento capitalista. (BALL, 1981, p. 14)

2.1. O início da habitação-mercadoria e o aluguel

Na nossa pesquisa, não nos aprofundamos sobre as origens da habitação-mercadoria em São Paulo, entretanto, a partir das linhas gerais de evolução da habitação na metrópole nos parece razoável que o seu surgimento esteja no final do século XIX quando, a partir da Abolição da Escravidão em 1888, a cidade será inundada com levas de imigrantes que irão compor a força de trabalho assalariada inicialmente destinadas às lavouras de café e, num segundo momento, ao trabalho na indústria. Disto decorre uma grande – e razoavelmente repentina? - demanda por habitação.

Nem ex-escravos, nem ex-senhores, os imigrantes compõem uma nova classe social que não dispõe dos meios ou do capital necessário à produção e ao consumo da habitação nos moldes em que estes ocorriam anteriormente. No mesmo ano da abolição, em 1888, é inaugurada a Hospedaria dos Imigrantes¹⁰. Esta nova classe social está associada a novos programas e a transformações nas formas de produção e de consumo habitacional que influem sobre diversos aspectos da cidade:

¹⁰MEMORIAL DO IMIGRANTE. São Paulo: Governo do Estado de São Paulo, 2008. Apresenta informações diversas sobre a Hospedaria e sobre o memorial. Disponível em: <<http://www.memorialdoimigrante.sp.gov.br/institucional/index.asp>>. Acesso em 16 jan. 2008.

Figura 4: Fotografia da Hospedaria dos Imigrantes¹¹.

Nos últimos cinquenta anos do século XIX observa-se uma alteração nas relações de trabalho que vai repercutir, segundo alguns autores, de maneira bastante intensa no setor de construção civil do País. Em consequência, as técnicas construtivas vão sendo aprimoradas, com a imigração européia e a abolição do trabalho escravo. Há uma sensível modificação na arquitetura: as casas têm novos esquemas de implantação no terreno¹². (SOUZA, 1994, p. 76)

Esta nova ordem social e econômica associada à mercantilização do espaço explica então a expansão do consumo habitacional pelo aluguel: « *L' apparition, puis le*

¹¹ hospedaria. [189-?]. Altura 362 pixels. Largura 558 pixels. 72 dpi 8BIT RGB. Formato JPEG. Disponível em < <http://www.geocities.com/athens/atrium/2990/familia.htm> >. Acesso em 16 jan. 2008.

¹² REIS FILHO, Nestor Goulart. **Quadro da Arquitetura no Brasil**. Coleção Debates nº 18, 4ª ed., São Paulo, Perspectiva, 1978, p.43 apud SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. 1994, p. 76.

*développement de la location à court terme peuvent être mis étroitement en rapport avec le développement, en ville, des rapports de production capitalistes. »*¹³ (TOPALOV, 1987, p. 68).

De fato, a distribuição de riqueza dentro da nova ordem de produção está relacionada a alterações no consumo e na produção de habitação: o baixo nível de remuneração do operariado surge, por exemplo, como um fator relevante da expansão do consumo por aluguel:

[...] a tendência, no sistema capitalista, de fixar a remuneração dos assalariados de acordo com o custo de reprodução instantânea da força de trabalho significava um obstáculo para que uma porção considerável da população pudesse comprar residência, e isto facilitava o aluguel como modalidade de circulação, ou exigia a intervenção de capitais de circulação que dividiram no tempo os pagamentos para o acesso à propriedade da habitação nestas classes. (JARAMILLO, 1982, p. 162)

Acreditamos então que o aluguel e o cortiço estejam entre as primeiras formas paulistanas da habitação-mercadoria. O aluguel apresenta então a vantagem de possibilitar o consumo habitacional para a população de renda mais modesta através da divisão de seu custo no tempo: desde o início a renda do trabalho assalariado já não permite a aquisição da casa própria para grandes parcelas da população.

Anteriormente, ou seja, antes do surgimento da mão de obra assalariada, não havia brecha para a aparição da habitação-mercadoria em São Paulo. Sua expansão, no início da era metropolitana, está especialmente relacionada à demanda por habitação decorrente da concentração urbana dos empregos industriais, isto num contexto de oferta relativamente escassa de mão de obra qualificada.

¹³ **Traduzindo:** “A aparição, e então o desenvolvimento da locação a curto prazo podem ser estreitamente relacionados ao desenvolvimento, na cidade, das relações de produção capitalistas.” (TOPALOV, 1987, p. 68).

Dentro deste contexto, os nossos cortiços podem então constituir uma semelhança entre a evolução da habitação em São Paulo e aquela ocorrida em países *desenvolvidos*. Topalov (1987, p. 67) destaca, para o caso francês, a “*divisão das casas existentes*” como característica do início do aluguel: “[...] *la division des maisons existantes en un grand nombre de logements locatifs*”.

Descrevendo outra etapa da expansão do consumo habitacional por aluguel, ele afirma que a construção para este fim, visando lucro portanto, não apresenta - num primeiro momento - alterações de planta em relação às antigas construções, erguidas por seu valor de uso.

Ocorrem sim mudanças muito significativas no valor, na motivação e na escala da produção das construções residenciais: “[...] *la construction d’immeubles de rapport, dont le plan est identique à celui des maisons traditionnelles, mais qui sont édifiés en bloc, et loués par chambre ou par étage.*”¹⁴ (TOPALOV, 1987, p. 68).

No caso de São Paulo, podemos associar este processo de introdução das relações capitalistas de produção, este início da expansão do consumo habitacional na forma aluguel, à predominância da produção habitacional por encomenda: a produção voltada para o aluguel exigia menos concentração de capital do que os investimentos na indústria, representando uma alternativa de investimento para parte da burguesia:

Muito se tem escrito a respeito da ‘forma aluguel’ na história da habitação da classe operária [...]. As explicações para o predomínio desta forma de provisão centram-se, geralmente, no baixo nível dos salários em relação ao custo da moradia e na atração que este tipo de investimento exerceu sobre as quantias relativamente pequenas de capital moeda que a pequena burguesia tinha à disposição. (BALL, 1981, p. 11)

¹⁴ **Traduzindo:** “[...] a construção de imóveis visando o lucro dos quais a planta é idêntica àquela das casas tradicionais, mas que são edificadas em bloco, e alugadas por cômodo ou por andar.” (TOPALOV, 1987, p. 68)

Mas será que estas alterações são suficientes para qualificar o início da metrópole? Já é possível, em função deste tipo de alteração, falarmos numa produção habitacional capitalista? Será que estas alterações inauguram a metrópole no que diz respeito à *produção* habitacional propriamente dita?

2.2. O conceito de metrópole e a produção habitacional capitalista

Optaremos, por ora, por uma definição bastante *frouxa* de *metrópole* identificando-a simplesmente à significativa possibilidade de acumulação de capital relacionada à produção do espaço construído.

Neste sentido, estamos embutindo na idéia de metrópole a questão da *valorização da terra*, assumindo que tal valorização decorre do potencial de acumulação associado à produção de espaço construído. Este, por sua vez pode ser associado ao potencial de *ocupação* e de *construção* numa determinada localização.

Ou seja, na era metropolitana, a terra se valoriza em função de sua construção se demonstrar viável, seja através da edificação em terrenos contíguos, seja em função do alto potencial de aproveitamento de um terreno em áreas valorizadas dentro da cidade, ou ainda em função da oferta de infra-estrutura de transportes, por exemplo, com a expansão das ferrovias no início do século. Importante notar aqui que esta valorização se mostra independente da forma de produção habitacional. Esta valorização ocorre mesmo se a acumulação associada à ocupação e à construção permanece apenas como possibilidade (especulação no mercado de terras).

Neste sentido, associando a valorização da terra ao seu potencial de ocupação e de construção, podemos identificar o conceito de metrópole à questão da construção

(potencial ou efetiva), ao mesmo tempo em que localizamos a origem da metropolização ainda no século XIX.

Assim sendo, podemos dizer que a metrópole se inicia antes do surgimento de um sistema capitalista de produção habitacional em São Paulo; mesmo se ela se encontra intimamente relacionada à questão da construção. A metrópole surge então antes que haja uma acumulação de capital oriunda do processo da construção de habitação, propriamente dita.

Neste sentido, podemos assumir que apenas as alterações de valor do espaço, de motivação e de escala da produção habitacional mencionadas por Topalov (1987) não são suficientes para explicar *toda* a metrópole. De fato, esta última simplesmente não seria o que é sem o desenvolvimento da indústria da construção e sem os progressos técnicos que alteram profundamente as formas de construir e de morar em São Paulo.

A este respeito, um breve olhar sobre a evolução das tipologias habitacionais desde o início da era metropolitana constitui um bom termômetro destas alterações: os antigos sobrados coloniais do compacto núcleo *urbano* dão lugar aos casarões, estes últimos cedem espaço às casas dos bairros jardim da Cia. City¹⁵, destas passamos aos edifícios de apartamentos e, posteriormente, aos condomínios fechados.

No outro extremo sócio-econômico, as casas térreas coloniais assistem ao surgimento das vilas operárias e dos cortiços, favelas e das casas autoconstruídas. Nem sempre ocorre uma substituição de uma tipologia por outra, mais moderna. Pelo contrário, na maioria dos casos estas tipologias permaneceram e foram se somando na constituição da metrópole.

¹⁵ **Bairros Jardim:** O Jardim América foi o primeiro bairro jardim da América Latina, em 1912.

Optamos, neste estudo, por observar a *metrópole* enquanto *processo de acumulação de capital associada à produção de espaço construído* do qual a mercantilização do espaço constitui uma primeira etapa. Trata-se de uma etapa necessária, porém não suficiente à constituição da metrópole na medida em que atribuímos grande peso ao modo capitalista de produção habitacional – de construção –, na viabilização da metrópole paulista.

Do ponto de vista da construção habitacional capitalista, portanto, poderíamos pensar que a metrópole paulista só se inicia, de fato, no século XX, associada ao desenvolvimento da indústria da construção civil.

Porém, a mercantilização do espaço e a estruturação do modo capitalista de produção habitacional constituem duas etapas de um mesmo movimento que resultará na metrópole paulista.

Desta forma, na passagem do século XIX ao século XX, embora seja difícil afirmar que ainda estejamos no domínio *pré-metropolitano* ou *urbano*, uma vez que já há acumulação de capital associada à valorização da terra, ainda não entramos na era da *produção habitacional metropolitana*, propriamente dita. Embora já estejamos entrando na era metropolitana, se trata ainda de uma *metropolização incipiente*, digamos. Trata-se de uma fase transitória em que, se a forma de construção da casa permanece a mesma, outros fatores associados à produção já se alteram significativamente para se adequar à nova realidade. A análise do conjunto da cidade, aliás, já revela modificações significativas que testemunham de alterações importantes na sua organização.

2.3. O vínculo entre habitação e acumulação de capital

2.3.1. A terra

É importante destacarmos que esta ambigüidade, esta penetração de características capitalistas no sistema de produção habitacional que, por sua vez, ainda se apresenta essencialmente como não-capitalista¹⁶, será de fundamental importância para a estruturação da metrópole.

Esta interferência do capitalismo sobre a produção habitacional já no início da introdução das relações capitalistas de produção em São Paulo aponta uma característica importante da habitação na era metropolitana: seu vínculo com a acumulação de capital independentemente do modo de produção da habitação. Por exemplo, por meio de seu vínculo com a propriedade da terra.

Enquanto bem de primeira necessidade, a habitação está assim inserida na nova ordem de produção, mesmo antes que sua própria produção possa ser qualificada como *capitalista*. Jaramillo (1982) destaca, a este respeito, que o setor da construção civil possui particularidades que fazem com que ele tenda a ser anexado de forma tardia pelo modo capitalista de produção em relação a outros setores produtivos:

La industria de la construcción es una de las ramas de producción que presenta un mayor número de dificultades para su dominación por parte del capital. [...] ella es una de las últimas esferas en ser anexada directamente al proceso de acumulación de capital (por lo menos en lo que se refiere al proceso productivo) (...) (JARAMILLO, 1982, p. 151)

¹⁶ **Produção (construção) habitacional transitória não capitalista:** na medida em que não houve modificações na construção, na medida em que ainda não se iniciou a industrialização da construção. Entretanto, através de seu vínculo com a terra, o valor da habitação já se modifica.

Este vínculo entre habitação e acumulação de capital se deve então à estruturação das relações capitalistas de produção de modo geral, que se inicia em São Paulo no final do século XIX. É dentro deste contexto que se insere a questão da mercantilização do espaço; antes do advento de uma *construção capitalista*, antes, portanto, do processo de *industrialização* da construção.

2.3.2. O valor produtivo da habitação

Há uma segunda relação da habitação com a questão da acumulação de capital: ela participa da ordem capitalista de produção inclusive em setores externos à construção civil, viabilizando a acumulação por meio de sua relação com as condições de reprodução da mão de obra na metrópole.

Este vínculo entre habitação e acumulação de capital pode ser ilustrado, por exemplo, por uma forma específica de produção habitacional por encomenda na passagem do século XIX ao século XX: a Vila Operária.

Neste caso, este tipo de produção habitacional colabora com o processo de acumulação fixando a mão de obra qualificada relativamente escassa, viabilizando assim a produção industrial geral.

Esta relação entre habitação e acumulação de capital também surge antes da construção capitalista. A habitação desempenha, a partir deste período, um papel importante na acumulação de capital em diversos setores; ela adquire, portanto, um *valor produtivo* que persiste até os dias de hoje uma vez que os baixos custos de remuneração continuam viabilizando a produção de diversos produtos - e serviços. De fato, ainda através

da autoconstrução, a habitação continua, atualmente, inserida no circuito geral de acumulação de capital.

2.3.3. A produção habitacional como origem da acumulação

É a partir do desenvolvimento de uma indústria da construção em São Paulo que a produção habitacional se torna origem direta de significativo potencial de acumulação de capital: por um lado através do desenvolvimento de uma indústria de materiais de construção e, paralelamente, através da produção habitacional para mercado, como veremos quanto estivermos nos interessando à diversificação das formas de produção habitacional em São Paulo. Entretanto, de certo modo, podemos dizer que este tipo de acumulação, ou seja, que a industrialização da construção, só foi possível por meio da viabilização da acumulação industrial pela vila operária: permitindo uma acumulação geral que irá posteriormente repercutir sobre o setor específico da construção civil.

A partir das inovações do século XX, a produção de habitação se torna rentável não apenas em função da terra ou da industrialização de modo geral, mas através da subordinação do setor da construção civil ao modo capitalista de produção.

O elo entre habitação e acumulação de capital, aliás, sobreviverá ao declínio do potencial de acumulação relacionado à anexação do setor da construção civil pelo modo capitalista de produção. Esta associação entre produção habitacional e acumulação persiste até os dias de hoje, mesmo se a construção civil não é mais o carro-chefe da acumulação potencial em São Paulo ou no Brasil.

Isto ocorre em função de uma concentração ainda significativa dos empregos na cidade e em função da habitação permanecer, até hoje, como fator determinante dos custos

de reprodução da força de trabalho¹⁷. Assim a autoconstrução permanece útil ainda à acumulação de capital, mesmo se esta acumulação não se dá mais essencialmente relacionada à construção¹⁸.

2.4. A possibilidade de acumulação e o início da reestruturação da cidade

Em função desta nova realidade associada à mercantilização do espaço em São Paulo, algumas alterações já se tornam visíveis na estrutura da cidade.

Ainda no século XIX, o núcleo *urbano* – anteriormente compacto - começa a se rasgar de vazios, ao mesmo tempo em que uma nova escala de produção habitacional faz sua aparição através do surgimento de loteamentos (LANGENBUCH, 1971).

É necessário mencionarmos aqui a conhecida importância do desenvolvimento dos transportes no direcionamento da ocupação habitacional em São Paulo, inicialmente a partir de capital privado com as ferrovias¹⁹ e, num segundo momento, através da provisão estatal de infra-estrutura.

¹⁷ **Habitação e custo de reprodução a força de trabalho:** A este respeito é interessante notar que é possível uma redução do valor da localização metropolitana para determinados usos, fato relevante para o valor produtivo da habitação. Entretanto, mesmo fora da cidade – por exemplo, com o desenvolvimento da comunicação na era digital – a habitação pode continuar participando do custo da produção de diversos bens e serviços.

¹⁸ **Autoconstrução e acumulação:** esta forma de produção habitacional foi extraordinariamente importante no período de desenvolvimento da indústria da construção civil quando a expansão consumia avidamente os materiais de construção, promovendo a acumulação de capital na própria indústria da construção civil. Atualmente, acreditamos que ela persista como instrumento de acumulação de capital essencialmente em outros setores, uma vez que a construção civil já foi anexada pelo modo capitalista de produção. Assim, seu papel na acumulação persistiria, basicamente, como fator importante da determinação do custo de reprodução da força de trabalho na cidade. Sua importância teria decrescido em função da perda de sua função essencial de promover a acumulação na indústria da construção.

¹⁹ **Desenvolvimento do sistema ferroviário de transportes:** “[...] conclusão da estrutura básica da rede ferroviária extra-regional do Planalto Paulistano. Isto se dá em 1875, com a entrega ao tráfego dos trechos iniciais da Sorocabana e da ferrovia em demanda do Rio de Janeiro [...]” (LANGENBUCH, 1971, P. 78)

Figura 5: Planta de São Paulo em 1868 – núcleo urbano relativamente compacto²⁰

Porém, tanto os vazios como a nova escala de produção da habitação encontram-se relacionadas ao novo valor do espaço construído - o *valor de troca* -, e à possibilidade de lucro que ele pode representar.

²⁰ Metro_02. 1868. Altura 1512,4 pixels. Largura 1621,4 pixels. 200 dpi 8BIT Grayscale. Formato JPEG. Disponível em < <http://atlasambiental.prefeitura.sp.gov.br/pagina.php?id=20>>. Acesso em 16 jan. 2008.

Assim, se o objetivo da produção habitacional não se resume mais à satisfação de uma necessidade básica, ou seja, ao seu *valor de uso* fundamental, é bastante compreensível que se produza habitação além do que se necessita para uso próprio²¹, donde a ampliação da escala e o surgimento de novas formas de produção habitacional.

Esta ampliação da escala de produção é possível, inicialmente, a partir de certo grau prévio de capitalização que, no caso da metrópole paulista, encontra-se intimamente relacionado à prosperidade do café (SINGER, 1974).

²¹ **Casarões:** é neste sentido que os casarões se distinguem da produção habitacional tipicamente metropolitana: eles eram basicamente construídos pelo seu valor de uso.

Figura 6: Planta de São Paulo em 1897 – loteamentos e vazios modificam o padrão de ocupação²²

²² Metro_04. 1897. Altura 1400,4 pixels. Largura 1984,3 pixels. 200 dpi 8BIT Grayscale. Formato JPEG. Disponível em < <http://atlasambiental.prefeitura.sp.gov.br/pagina.php?id=20>>. Acesso em 16 jan. 2008.

Por outro lado, esta nova escala de produção logo irá evoluir com novas formas de produção espacial, menos rebuscadas e *artesanais*: as mudanças na arquitetura e na estética residenciais serão extremamente significativas durante o século XX e o despojamento da arquitetura moderna, de certa forma, também é consoante com a ampliação da lucratividade da construção, além de expressar modificações no processo produtivo.

No século XIX, mesmo se a forma de produção da casa ainda pode ser qualificada como *pré-metropolitana* na medida em que pouco ou nada se alterou em relação à construção nos três primeiros séculos, parece já despontar uma estruturação da *produção capitalista da cidade*.

A possibilidade de lucro associada à valorização da terra explica o surgimento dos vazios especulativos e, juntamente com a habitação-mercadoria, anuncia o início da *metrópole*.

Durante a década de 1890 a 1900 a cidade de São Paulo conheceu seu maior impulso evolutivo. O município da capital, que contava com 64 934 habitantes no primeiro dos mencionados anos, quase quadruplicou a sua população, contendo 239 820 habitantes em 1900. A planta de autoria de Gomes Cardim, datada de 1897²³ retrata tão espantoso crescimento. Constatamos que pouco falta para que o cinturão das chácaras seja inteiramente absorvido pela cidade. [...] A citada planta nos mostra também uma nova tendência que se esboçara nos últimos anos, e que passaria a caracterizar a cidade de São Paulo nas décadas seguintes. Trata-se do surgimento de arruamentos isolados, completamente separados da cidade propriamente dita por áreas ainda não loteadas. É o caso de Santana (...), Vila Gomes Cardim, Vila Prudente, Ipiranga e Vila Cerqueira César. (LANGENBUCH, 1971, p. 82)

Nota-se [...] que a cidade em sua expansão passava a ocupar uma área muito mais ampla do que seria necessário e funcionalmente conveniente [...].

²³ PETRONE, Pasquale. Na Baixada Santista: A Porta e o Porto do Planalto. **A Folha de São Paulo**, São Paulo, 1967. Suplemento especial "Grande São Paulo": o desafio do ano 2000, Caderno 2, p. 106-107. apud Langenbuch (1971, p. 82).

Por um lado o processo engendrara uma especulação imobiliária, que repousava em grande parte na certeza de que os terrenos tinham sua valorização assegurada, em função do crescimento urbano. A especulação imobiliária, por sua vez, provoca sempre a aquisição de lotes visando apenas fins lucrativos, os quais conseqüentemente permanecem desocupados. Por outro lado, em função do espantoso crescimento da cidade, o comprador de lotes, mesmo afastados, seguramente tinha a consciência ou a impressão de que a cidade não tardaria a alcançar o local.

No tocante à especulação imobiliária cabe citar considerações que a respeito tecia Raffard, já em 1890, quando o fenômeno, ao que parece, já era acentuado. Escreve o ilustre visitante²⁴: 'Não consegui obter explicação satisfactoria da alta extraordinária do valor dos terrenos na Paulicéa, a palavra especulação não me pareceu sufficiente porque poucas cidades têm à mão, como S. Paulo, o espaço livre para se desenvolver 5 ou mesmo 10 vezes²⁵ - léguas e léguas de terras devolutas circundando a área municipal.' (LANGENBUCH, 1971, p. 83, grifo do autor)

Neste início da era metropolitana, enquanto a habitação-mercadoria e o trabalho assalariado estão associados ao surgimento de uma nova forma de produção habitacional (a encomenda), a especulação no mercado de terras aparece como um fator de grande relevância no início da reestruturação da cidade pelo modo capitalista de produção habitacional.

A metrópole parece então despontar como uma espécie de vertente espacial do modo capitalista de produção.

²⁴ RAFFARD, Henrique – Alguns Dias na Paulicéa in: INSTITUTO HISTORICO E GEOGRAPHICO BRAZILEIRO. **Revista Trimensal**. Rio de Janeiro: Instituto Historico e Geographico Brasileiro, 1892. (tomo LV, parte II) apud LANGENBUCH (1971, p. 83)

²⁵ Raffard já identificava aqui um aspecto importante para a ampliação da acumulação através do espaço construído em São Paulo: a ausência de obstáculos à expansão horizontal da cidade que servirá tanto à produção extensiva da cidade quanto à segregação segundo o modelo centro x periferia; ambas formas eficientes de acumulação.

3. Os primórdios da diversificação e a dicotomia da produção habitacional por encomenda

Embora a possibilidade de acumulação de capital associada ao espaço construído tenha surgido ainda no final do século XIX, com a mercantilização do espaço, como vimos, ela será enormemente ampliada pelo processo de subordinação do setor da construção civil ao modo capitalista de produção.

As décadas iniciais do século XX testemunham um grande surto de construções, do qual advêm as primeiras firmas especializadas no setor de construção civil: 'O solo urbano passou, então, a ser objeto de transações lucrativas, por força da urbanização, da valorização de obras urbanas e do desenvolvimento dos serviços de infra-estrutura. Formaram-se, assim, instituições financiadoras, como as sociedades de capitalização e os bancos de crédito hipotecário, também, chamados de crédito real, que, principalmente no Rio e em São Paulo, iriam estimular a transformação de grandes áreas em bairros residenciais [...] difundindo-se, por conseguinte, as formas capitalistas de organização do setor'.²⁶ (SOUZA, 1994, P. 82)

Além da possibilidade de lucro oriunda da mercantilização do espaço, e além dos significativos ganhos especulativos com a valorização da terra urbana, é através da produção de habitação em larga escala que o potencial de acumulação de capital associado ao espaço irá se ampliar extraordinariamente em São Paulo: *construindo* a metrópole.

Esta ampliação do potencial de acumulação está então diretamente relacionada a novas formas de produção habitacional, novas tipologias arquitetônicas, inovações extraordinárias nas técnicas e nos materiais construtivos etc.

²⁶ SEP - SECRETARIA DE ECONOMIA E PLANEJAMENTO. Coordenadoria de Planejamento e Avaliação, 1978, p. 55 apud SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. 1994, p. 82. (sem maiores referências na bibliografia do livro.)

Assim como o lucro delas resultante, estas inovações estão associadas a uma primeira etapa do desenvolvimento do sistema capitalista de produção habitacional: uma fase em que a expansão da acumulação se relaciona intensamente com o progresso técnico.

A diversificação das formas de produção habitacional corresponde, dentro deste contexto, ao caminho descrito pela produção do espaço na busca de uma acumulação e de uma lucratividade sempre crescentes.

3.1. As formas de produção do espaço construído

Ao nos interessarmos pelo estudo das diversas formas de produção do espaço construído e aos processos que a elas se relacionam – tais como a simultaneidade e o predomínio de determinadas formas - é importante termos em mente o alto grau de complexidade associado à existência de formas híbridas de produção habitacional:

As formas de produção do espaço construído raras vezes se apresentam em um estado puro: existem [...] formas modificadas [...], intermediárias, e inclusive combinação de diferentes formas de produção em um mesmo processo produtivo. (JARAMILLO, 1982, p. 210)

Entretanto, dado que nosso conhecimento sobre este assunto ainda é limitado e para melhor compreendermos o processo de diversificação destas formas em São Paulo, utilizaremos como ponto de partida as *formas básicas de produção do espaço construído* descritas por Jaramillo (1982) em seu estudo sobre a cidade de Bogotá²⁷. São elas:

a) a produção doméstica,

²⁷ JARAMILLO, Samuel. Las formas de producción del espacio construido en Bogotá In: PRADILLA, Emilio (org). **Ensayos sobre el problema de la vivienda en México**. México: Latina UNAM, 1982 (p. 149 – 212).

- b) a produção por encomenda,
- c) a produção para mercado e
- d) a produção estatal.

Esta desconsideração de certo grau de *complexidade* do conjunto das formas de produção habitacional logicamente implica em uma possibilidade de erro e de omissão. Mas ela se mostra, todavia, interessante ao início da apreensão do processo de diversificação e à identificação de suas linhas gerais como vimos no capítulo 1 deste trabalho. Importante, neste sentido, pensarmos em reintroduzir esta complexidade à medida que formos progredindo e decifrando este processo de diversificação, para permitirmos sempre a revisão e o ajuste do conhecimento.

Pensando então nestas categorias básicas da produção de espaço construído para o estudo do caso específico da cidade de São Paulo, convém no momento fazermos algumas distinções entre:

- a) a forma antiga ou *urbana* de produção habitacional: a produção doméstica pré-metropolitana associada ao valor de uso da habitação;
- b) a forma *transitória*: a encomenda associada, no início do período metropolitano, ao valor de uso e ao valor produtivo da habitação e
- c) as novas formas de produção habitacional, *capitalistas, metropolitanas* na sua essência, ou seja, as formas que foram moldadas dentro do contexto de uma produção espacial que se subordina à lógica da acumulação de capital. São elas:
 - a produção para mercado,
 - a autoconstrução e

- a produção estatal²⁸.

Observamos que as formas de produção habitacional menos eficientes em termos de acumulação de capital perduram, na nova cidade, na medida em que se mostram capazes de evoluir e de se adaptar à nova ordem, transformando-se em instrumentos de acumulação: em formas capitalistas, *metropolitanas*, de produção habitacional. Caso contrário, tendem a regredir. Isto não implica, entretanto, no desaparecimento destas formas e resulta, justamente, na diversidade de formas de produção.

Embora não tenhamos tido a oportunidade de aprofundar aqui o estudo das formas de produção habitacional ampliando-o através de sua associação às questões:

- a) da localização de uma determinada forma dentro do contexto metropolitano,
- b) da tipologia arquitetônica
- c) do perfil sócio-econômico do usuário do espaço habitacional
- d) do grau de segregação
- e) dos capitais intervenientes na viabilização da produção
- f) das formas de viabilização do consumo habitacional

é essencial precisarmos que estes são aspectos de grande importância para a plena compreensão da estruturação da metrópole vista através da produção do espaço.

Em função das limitações deste trabalho, nos restringiremos então ao comentário de alguns casos específicos da associação das formas de produção habitacional a estas questões. Todavia, temos que ressaltar a importância crucial da interação destas diversas variáveis. Esta interação é particularmente relevante no que toca os processos de expansão e de regressão de determinadas formas de produção e define características

²⁸ **Produção habitacional estatal enquanto forma metropolitana e capitalista de produção habitacional:** serve claramente à acumulação pelo menos durante o período de vigência do regime militar durante o qual ela desponta. Ela se modifica significativamente a partir da década de 1980. Retomaremos esta questão mais adiante.

importantes dos diversos setores habitacionais dentro da metrópole, como veremos mais adiante.

Seria interessante neste sentido, o estudo do processo de diversificação das tipologias habitacionais, ainda mais amplo e complexo do que o das formas de produção habitacional. Parece-nos que, na tipologia arquitetônica, seja mais visível as diversas combinações possíveis entre as variáveis que agem sobre a produção habitacional.

De qualquer forma, vale ressaltar que, de modo geral, para ser bem compreendida, a diversificação das formas de produção habitacional deve ser analisada à luz do processo de acumulação de capital e de concentração de renda relacionado à introdução do modo capitalista de produção em São Paulo.

3.2. O café e o início da acumulação de capital em São Paulo

No decorrer da década de 1830, o café já representa 43,8% das exportações contra apenas 24% relativos ao açúcar (SINGER, 1974, p. 28). A cidade (sede dos serviços) e o mercado interno (com aumento do potencial de consumo) acompanham o crescimento das exportações dentro do contexto de monetarização da economia (SINGER, 1974).

A prosperidade do café paulista está, de fato, associada ao início do processo de metropolização em São Paulo. O desenvolvimento do sistema bancário através da oferta de crédito aos produtores e a criação de um mercado de trabalho com a oferta de mão-de-obra assalariada para as lavouras de café se mostrarão posteriormente fundamentais na evolução da cidade.

Os fazendeiros de café, interessados em acompanhar a negociação do produto de suas fazendas, aqui se fixam e a população da cidade aumenta. Intensifica-se o

processo de urbanização: em 1836 a população urbana cresce a uma taxa de 42,9% (SINGER, 1974, p. 19).

O lucro do café permitirá alterações espaciais muito significativas em São Paulo: desenvolvem-se os serviços públicos como o transporte por bondes e o telefone. Tendo em vista inicialmente o escoamento da produção cafeeira, os investimentos privados desenvolvem o sistema ferroviário. Interessante lembrarmos a função dos transportes na estruturação dos setores de expansão da habitação, principalmente da habitação popular. A estrada de ferro Santos-Jundiaí, por exemplo, desempenhou importante função na suburbanização residencial entre 1915 e 1940, como coloca LANGENBUCH (1971, P. 176).

A prosperidade cafeeira permite então o consumo de espaços diferenciados, tais como os casarões e palacetes das áreas nobres da cidade. A inspiração francesa é flagrante e o modesto núcleo colonial quer demonstrar seu progresso através da produção da cidade: uma nova estética se associa aos espaços de alta renda como instrumento de distinção social e de testemunho de riqueza, em contraponto a um passado de pobreza ainda recente e bastante vivo na memória.

Entretanto, embora estas transformações sejam bastante profundas, se analisarmos a questão da produção dos espaços habitacionais mais de perto podemos perceber que é importante a consideração de cada forma de produção associada às tipologias arquitetônicas a elas correspondentes, pois, nem sempre, uma nova forma de produção ou uma nova tipologia expressam a essência da produção habitacional metropolitana: a acumulação de capital.

3.3. A produção habitacional por encomenda

A produção doméstica da habitação, herdada dos séculos de estagnação econômica, feita com técnicas e materiais locais e empreendida pelo próprio usuário do espaço²⁹ começa, na passagem do século XIX ao século XX a ser parcialmente substituída pela produção por encomenda. É o início de uma nova etapa da história de São Paulo em que a acumulação de capital irá alterar drasticamente a produção da casa.

Desde os seus primórdios, é possível identificar, na produção habitacional por encomenda, uma dicotomia que estará presente na produção habitacional metropolitana posteriormente e que opõe os espaços construídos destinados ao uso das diferentes classes sócio-econômicas.

Embora ocorra um processo de diversificação das formas de produção habitacional é interessante precisarmos que, dentro desta diversidade, há algumas formas que surgem com peso significativamente maior dentro do quadro geral de produção da cidade. Retomaremos este ponto mais adiante e, no momento, tentaremos apenas uma descrição comentada do processo de diversificação em suas linhas gerais.

A encomenda sucede então a produção doméstica. Ela aproveita o *savoir-faire* imigrante na construção e é originalmente financiada pelo acúmulo de capital oriundo da prosperidade do café paulista.

A arquitetura se modifica significativamente e testemunha do início do enriquecimento de São Paulo e das possibilidades de consumo - inclusive espacial - que este enriquecimento permite.

²⁹ **Produção habitacional doméstica pré-metropolitana:** empreendida pelo próprio usuário final da habitação, mesmo que esta não seja diretamente construída por ele, por exemplo, através do trabalho escravo. A construção é motivada pelo valor de uso da habitação.

Dentro da produção por encomenda, podemos distinguir duas linhas essenciais de produção: a primeira, a produção voltada para os setores populacionais de alta renda – *os Casarões* – e a segunda: a produção de habitação popular – as *Vilas Operárias*. Esta dicotomia é, aliás, compatível com a lógica capitalista de acumulação de capital em contexto de capitalismo dependente³⁰. Talvez já pudéssemos aproximá-la dos antagonismos que citamos no primeiro capítulo deste estudo, indício de que estamos entrando na era metropolitana ou, pelo menos, das relações existentes entre estrutura sócio-econômica e produção do espaço construído.

Interessante, aliás, que tal dicotomia se manifeste tão cedo, já acentuando a diferenciação da produção habitacional por classes, dentro de uma mesma forma de produção espacial que ainda se caracteriza como *transitória*, e que relaciona o *urbano* ao *metropolitano*.

Na produção doméstica pré-metropolitana a diferenciação do perfil do usuário das diversas habitações que compunham a cidade se dava, basicamente, através do tamanho das edificações opondo sobrados a casas térreas. A técnica construtiva, a forma de produção assim como os materiais empregados na habitação eram os mesmos.

A partir do século XIX, se acentua uma diferenciação entre a produção de habitação para as diferentes classes sociais, mesmo que dentro de uma mesma forma de produção³¹. Em função deste início “precoc” do *processo de polarização da produção habitacional* podemos adivinhar aqui a sua estreita relação com o processo de produção capitalista do espaço.

³⁰ **Dicotomia associada à condição de capitalismo dependente:** A concentração de renda associada à polarização da sociedade e da cidade. Retomaremos esta idéia posteriormente.

³¹ **Diferenciação entre habitações produzidas por uma mesma forma:** por exemplo, os materiais empregados na construção variam; nos casarões boa parte dos materiais é importada, tais como lustres Baccarat, por exemplo.

Interessante notar também que, em ambos os casos, na produção habitacional para as elites ou para as classes sociais mais humildes, o capital que financia estas duas linhas de produção habitacional por encomenda é freqüentemente o mesmo.

Este é outro aspecto que aponta a *transitoriedade* da produção habitacional por encomenda. À medida que as formas de produção habitacional forem evoluindo no sentido de promover uma acumulação de capital maior, estes capitais tendem a se diferenciar.

De fato, nas formas *metropolitanas*, tanto a origem dos capitais intervenientes como as formas de produção habitacional para alta e baixa renda são distintos. Na *metrópole*, estas distinções colaboram com a *polarização* da produção habitacional ampliando assim a taxa de acumulação possível, em relação a este período de transição do século XIX ao século XX.

Inicialmente, talvez parecesse razoável supor a tendência a uma substituição da forma de produção doméstica por uma forma mais *moderna*: a encomenda. Esta idéia de substituição de uma forma por outra com certeza está relacionada à evolução das técnicas e dos materiais construtivos.

Entretanto, sendo a questão da acumulação um dado importante na história das formas de produção habitacional, ao invés de uma substituição ou de uma *evolução*, assistimos ao início de um processo de *diversificação* destas formas, em São Paulo.

Apesar de ambas as linhas de produção habitacional por encomenda pertencerem a uma mesma forma de produção, apenas uma delas se aproxima da idéia de uma *produção habitacional metropolitana*: apenas uma destas linhas tem sua produção motivada pela busca de lucro; mesmo se este não está, neste momento, associado à *construção*.

Passemos então a um estudo mais detalhado destas duas linhas da produção habitacional por encomenda: os casarões e as vilas operárias.

3.3.1. Os casarões e a produção habitacional por encomenda voltada para alta renda

Consideramos que a produção dos *casarões* não pode ser classificada como *metropolitana* por diversas razões.

Primeiramente, o valor essencial nesta linha de produção não é o valor de troca da habitação enquanto produto, a construção não é norteadada pela busca da rentabilidade.

O valor produtivo³² da habitação também não se manifesta aqui: a edificação dos casarões é motivada essencialmente pelo valor de uso da residência, pelo *status* social, pelo luxo ou pelo conforto que podem proporcionar aos seus usuários estando ligada a uma produção artesanal e requintada da casa. Não está relacionada, portanto, à questão da viabilização da acumulação em setores alheios ao da construção.

Pensando em aspectos mais concretos deste caso específico da produção por encomenda, embora as edificações sejam grandes, a produção se concentra numa única unidade habitacional e a escala da construção é, portanto, reflexo do acúmulo de riqueza, e não da busca desta última. Trata-se, basicamente, do reflexo da acumulação de capital em setores alheios ao da construção civil: o café e a indústria incipiente a ele associada, num primeiro momento.

A partir do começo do século XX, a produção dos casarões começa a diminuir com o surgimento da indústria da construção, da produção habitacional para mercado e com a desqualificação da mão de obra no setor da construção civil.

³² **Valor produtivo da habitação:** valor associado à função que a habitação desempenha na viabilização da produção (industrial) e, conseqüentemente, da acumulação de capital.

Figura 7: Fotografia do Palacete de Elias Antonio Pacheco e Chaves, c. 1902, futuro Palácio dos Campos Elíseos. Crédito: Guilherme Gaensly.³³

Na indústria da construção “[...] a forte presença de enormes contingentes de mão-de-obra pouco qualificada não se dá apenas por excesso de oferta desta no mercado de trabalho, mas por exigência do processo produtivo.”³⁴ (SOUZA, 1994, P. 79).

O processo de desqualificação da mão de obra da construção civil³⁵, através de seus reflexos sobre a construção, alimenta a regressão da produção por encomenda voltada para alta renda.

³³ GGA09-C. 1902. Altura 300 pixels. Largura 238 pixels. 72 dpi 8BIT RGB. Formato JPEG. Disponível em <http://www.aprenda450anos.com.br/450anos/vila_metropole/2-3_palacio_camposeliseos.asp>. Acesso em 16 jan. 2008.

³⁴ SEP - SECRETARIA DE ECONOMIA E PLANEJAMENTO. Coordenadoria de Planejamento e Avaliação, 1978, p. 22 apud SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. 1994, p. 79. (sem maiores referências na bibliografia do livro.)

Isto ocorre, pois este tipo de encomenda valorizava, justamente, o refinamento que, determinante de certa qualidade estética das construções, se mostra incompatível com a desqualificação.

Assim, as mudanças na habitação enquanto produto decorrentes da desqualificação, pesam sobre a diminuição da encomenda para alta renda. A nova estética pode ter sido associada a uma redução no valor de *status social* da casa, por exemplo.

Com o tempo e com o desenvolvimento do modo capitalista de produção, era natural que surgissem tipologias habitacionais de alta renda que, além de ilustrar, também contribuíssem para o crescimento da acumulação. Neste sentido, e dentro do contexto metropolitano associado à concentração de renda, seria então natural a redução da participação desta forma específica de produção habitacional por encomenda dentro do quadro geral da produção habitacional metropolitana.

Com uma queda da qualidade das construções associada à desqualificação da mão de obra no campo específico da construção civil, e com a crescente concentração de renda, parece razoável uma ampliação da demanda por habitações de alta renda produzidas para mercado.

Além destes fatores, a compra de um imóvel pronto apresenta, de fato, algumas vantagens para o futuro proprietário tais como: o conhecimento do valor total da habitação, a verificação de sua qualidade antes da aquisição, a eliminação dos incômodos de acompanhar a execução da obra etc.

De qualquer forma, apesar do surgimento da produção habitacional para mercado, a encomenda enquanto produção habitacional de alta renda perdura até os dias

³⁵ **Industrialização da construção e desqualificação da mão de obra no setor da construção civil:** através do Taylorismo e do Fordismo aplicados à produção do espaço construído, por exemplo, juntamente com o aumento da oferta de mão de obra na cidade.

de hoje e sua demanda é, como outrora, bastante restrita. Ela pode, ainda hoje, ser explicada por um consumo minoritário ligado ao valor de uso de espaços personalizados que, freqüentemente, se restringem aos setores mais abastados da população paulistana.

Este tipo de encomenda não está entre as formas de produção habitacional de maior destaque dentro da metrópole, entretanto, se transformou numa forma *metropolitana* e *capitalista* de produção habitacional se utilizando de materiais industrializados e movimentando, hoje, uma indústria bastante rentável, muito ligada ao status social e ao luxo, ainda.

É interessante, neste sentido, o estudo do capital movimentado pelos projetos de residências unifamiliares e de design de interiores para espaços de alto padrão em São Paulo.

3.3.2. As vilas operárias e a produção habitacional por encomenda para as classes populares

Na segunda metade do século XIX, já estavam lançadas as bases da industrialização paulista: a região reúne um sistema financeiro desenvolvido, as vantagens de uma sede administrativa, um mercado consumidor urbano, uma estrutura de transportes interessante ao escoamento da produção e ao transporte de matérias primas, oferta de mão de obra composta em grande parte por imigrantes e uma significativa acumulação de capital (SINGER, 1974).

Durante a primeira fase da industrialização paulista, é na produção das *vilas operárias* que a encomenda apresenta sua face *capitalista*. Se, por um lado, não podemos associar este tipo de encomenda à origem direta da acumulação associada à produção de

espaço construído, é inegável que a vila operária constitui a ponte entre o século XIX e o século XX, por introduzir a questão do valor produtivo da habitação.

No que diz respeito às formas de produção do espaço construído, é ela que constitui o elo entre o *urbano* e o *metropolitano*; é a primeira forma de produção habitacional a participar do processo de acumulação interna³⁶ de capital: viabilizando a produção industrial.

Talvez então as vilas operárias tivessem maiores chances de prosperar na metrópole paulista do que os casarões: porque elas eram rentáveis, não em função da amplitude da sua demanda, mas principalmente em função de seu papel na viabilização da acumulação industrial geral.

O progressivo aumento da oferta de mão de obra para a indústria paulista na cidade, entretanto, torna desnecessários os investimentos privados na habitação proletária; este fato põe fim ao período das vilas operárias e reduz a produção por encomenda voltada para habitação popular. Observa-se, paralelamente, uma diminuição do consumo por aluguel. Aparentemente paradoxal (OLIVEIRA, 2003), se inicia neste período uma fase de expansão da casa própria³⁷.

As empresas transferem assim o custo da moradia (aquisição, aluguel, conservação do imóvel) e os de transporte para o próprio trabalhador e os custos de serviços urbanos básicos, quando existentes, para o âmbito do Estado. (CAMARGO, 1976, p. 25)

³⁶ **Produção habitacional e acumulação de capital:** A produção habitacional doméstica, nos moldes em que ela ocorria nos três primeiros séculos, poderia ser associada ao processo de acumulação de capital anterior à Independência, ou seja, a um processo e acumulação de capital cujo resultado era, essencialmente, drenado para a metrópole portuguesa.

³⁷ **Expansão da casa própria:** associada à irregularidade da habitação.

Uma vez que as despesas com habitação passam para as mãos da classe operária, o custo desta - no qual está embutida a valorização da terra - passa a ser determinante tanto da localização como da forma e da escala de produção da habitação popular.

Além disso, com o crescente desenvolvimento da estrutura financeira e do acesso ao crédito, a encomenda perderá progressivamente um de seus principais atrativos: o de adequar a construção ao fluxo de caixa do investidor / proprietário. (BALL, 1981, 22)

De modo geral, podemos observar que a produção habitacional por encomenda foi significativa na era metropolitana basicamente como uma forma transitória na passagem do século XIX ao século XX. Esta forma tem sua ocorrência reduzida com o surgimento de formas de produção habitacional mais eficientes em termos de acumulação.

[...] a industrialização representou uma nova etapa de expansão e diversificação. A construção civil também conheceria um período de crescimento e modernização tecnológica.

(SOUZA, 1994, p. 83)

4. A diversificação espontânea e a industrialização da construção

O desenvolvimento da indústria da construção ocorre, na primeira metade do século XX, como um fator chave da metrópole. Ele se mostra fundamental tanto na evolução das formas pré-existentes³⁸, quanto no surgimento das novas formas de produção habitacional.

Estas novas formas de produção aparecem em função da adaptação *espontânea* da produção habitacional à lógica capitalista de produção. Assim como a questão da valorização da terra, também o processo de industrialização da construção está estreitamente relacionado à ampliação da acumulação vinculada à produção habitacional metropolitana.

4.1. A produção habitacional para mercado

Nesta forma específica de produção habitacional, é mais fácil a identificação das relações entre produção habitacional e acumulação de capital. De fato, a produção habitacional para mercado tem o lucro por objetivo claro e definido e, assim sendo, as analogias com a ampliação da acumulação associada ao processo de industrialização em outros setores são mais facilmente percebidas.

Além disso, no estudo específico desta produção habitacional, é conveniente mencionarmos também que o conhecimento pode ser facilitado por uma possibilidade maior de aproximação com a produção habitacional em países desenvolvidos o que, como

³⁸ **Industrialização da construção:** contribui para a regressão da produção por encomenda, por exemplo.

vimos, coloca à nossa disposição mais informações do que para o caso de formas de produção, características de países em condição de capitalismo dependente onde o processo de metropolização é mais recente.

4.1.1. Uma nova escala de produção habitacional

A estruturação de uma indústria da construção será fundamental no desenvolvimento da produção habitacional para mercado permitindo, por exemplo, a ampliação da escala dos empreendimentos imobiliários citada por Topalov (1987).

Considerando-se essencialmente a questão da valorização da terra, os Bairros Jardim da *City of São Paulo Improvements and Freehold Land Company Ltd.*, ou simplesmente *Cia. City*, podem ser vistos como uma transição para a era metropolitana em São Paulo. O primeiro bairro jardim da América Latina surge em São Paulo, em 1912: o Jardim América³⁹. Inúmeros outros serão empreendidos: Pacaembu, Alto da Lapa, Alto de Pinheiros, Butantã etc.

Bom exemplo de ampliação da escala de produção de espaços destinados ao uso residencial, o bairro jardim associa um aproveitamento capitalista do processo de valorização da terra a um desenho urbano e a uma estética compatíveis com a produção habitacional por encomenda. A vantagem está no equipamento urbano provido pela própria *Cia. City* (LANGENBUCH, 1971).

³⁹ CIA. CITY. São Paulo: Cia. City, 2008. Apresenta diversas informações sobre os empreendimentos e a história da empresa, inclusive interessante museu da propaganda. Disponível em <www.ciacity.com.br>. Acesso em 16 jan. 2008.

São interessantes, dentro do contexto de produção para mercado, os investimentos na divulgação dos empreendimentos da Cia City, ainda no começo do século XX: o amplo arquivo publicitário da Cia. testemunha do vínculo entre publicidade e produção para mercado que até hoje movimenta altos investimentos.

Figura 8: Publicidade institucional da Cia City⁴⁰.

⁴⁰ Img_museu_88. [191-?]. Altura 500 pixels. Largura 368 pixels. 200 dpi 8BIT RGB. Formato JPEG. Disponível em < <http://www.ub.es/geocrit/b3w-355.htm> >. Acesso em 17 jan. 2008.

Figura 10: Fotografia do bairro do Pacaembu em 1939⁴².

Figura 11: Fotografia do bairro do Pacaembu em 1950⁴³.

⁴² Região01. [1939]. Altura 9 pixels. Largura 120 pixels. 300 dpi 8BIT RGB. Formato JPEG. Disponível em < <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=150338>>. Acesso em 17 jan. 2008.

Desde o século XIX, a valorização da terra havia incentivado uma expansão da área dos empreendimentos e o surgimento dos loteamentos, mas com o progresso da indústria da construção, além das áreas dos empreendimentos, também a escala das construções pode ser (muito) ampliada. Se a possibilidade de lucro já havia expandido os empreendimentos em função da valorização da terra, com a industrialização da construção e o progresso técnico, o potencial de acumulação vinculado à produção de espaço construído habitacional atinge um novo patamar.

4.1.2. O progresso tecnológico e as inovações

O progresso tecnológico e as inovações, associados ao desenvolvimento da indústria da construção civil, são cruciais para a expansão da acumulação por meio da produção habitacional para mercado.

Estas inovações serão fundamentais, por exemplo, no que toca o processo de verticalização em São Paulo, cujo enorme potencial de acumulação está relacionado não apenas aos ganhos de produtividade ligados ao processo de construção e à nova estética.

A verticalização, além disso, representa ganhos extraordinários em função do aumento da produtividade dos terrenos, ela apresenta, portanto um elevado grau de acumulação por conjugar o lucro associado tanto à valorização da terra quanto à industrialização da construção.

⁴³ Região03. [1950]. Altura 89 pixels. Largura 120 pixels. 300 dpi 8BIT RGB. Formato JPEG. Disponível em <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=150338> >. Acesso em 17 jan. 2008.

Entre 1850 e 1930, “[...] passa-se de uma grande dependência da técnica estrangeira, do trabalho escravo, dos mestres-de-obras e dos oficiais-artesãos, para o domínio por parte de terceiros nacionais, do cálculo do concreto armado” (SOUZA, 1994, p. 81).

Dentro do contexto de industrialização por substituição de importações, a Primeira Guerra Mundial (1914-1918) impulsiona a acumulação interna brasileira: as importações tornam-se mais difíceis e a indústria, cujas bases já foram estruturadas, pode intensificar a produção protegida da concorrência externa.

Figura 12: Fotografia do primeiro arranha-céu de São Paulo: vista aérea do então recém-inaugurado Edifício Martinelli, c. 1929. Crédito: Anônimo⁴⁴.

⁴⁴ ANFO2_C. 1929. Altura 184 pixels. Largura 300 pixels. 72 dpi 8BIT RGB. Formato JPEG. Disponível em < http://www.aprenda450anos.com.br/450anos/vila_metropole/2-3_edificio_martinelli.asp >. Acesso em 16 jan. 2008.

No que diz respeito ao setor da construção civil, mais especificamente, é importante destacarmos o início da produção de cimento no Brasil no ano de 1926 (SOUZA, 1994, p. 82) e suas relações com o surgimento da *metrópole moderna* (informação verbal) ⁴⁵.

[...] A urbanização, crescendo, alargou o mercado de edificações. A década de 1930/40 assistiu à multiplicação de uma grande inovação no setor residencial – os prédios de apartamentos – enquanto a valorização do terreno urbano dava a arrancada ao processo de verticalização das cidades. ⁴⁶ (SOUZA, 1994, p. 82)

As transformações associadas ao desenvolvimento da construção civil nas primeiras décadas do século XX são, além de rápidas, profundas. Podemos identificar no Código de Obras Arthur Saboya uma primeira reação à degradação de certos setores da cidade associada ao modo capitalista de produção.

Em 1929 surge [...] um Código de Obras Municipal (Código Arthur Saboya), preocupado em regularizar e assegurar um crescimento urbano ‘racional’ [...]. (SOUZA, 1994, p. 77)

Ainda no final da década de 1920, a quebra da Bolsa de Nova York (1929) e a Grande Depressão prejudicam as exportações de café ao mesmo tempo em que levam à suspensão dos créditos internacionais.

Inicia-se a era Vargas marcada pelo autoritarismo e pelo intervencionismo estatal justamente quando, em função da crise, o setor secundário se afirma como principal forma de viabilização da acumulação interna de capital. Não será a única vez em que

⁴⁵ PEREIRA, Paulo César Xavier. Em reunião de orientação em 12 dez. 2007.

⁴⁶ SEP - SECRETARIA DE ECONOMIA E PLANEJAMENTO. Coordenadoria de Planejamento e Avaliação, 1978, p. 57 apud SOUZA, Maria Adélia Aparecida de, 1994, p. 82. (sem maiores referências na bibliografia do livro.)

veremos a associação entre o autoritarismo e os períodos de expansão da acumulação interna no Brasil.

A expansão industrial prossegue. O modelo de acumulação através da produção de espaço construído se aperfeiçoa ao longo do século XX: o governo incentiva as migrações para São Paulo despejando enormes contingentes populacionais na cidade; intensificam-se, paralelamente, as migrações originárias do Nordeste do país⁴⁷ e o processo de verticalização da cidade.

O primeiro grande boom imobiliário em São Paulo ocorreria com o fim da Segunda Guerra Mundial. Antes disso, nas décadas de 30 e 40, as empresas atuantes no setor da construção civil já vinham alterando suas características [...] (SOUZA, 1994, p. 82, grifo do autor)

O período compreendido entre 1937 e 1945 fez parte de uma fase de transformações urbanas de caráter estrutural. Até a década de 40, o circuito imobiliário tinha se tornado uma das principais esferas de investimento de capitais gerados em operações industriais, mercantis e agrícolas. Na ausência de um mercado de capitais – só viabilizado em 1965 -, a prosperidade imobiliária urbana era a aplicação financeira que apresentava maior rentabilidade e liquidez. A conjuntura da guerra, ao gerar grandes superávits na balança comercial, devido à quebra das importações, inflacionou a base monetária, elevando a oferta de crédito. Aliado à especulação generalizada que afetou todos os mercados e à expansão de fundos previdenciários, companhias de capitalização, caixas econômicas e companhias de seguros (que modificaram por completo os circuitos financeiros, ampliando sem precedentes a disponibilidade de crédito), o investimento nacional privado concentrou-se na atividade imobiliária, gerando um boom de construções. (ROLNIK, 2003, p. 192).

⁴⁷ **Migrações nacionais:** relacionadas ao emprego de mão de obra desqualificada, barata e abundante correspondente aos avanços da acumulação de capital associada ao processo de industrialização.

Figura 13: Fotografia do Palacete Prates, no Vale do Anhangabaú (acima), e outros edifícios do centro da cidade, na década de 1950; os mais altos são, em direção ao fundo: Martinelli, Sampaio Moreira e Altino Arantes (Banespa), mais à direita. Crédito: Alice Brill⁴⁸.

Percebe-se que a ocorrência das inovações se concentrou, essencialmente, no campo da construção. De fato, é aqui que elas possibilitavam significativa ampliação da margem de lucro da produção habitacional. Não se alteraram as questões relativas à terra que proporcionavam já, e cada vez mais, excelentes taxas de acumulação.

Assim a arquitetura se transforma profundamente dentro da produção habitacional para mercado sem ser, necessariamente, acompanhada por uma evolução de

⁴⁸ AB01_D2. 1950. Altura 300 pixels. Largura 273 pixels. 72 dpi 8BIT RGB. Formato JPEG. Disponível em <http://www.aprenda450anos.com.br/450anos/vila_metropole/2-4_cidade_moderna.asp>. Acesso em 16 jan. 2008.

desenho urbano ou de infra-estrutura, fato importantíssimo para o posterior desenvolvimento da metrópole:

Com o início do desenvolvimento industrial ocorrem as primeiras transformações tecnológicas de importância no país. Entretanto, persistiam os lotes urbanos herdados do século XIX, nos quais se construíam imensos edifícios de concreto. O atendimento às exigências do mundo contemporâneo era tentado apenas com adaptações da arquitetura, sem considerações pelos aspectos urbanísticos. (SOUZA, 1994, p. 77)

Este descompasso entre a ocupação e a capacidade de suporte, entre a habitação e a infra-estrutura metropolitana, é um traço da evolução da produção espacial em São Paulo que pode ser detectado ainda hoje e que está relacionado a sérios problemas atuais da cidade. (vd. MEYER; GROSTREIN; BIDERMAN, 2004).

O bairro da Vila Olímpia constitui um bom exemplo atual deste tipo descompasso, dentro do contexto de produção espacial para mercado: trata-se, na maioria dos casos, da produção de espaços terciários⁴⁹, mas a lógica de sobrecarga⁵⁰ é a mesma: uma verticalização que extrapola, neste caso específico, o potencial viário da malha urbana gerando enormes congestionamentos.

Com a Segunda Guerra (1939-1945) impulsionando novamente a industrialização, e com o boom imobiliário a ela associado, os problemas inerentes ao modo capitalista de produção do espaço construído se acentuam e ganham maior visibilidade. Entre eles, destaca-se uma forma específica de produção habitacional: a autoconstrução.

⁴⁹ **Verticalização na Vila Olímpia:** Uma tendência recente parece apontar para a verticalização ligada também ao uso residencial neste bairro.

⁵⁰ **Descompasso entre ocupação e capacidade de suporte na metrópole:** presente também na autoconstrução; o enorme atraso dos sistemas de infra-estrutura em relação à ocupação, especialmente na periferia da cidade.

4.2. A autoconstrução

A chamada autoconstrução está diretamente relacionada ao “*padrão periférico de crescimento*” que, juntamente com a segregação residencial, surge como dado importante para a compreensão da expansão e da metropolização em São Paulo, como apontam Meyer, Grostein e Biderman (2004, p. 35-36).

Estes autores destacam, a este respeito, que tais fenômenos se tornam mais evidentes entre as décadas de 1940 e 1960, quando ocorre a instalação das indústrias de base para a produção de bens de consumo de massa: a expansão deste período teria resultado numa mancha urbana desarticulada e pouco densa.

[...] fundamentalmente dos anos 30 em diante, inicia-se um surto industrial que trilha os eixos ferroviários em torno da Capital: a Santos-Jundiaí impulsiona as atividades econômicas em Santo André e São Caetano; e, ao longo da Central do Brasil, surgem pequenos núcleos industriais, mas principalmente as “cidades-dormitório”, voltadas de início para as empresas da capital e mais recentemente para outros núcleos da Região. Após a Segunda Guerra, de modo especial depois de 1960, através das rodovias, São Bernardo e Diadema a Sudeste, Guarulhos ao Norte e Osasco a Noroeste passam, em momentos diferentes, por um rápido processo de industrialização. Cada um desses núcleos, por sua vez, cria sua própria periferia.

O vertiginoso crescimento demográfico da Região [...] junto com o processo de retenção dos terrenos à espera de valorização, levou ao surgimento de bairros cada vez mais distantes. Amontoam-se populações em áreas longínquas, afastadas dos locais de trabalho, impondo-se distâncias de deslocamentos cada vez maiores. Acentua-se o processo de criação de “cidades-dormitório”, verdadeiros acampamentos desprovidos de infra-estrutura. Neste contexto, além do trabalho e da moradia, os transportes passam a ser um dos problemas cruciais. (CAMARGO, 1976, p. 29 - 30)

4.2.1. Uma forma de produção habitacional *metropolitana*

O desenvolvimento da indústria da construção contribui para a aparição de uma nova forma de produção habitacional que deriva da antiga produção doméstica. Graças à

disponibilização de materiais de construção industrializados, este tipo de produção habitacional pode se tornar mais fácil e mais rápida.

Com a paralela redução da produção de habitação popular por encomenda, uma nova forma, mais eficiente em termos de acumulação e, como a encomenda, relacionada à viabilização da acumulação industrial geral está prestes a surgir: a autoconstrução.

Associada a esta nova forma de produção habitacional, inicia-se, na década de 1920, o que Brandt qualifica como a expansão da casa-própria. Um aparente “paradoxo”, considerando-se o processo de concentração de renda no Brasil, que se explica pela irregularidade da habitação.

A enorme demanda por materiais de construção, intensificada pela queda das importações durante a primeira guerra mundial, impulsionou a implantação e o desenvolvimento da produção de materiais de construção em São Paulo, fator de relevância para a expansão da produção doméstica. (MAUTNER, 1999, p.171)

O caso da autoconstrução e dos mutirões passou a ser explicativo do paradoxo de que os pobres, incluindo também os operários, sobretudo os da safra industrializante dos cinqüenta, são proprietários de suas residências – se é que se pode chamar assim o horror das favelas – com o que reduzem o custo monetário de sua própria reprodução.

Nada disso é uma adaptação darwinista às condições rurais e urbanas do processo da expansão capitalista no Brasil, nem ‘estratégias de sobrevivência’⁵¹, para uma certa antropologia, mas basicamente as formas irresolutas da questão da terra e do estatuto da força de trabalho, a subordinação da nova classe social urbana, o proletariado, ao Estado, e o ‘transformismo’ brasileiro, forma da modernização conservadora, ou de uma revolução produtiva sem revolução burguesa. (OLIVEIRA, 2003, p. 3-4)

O surgimento e a expansão da autoconstrução terão grande peso na alteração da estrutura da cidade:

⁵¹ Oliveira (2004) se opõe aqui à idéia da autoconstrução como forma de viabilização da sobrevivência nas cidades defendida por Bonduki (1985), Rolnik (1985) e Kowarick (2000).

Até os anos 30 começa a se ampliar a base produtiva ainda apoiada nos setores fabris tradicionais, principalmente a indústria têxtil e de alimentação, a acumulação industrial se concentrava em poucas empresas situadas em alguns pontos da Cidade. Nesse período a expansão industrial e da moradia da classe trabalhadora processou-se de maneira bastante adensada, confundindo-se a vida nas fábricas e nos bairros operários. Em contraponto a esta forma de crescimento mais adensada, de modo especial até o final dos anos 70, ocorreu acentuada desconcentração da moradia dos trabalhadores, que, de alguns poucos bairros sediados em torno dos antigos centros fabris – Brás, Belém, Barra Funda, Mooca – irradiam-se para inúmeras áreas da capital e depois para vários pontos da Grande São Paulo, originando o que se tem denominado padrão periférico de ocupação do solo urbano. Aponte-se, nesse particular, que a Mancha urbana da Região Metropolitana possuía mais de 1.700 quilômetros quadrados, área dez vezes superior à imperante em 1930, e que somente na década de 80 se expandiu em 500 quilômetros quadrados, por uma forma de ocupação altamente especulativa e predatória. (KOWARICK, 2000, p. 26)

Convém esclarecermos aqui que consideramos a autoconstrução um caso específico que deriva da produção habitacional doméstica, mas que dela se distingue por participar do processo de acumulação de capital tanto na indústria, de forma geral, como no caso específico da indústria da construção.

Ela constitui, portanto, uma forma de produção habitacional *metropolitana*, embora se origine da evolução de uma forma *pré-metropolitana*, da adaptação desta última ao contexto de acumulação de capital associada à produção de espaço construído.

A autoconstrução constitui, na verdade, uma síntese das duas formas de produção de habitação popular que a antecedem: entre a produção doméstica e a produção por encomenda das vilas operárias: ela associa a construção da casa empreendida pelo proprietário ao valor produtivo da habitação, dentro do contexto de industrialização da construção.

A produção habitacional doméstica que apresentava traços claramente pré-metropolitanos como a pequena escala de produção, o valor de uso da habitação enquanto principal motivação da construção, o emprego de técnicas e materiais acessíveis etc., irá

evoluir para dar origem à autoconstrução, curiosamente, mantendo muitas destas características. O que muda então, em relação à produção doméstica?

Mudam, por exemplo, os materiais empregados na produção. São os materiais aos quais se tem acesso fácil, como na produção doméstica, mas trata-se agora de materiais de construção industrializados e o seu amplo comércio associado à expansão da autoconstrução alimenta a rentabilidade crescente da indústria específica da construção civil servindo, portanto, à acumulação neste setor.

Figura 14: Autoconstrução⁵².

⁵² REZENDE, Tomás. [Autoconstrução], 2000 in: KOWARICK, Lúcio. **Escritos Urbanos**. 1ª ed. São Paulo. Ed. 34, 2000. 144p. ISBN 85-7326-163-3.

É deste modo que a autoconstrução surge como uma das primeiras⁵³ formas de produção habitacional *metropolitana*: se identificando à acumulação oriunda especificamente do processo de produção do espaço construído; permitindo a acumulação *através* da indústria da construção em função do uso de materiais de construção industrializados. Ela testemunha assim da rentabilidade da produção de espaço construído, independentemente do valor da terra ou do valor produtivo da casa.

Paralelamente, é possível pensarmos na autoconstrução como uma das formas de produção habitacional mais rentáveis e mais *eficientes* em termos de acumulação de capital. Isto porque, justamente, ela associa a esta acumulação que deriva da ampliação da demanda por materiais de construção, mais duas formas de acumulação possíveis: aquela vinculada à valorização da terra e aquela viabilizada pelo valor produtivo da casa.

4.2.2. Autoconstrução e acumulação oriunda da valorização da terra

O contexto de mercantilização do espaço associado aos baixos níveis de remuneração das massas dificulta o acesso das classes sócio-econômicas mais humildes à habitação.

A este respeito, Bonduki e Rolnik (1985) destacam que a produção de um valor apropriado pela iniciativa privada em loteamentos clandestinos (onde a autoconstrução prolifera) só parece possível em função de uma situação peculiar: a inexistência de uma

⁵³ **As primeiras formas de produção habitacional metropolitanas:** a produção para mercado e a autoconstrução.

oferta – no mercado *formal* – de habitações com um nível mínimo de qualidade e a um preço acessível para a população de baixa renda.

Desta forma, a falta de opções habitacionais para as classes mais humildes faz com que estas se sujeitem à *sobrevida* numa habitação precária e clandestina, sendo considerado essencial apenas o acesso ao sistema público de transportes. Disto decorre uma significativa valorização que, produzida de forma coletiva é, no entanto, apropriada de forma privada: majoritariamente pelo proprietário fundiário e pelo loteador através da especulação com a retenção de lotes à espera de valorização, por exemplo, (BONDUKI; ROLNIK, 1985).

Esta acumulação vinculada à valorização da terra é uma das mais eficientes na sua relação com a autoconstrução; através da expansão da área metropolitana, da incorporação de território rural à cidade, da especulação no mercado de terras – ainda.

O mecanismo se assemelha àquele que proporcionava a acumulação a partir da valorização da terra no início da mercantilização do espaço, mas se amplia agora com a industrialização da construção civil e com a abundância de oferta de mão de obra alimentando a demanda por habitação popular.

Dentro do contexto de mercantilização do espaço, é verdade que a habitação autoconstruída se reveste de certo valor de troca para o seu proprietário, funcionando como uma espécie de reserva de valor, como uma poupança que pode ser recuperada através da venda do imóvel – e da perda das conquistas a ele associadas -, como colocam Bonduki e Rolnik (1985).

Entretanto, segundo alguns autores, esta reserva não é seu maior atrativo; trata-se, na verdade, de uma possibilidade de *sobrevida* na metrópole. Através da venda ou do aluguel de cômodos, por exemplo, são financiados tratamentos de saúde, alimentação em período de desemprego etc. (BONDUKI; ROLNIK, 1985).

Produzida por técnicas rudimentares, a casa serve como abrigo, uma vez que sua finalidade é gerar um componente indispensável para subsistir nas cidades e não obter lucro por sua venda. É preciso enfatizar que esse tipo de produção de moradia supõe, de um lado, um tempo de trabalho suplementar no processo produtivo, que se traduz na ampliação da já normalmente extensa jornada de trabalho, venda de férias, 'bicos' e outros expedientes que os trabalhadores precisam desenvolver para levar adiante a realização de sua casa própria. (KOWARICK, 2000, p. 29).

4.2.3. Valor produtivo da autoconstrução

Se para o usuário do espaço, para aquele que constrói sua casa, esta última tem essencialmente um valor de uso, para a indústria, de forma geral, a autoconstrução viabiliza a acumulação, assim como a encomenda o fez anteriormente.

Entretanto, na autoconstrução isto ocorre com um componente de exploração acentuada da força de trabalho que é possível em função de alterações na oferta e na qualificação da mão de obra durante o século XX: se a vila operária fixava a mão de obra relativamente escassa, a autoconstrução barateia os custos de reprodução de uma mão de obra farta e facilmente substituível permitindo a supressão, nos salários, da parcela referente ao consumo de habitação no mercado.

Bonduki e Rolnik (1985) esclarecem a rentabilidade da autoconstrução associada tanto ao valor produtivo da habitação como à valorização da terra: através da identificação de um valor apropriado de forma privada pela da viabilização de altas taxas de acumulação associadas à colaboração da autoconstrução e do loteamento periférico na redução dos salários e na reprodução da força de trabalho urbana como um todo.

Ou seja, a própria autoconstrução e a mercantilização da casa própria surgem como fatores determinantes do grau de acumulação capitalista, como condição essencial à extração da mais-valia num contexto de baixa produtividade: a autoconstrução funciona

simultaneamente como causa e consequência dos baixos salários alimentando o círculo vicioso da concentração de renda no país.

[...] os expedientes de reprodução da força de trabalho implícitos ao processo de formação e consolidação destes loteamentos – principalmente a autoconstrução e a mercantilização da casa própria – permitem altas taxas de acumulação realizadas com salários deprimidos. (BONDUKI; ROLNIK, 1985, p. 118)

O valor produtivo da autoconstrução, esta sua relação com a acumulação (industrial), se amplia significativamente a partir das décadas de 1930 e 1940.

A ação governamental sem dúvida contribuiu indiretamente para a expansão da autoconstrução através dos incentivos ao desenvolvimento industrial, mas, entretanto, ações em outras áreas também colaboram com a expansão do padrão periférico de crescimento da cidade:

O impulso da autoconstrução na periferia no pós-guerra ganhou mais vigor com o estabelecimento, pelo governo federal em 1942, de uma nova Lei do Inquilinato, que instituiu um congelamento e um sistema de controle do aluguel, anteriormente deixado a cargo de negociações livres entre senhorios e inquilinos. Embora a autoconstrução na periferia já existisse, no começo dos anos 40 a grande maioria das classes trabalhadora e média ainda vivia em casas alugadas. [...] o congelamento dos aluguéis decretado em 1942 e repetidamente renovado nos anos seguintes criou um clima desfavorável para o investimento em casas para alugar e acelerou os despejos na cidade, o que teve como efeito o aparecimento das primeiras favelas em São Paulo e a maior ocupação da periferia. Desde então o modelo de autoconstrução periférica reinou soberano na cidade. (ROLNIK, 2003, p. 203)

Nas décadas de 50 e 60, a industrialização plena do Estado permite que a elaboração de bens de produção venha se somar à produção de bens de consumo. A segunda metade da década de 50 é marcada pela política desenvolvimentista de Juscelino

Kubitchek com o “Plano de Metas” e a construção de Brasília (1960). Para *recuperar o atraso*, o país se lança na dependência de capital externo e o “*progresso*” acentua a deterioração da cidade:

[...] a teoria do subdesenvolvimento sentou as bases do ‘desenvolvimentismo’ que desviou a atenção teórica e a ação política do problema da luta de classes, justamente no período em que, com a transformação da economia de base agrária para industrial-urbana, as condições objetivas daquela se agravavam. A teoria do subdesenvolvimento foi, assim, a ideologia própria do chamado período populista; se ela hoje não cumpre esse papel, é porque a hegemonia de uma classe se afirmou de tal modo que a face já não precisa de máscara. (OLIVEIRA, 2003, p. 34)

O modelo de “desenvolvimento” adotado no Brasil se mostra intimamente relacionado à evolução da cidade, nela se apoiando, como coloca Kowarick (2000):

‘São Paulo, a cidade que mais cresce no mundo’: otimismo desenvolvimentista, 50 anos em 5, da era JK. Crescimento, progresso, populismo, época do *laissez-faire* urbano. ‘É o preço o progresso’: desfaçatez do milagre econômico realizado por um santo perverso na periferia do capitalismo: urbanização predatória e espoliativa. (KOWARICK, 2000, p. 45)

A “*periferização*” (KOWARICK, 2000) se agrava com a intensificação da industrialização e os incentivos estatais ao desenvolvimento do setor secundário.

Importante lembrarmos, a esta altura, as relações entre o desenvolvimento da indústria automobilística e a expansão da autoconstrução: ao mesmo tempo em que o valor produtivo da autoconstrução viabiliza a indústria, o ônibus amplia a acumulação associada a esta forma de produção habitacional, permitindo uma ocupação muito mais livre do que aquela associada ao transporte ferroviário. Se foi feita a opção pelo transporte rodoviário em detrimento do transporte sobre trilhos, isto não se deu sem que logo fosse perceptível a

rentabilidade da associação entre este meio de transporte e a autoconstrução, dentro do contexto de industrialização.

Assim, a partir da década de 50 se consolida o sistema rodoviário de transportes, o que resulta num agravamento de conflitos na malha viária em função do aumento do número de veículos, e do rompimento da relação habitação / local de trabalho. A passagem das ferrovias às rodovias altera então a estrutura metropolitana (MEYER; GROSTEIN; BIDERMAN, 2004) facilitando a expansão associada à autoconstrução:

Decorrente de um patamar de acumulação que se torna mais diversificado e complexo, fundamentalmente com a entrada massiva do capital estrangeiro no decênio de 60, a periferização da moradia popular foi viabilizada pela alteração prévia no sistema de transporte, que começou a ocorrer a partir de 1940: o bonde passa a ser paulatina e crescentemente substituído pelo ônibus, veículo muito mais versátil na produção de terras habitáveis, unindo casas autoconstruídas nas periferias destituídas de infra-estrutura aos locais de emprego [...]. (KOWARICK, 2000, P. 27)

Esta alteração no campo dos transportes amplia e consolida o padrão periférico de expansão, como destaca Mautner (1999):

A partir do fim da segunda guerra mundial, a extensão do assalariamento, o acesso por ônibus à terra distante e barata da periferia, a industrialização dos materiais básicos de construção, somados à crise do aluguel e às frágeis políticas habitacionais do Estado em relação à habitação tornaram o trinômio loteamento popular / casa própria / auto-construção a forma predominante de assentamento residencial da classe trabalhadora (MAUTNER, 1999, p. 72)

4.2.4. Espoliação urbana

Kowarick (2000), Bonduki e Rolnik (1985) identificaram um aspecto importante da produção capitalista do espaço: seu peso no processo de acumulação geral.

Esta participação da habitação no processo de acumulação resulta numa acentuada degradação espacial em determinados setores da cidade, o que nos distancia sempre mais de uma perspectiva de desenvolvimento sustentável. O espaço não apenas reflete, mas influencia e interage com aspectos econômicos, sociais, psicológicos etc. (TORRES; MARQUES, 2005)

Muito associada à questão da degradação espacial, fala-se então numa “*espoliação urbana*” como agravante suplementar das condições de vida da população mais humilde na metrópole: como o “[...] *conjunto de condições precárias a que os trabalhadores têm que se sujeitar para vender sua força de trabalho numa cidade onde prioridade nenhuma é dada às suas necessidades.*” (BONDUKI; ROLNIK, p. 149).

O conceito de espoliação urbana é particularmente interessante por introduzir o papel do espaço na acentuação das desigualdades dentro da metrópole:

[...] é a somatória de extorsões que se opera pela inexistência ou precariedade de serviços de consumo coletivo que, juntamente ao acesso à terra e à moradia apresentam-se como socialmente necessários para a reprodução dos trabalhadores e aguçam ainda mais a dilapidação decorrente da exploração do trabalho ou, o que é pior, da falta desta. (KOWARICK, 2000, p. 22)

A espoliação, juntamente com a precariedade dos espaços habitacionais destinados a baixa renda, se intensifica a partir da década de 1940:

‘Casas domingueiras, que tremem com a ventania’ implicam para os moradores ficar horas de pé nas filas de ônibus, com barro nos pés, água de poço, sem luz elétrica nem iluminação nas vias. Longe da superlotação dos cortiços e de qualquer vestígio da cidade. Entre 1940 e 1950, cerca de 100 mil famílias, mais de meio milhão de pessoas, passaram a morar em casas próprias nas periferias sem melhorias urbanas, ironicamente chamadas de “vilas” e “jardins”. (ROLNIK, 2003, p. 205)

As condições extremamente precárias dos espaços habitacionais relacionados à autoconstrução estão diretamente relacionadas à alta taxa de acumulação que ela viabiliza bem como ao perfil sócio-econômico do usuário deste tipo de espaço habitacional.

Assim, através desta nova forma de produção habitacional, engordam formidavelmente os lucros da especulação, da indústria e, dentro desta, do setor da construção civil. Paralelamente, o espaço metropolitano se degrada cada vez mais.

Trata-se de um grau de acumulação extraordinário especialmente se considerarmos a frequência desta forma de produção habitacional na metrópole paulista. Trata-se, enfim, de um instrumento efficientíssimo de concentração de renda, especialmente se percebemos que as altas taxas de acumulação que ela proporciona são financiadas pelas parcelas mais humildes da população metropolitana.

Demonstrando significativo valor produtivo ainda nos dias de hoje, a autoconstrução subsiste, atualmente ainda, como um dos traços mais fortes da produção habitacional metropolitana.

A história dos bairros populares é a história dos quintais coletivos, dos cômodos mínimos alugados para famílias inteiras, da situação eternamente cambiante, da progressão lenta dos pequenos investimentos familiares. Essa lógica comercial, espacial e financeira, eternamente ausente das normas urbanísticas, nada tem que ver com os investimentos massivos e em bloco que criaram a cidade formal. (ROLNIK, 2003, p. 185)

Figura 15: O padrão periférico de expansão - ocupação urbana nas margens da Represa Billings, região do Cocaia. Foto de Mônica Monteiro Schroeder / 2000⁵⁴.

No início da década de 60, Prestes Maia assume novamente a Prefeitura e prossegue com as obras de reestruturação viária: “São Paulo não pode parar”. Com o agravamento dos problemas relativos à qualidade de vida na metrópole, o período é marcado por greves e conflitos sociais. A manutenção do crescimento e o combate à inflação são condições impostas pelo FMI para a concessão de novos empréstimos⁵⁵.

Nesta época, entre as décadas de 1960 e 1970, aumentam as migrações para São Paulo e a ocupação irregular do território. A oferta de empregos na indústria e no setor terciário contribui para a expansão (MEYER; GROSTEIN; BIDERMAN, 2004).

Apesar da intensa degradação espacial e da forte exploração da força de trabalho, a propaganda desenvolvimentista tenta manter sob controle as crescentes pressões dentro da metrópole:

⁵⁴ bill_001. 2000. Altura 529 pixels. Largura 765 pixels. 72 dpi 8BIT RGB. Formato JPEG. Disponível em <http://www.mananciais.org.br/site/mananciais_rmisp/billings>. Acesso em 17 jan. 2008.

⁵⁵ Podemos identificar aqui o vínculo entre o modelo de “desenvolvimento” brasileiro e seu custo externo, a ligação entre a forma / estrutura metropolitana e a posição do Brasil na hierarquia econômica internacional.

O dilema – estagnação ou sacrifício – [...] é em tudo consoante com a ideologia do desenvolvimento em voga: para que o país se desenvolva, assegurando a felicidade futura de seus habitantes, estes devem renunciar às satisfações presentes. Ao mesmo tempo, as dificuldades atuais são muitas vezes atribuídas à forma desordenada do crescimento metropolitano, à ausência ou ineficácia do planejamento anterior. São Paulo deveria não só pagar o preço de sua felicidade futura as também resgatar o prejuízo de sua imprevidência no passado. (CAMARGO, 1976, p. 21 – 22)

A implantação, por parte do governo, de uma série de reformas de base (agrária, educacional, fiscal, bancária etc.) desagradava às elites e, paralelamente, a adoção de medidas nacionalistas leva ao corte dos créditos internacionais.

Com estas ameaças ao modelo de acumulação acentua-se a polarização política que desencadeia o golpe de Direita em 1964: os militares assumem o poder sob o comando de Castello Branco.

O período de Ditadura permitirá a manutenção do modelo de “desenvolvimento” que se desenhava até aqui, mantendo também as grandes linhas que nortearam a produção dos espaços habitacionais da cidade.

A longa ditadura militar de 1964 a 1984 prosseguiu, agora nitidamente, com a “via prussiana”: fortíssima repressão política, mão de ferro sobre os sindicatos, coerção estatal no mais alto grau, aumentando o grau de presença de empresas estatais numa proporção que nenhum nacionalista do período anterior havia sonhado, abertura ao capital estrangeiro, industrialização a “marcha forçada” – a expressão é de Antonio Barros de Castro –, e nenhum esforço para liquidar com o patrimonialismo nem resolver o agudo problema do financiamento interno da expansão do capital, que já havia se mostrado como o “calcanhar de Aquiles” da anterior configuração de forças. O endividamento externo apareceu então como a ‘solução’ e por esse lado abriu as portas à financeirização⁵⁶ da economia e das contas do Estado brasileiro [...] (OLIVEIRA, 2003, p. 4-5).

⁵⁶ **Financeirização da economia:** dado relevante para a evolução da metrópole após a década de 1980.

Entretanto, em contexto de intervencionismo estatal, o modelo de acumulação será ajustado para permitir a continuidade da expansão da mesma. É dentro deste contexto de ajuste da lógica capitalista de produção do espaço, no sentido de manter e de expandir mais uma vez o potencial de acumulação numa realidade metropolitana que já se mostra claramente problemática, que surge mais uma nova forma de produção habitacional: a produção estatal.

5. A diversificação *forçada*⁵⁷: a produção habitacional estatal

Não consideramos a produção estatal como uma evolução *espontânea* das formas de produção habitacional dentro do modo capitalista de produção. Através desta idéia de *espontaneidade* buscamos basicamente ilustrar a natural evolução das formas de produção habitacional no sentido de se tornarem (cada vez mais) rentáveis.

Esta adaptação não ocorre, ao menos não de forma evidente, no caso da produção habitacional estatal que, por definição, deveria se voltar para a função de distribuição de renda. Esta sua função, logo de início, a separaria de um eventual potencial de acumulação.

Assim sendo, ela apresenta peculiaridades em função das quais optamos por analisá-la separadamente da autoconstrução e da produção para mercado embora, como estas outras formas, a produção estatal também esteja fortemente ligada à questão da industrialização da construção e à expansão do potencial de acumulação a ela associada. A produção habitacional estatal, entretanto, não é gerada pelas inovações técnicas mesmo se delas se aproveita no seu funcionamento.

Optamos então por considerá-la uma diversificação *forçada*, em oposição às outras formas metropolitanas de produção habitacional: o surgimento da produção estatal não se deve ao progresso da indústria da construção civil e decorre de uma busca da acumulação. Ao menos não de forma evidente.

⁵⁷ Tomando emprestada a expressão de Antônio Barros de Castro: industrialização “a marcha forçada”, citada por OLIVEIRA (2003, p. 4-5).

5.1. A progressão da ação estatal sobre a produção habitacional em São Paulo

A partir da década de 30, o Estado começa a influir de forma cada vez mais significativa na produção habitacional:

É a partir dos anos 30, que o Estado assume com continuidade [...] alguma responsabilidade na provisão de habitação para a classe operária urbana. Além da intervenção direta na economia, um dos elementos constitutivos de um novo padrão de intervenção estatal no governo Vargas foi a incorporação de reivindicações da classe operária reapresentadas como direitos sociais [...]. Desta forma foram incorporadas pelo Estado reivindicações históricas da classe operária - expressão de um conjunto de necessidades sociais necessárias para um novo padrão de acumulação, - e era por fim, reconhecida a presença do operariado no cenário político. (MAUTNER, 1999, p. 173)

O Estado passa a assumir, nesse período (décadas de 30 e 40), importante papel como responsável pela infra-estrutura e também no subsetor de edificações, mediante legislação urbana e a criação de caixas econômicas e fundos de financiamento. (SOUZA, 1994, p. 82)

Entretanto, entre 1956 e 1964 *“O mercado habitacional [...] continuava estagnado, apesar das soluções tentadas pelo Estado para dinamizá-lo, por meio do financiamento concedido pelas caixas econômicas e institutos de previdências à aquisição de moradias de custo mais reduzido.”* (SOUZA, 1994, p. 83) ⁵⁸.

A partir da década de 60, o Estado assume definitivamente a tutela da construção civil no Brasil em quase todos os subsetores, desde a construção pesada para o provimento de infra-estrutura necessária à reprodução do capital, numa época de forte crescimento econômico, até o amparo às edificações [...]. (SOUZA, 1994, p. 83)

⁵⁸ SEP - SECRETARIA DE ECONOMIA E PLANEJAMENTO. Coordenadoria de Planejamento e Avaliação, 1978, p. 61 apud SOUZA, Maria Adélia Aparecida de, 1994, p. 83. (sem maiores referências na bibliografia do livro.)

Legislando, determinando o fornecimento de infra-estrutura, financiando e, enfim, produzindo habitação. É perceptível um progressivo aumento do grau de intervencionismo estatal na produção habitacional entre as décadas de 1930 e 1970. Acreditamos que esta progressão ilustra a colaboração estatal com o processo de acumulação: o poder público intensifica suas ações a partir do momento em que a acumulação já não ocorre espontaneamente.

Disto decorrem duas idéias principais: a primeira, a de que graças à ação estatal a produção da cidade proporcionou lucros além do que seria possível apenas a partir do funcionamento do modo capitalista de produção do espaço. E a segunda idéia, a de que esta intensificação da ação estatal já testemunha do esgotamento do modelo de acumulação que ela sustenta.

De fato, na década de 1960 a habitação já era um problema grave e razoavelmente antigo, porque não houve uma mudança da postura estatal anteriormente? Se o objetivo era de fato expandir o acesso à habitação nos setores populacionais de menor renda porque não se optou antes pela produção estatal de habitação popular?

Em relação à análise da ação estatal sobre a cidade, identificamos duas posturas essenciais. A primeira delas consistiria em tentar apreender o grau de impotência estatal face à rapidez e à magnitude dos problemas suscitados pela metropolização em São Paulo enquanto que, a segunda, buscaria averiguar sua parcela de responsabilidade na forma como vem sendo produzida a cidade.

5.2. A questão habitacional e os limites da ação estatal

Brandt (1989) menciona que, com o agravamento dos problemas relativos à habitação, assiste-se a algumas tentativas, por parte do poder público, de intervenção visando à melhoria das condições de vida na metrópole. Algumas leis e ações estatais testemunhariam destas tentativas sem, no entanto, demonstrarem eficácia no combate, ou mesmo na contenção dos problemas fundamentais que atingem de forma mais aguda a população carente.

A partir dos anos 70, este mesmo autor destaca o surgimento de uma série de medidas governamentais na tentativa de conter a degradação: dentro deste contexto se enquadram as Leis de Zoneamento e de Parcelamento do Solo, o PDDI – Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (1970), o PLANHAP – Plano de Habitação Popular (1974), o PLANASA – Plano Nacional de Saneamento, da Lei de Proteção dos Mananciais (1965) e da Lei do Zoneamento Industrial (1976). Esta reorientação da postura estatal visa intervir em aspectos sociais, econômicos, físicos e institucionais (MOREIRA, 2000, p. 1).

Mesmo se os grandes conjuntos habitacionais da década de 1970 são criticados pelo gigantismo, pelo favorecimento de empreiteiras, pela falta de participação dos usuários, e pela elaboração de projetos inadequados etc., eles testemunham, entretanto, do empenho estatal na produção de habitação (através da COHAB/SP), por exemplo.

Quanto à ineficiência das ações estatais, Moreira (2000) explica que o planejamento urbano, externo à administração, serve na época apenas como referência e gera diagnósticos, mais do que soluções efetivas para os problemas da cidade.

Além disso, a articulação dos grupos de poder locais teria grande influência na definição de diretrizes de intervenção por parte do poder municipal e, em face de resultados pouco significativos, diversos planos acabaram sendo abandonados; o SERFHAU – Serviço Federal de Habitação e Urbanismo - é extinto em meados da década de 70 (MOREIRA, 2000, p. 1).

Entretanto, se é verdade que estas dificuldades influem sobre a capacidade de ação do estado sobre os problemas metropolitanos, elas não dão conta de elucidar totalmente a lógica da produção habitacional estatal.

5.3. A questão habitacional e a responsabilidade estatal

Parece-nos, primeiramente, que a reação estatal foi tardia demais. Se o objetivo da omissão do poder público era suprir o ambiente metropolitano em uma oferta abundante de mão de obra como estratégia de incentivar a industrialização, será que este excedente já não estava garantido muito antes de alguma providência quanto à questão habitacional em São Paulo?

Somente ao ameaçar o potencial de acumulação, somente beirando o completo caos, a cidade passa a ser objetivo de uma intervenção efetiva (e não meramente regulatória) opor parte do Estado? Até a década de 1970, na verdade, esta mesma crise parece servir à acumulação sendo alimentada ou, ao menos, tolerada pelas ações do poder público.

De fato, parece-nos que durante boa parte do século XX, a atuação estatal tenha freqüentemente ocorrido no sentido de sustentar o modelo de acumulação de capital em detrimento das condições de vida de amplas parcelas da população em São Paulo.

Meyer, Grostein e Biderman (2004, p. 41-42) afirmam, neste sentido, que o poder público reforçou e reproduziu o padrão periférico, mesmo que isto tenha se dado de forma passiva, simplesmente através da omissão do Estado em face do agravamento dos problemas metropolitanos (2004, p. 41-42).

Mesmo através de ações efetivas contra os problemas habitacionais, a ação estatal reafirma as características do padrão periférico de expansão: a partir de meados da década de 70, o estado investe em habitação social através da COHAB-SP e da CDHU com a construção de conjuntos concentrados em municípios-dormitório.

Mesmo se houve realmente a intenção de remediar a situação da habitação popular em São Paulo, e mesmo considerando-se a influência da lógica do mercado imobiliário que, pela valorização associada à intervenção estatal, dificulta o acesso dos mais humildes à habitação, mesmo assim, o fato é que o estado não apresentou uma solução efetiva para a habitação de baixa renda. Sua parcela de responsabilidade é, de toda forma, inegável nos rumos da estruturação da cidade.

A excessiva extensão da ocupação humana e a ilegalidade a ela associada foram *convenientes* e permitiram a produção de habitação de baixa renda com reduzidos custos iniciais, em áreas que não foram disputadas nem pelo mercado nem por outros grupos sociais (MEYER; GROSTEIN; BIDERMAN, 2004, p. 68).

No contexto explosivo do crescimento metropolitano, o Poder Público só se munuiu tardiamente de instrumentos legais para tentar dar um mínimo de ordenação ao uso do solo. [...] A ação governamental restringiu-se quase sempre a seguir os núcleos de ocupação criados pelo setor privado e os investimentos públicos vieram colocar-se a serviço da dinâmica de valorização-especulação do sistema imobiliário construtor. (CAMARGO, 1976, p. 26)

Enquanto resultado da ação estatal, destaca-se a reprodução geral das relações sociais e a acentuação das desigualdades sócio-espaciais dentro da cidade (JARAMILLO, 1982). Em São Paulo, isto se dá, por exemplo, através do desenvolvimento da indústria da construção que está associado à produção habitacional por parte do Estado.

Aparentemente mais comprometido com a industrialização da construção do que com soluções habitacionais de baixa renda, o Estado produz unidades que são essencialmente consumidas pela classe média e sua atuação não funciona, portanto, como mecanismo de redistribuição de renda (BRANT, 1989, p. 98).

Cardoso, Camargo e Kowarick formulam, no início dos anos 70, a tese de que a omissão do poder público teria deixado ao setor privado a tarefa de organização da metrópole em função, logicamente, de seus interesses. (MEYER; GROSTEIN; BIDERMAN, 2004). Assim, os “(...) *Investimentos públicos em bens de consumo coletivo têm sido tradicionalmente realizados em prejuízo da grande massa de trabalhadores.*” (KOWARICK, 2000, p. 23)

Enquanto podemos associar as outras formas metropolitanas de produção habitacional a um aumento da rentabilidade da produção enquanto fruto do desenvolvimento livre do mercado, no caso específico dos grandes conjuntos habitacionais da década de 1970, por exemplo, a produção habitacional estatal pode, ao contrário, ser considerada uma ampliação *forçada* do potencial de acumulação: através da verticalização dissociada da valorização da terra.

Forçada no sentido em que o investimento estatal em habitação não permite rentabilidade. Do ponto de vista do investidor, a verticalização não se justificaria na *periferia* e, se ela não soluciona a questão habitacional, ela incentiva, entretanto, a acumulação. De

fato, a produção habitacional estatal parece funcionar aqui como mecanismo de transferência de capital para o setor da construção civil.

Esta idéia pode ser aproximada do conceito de “*produção estatal desvalorizada*” de Jaramillo (1982) e constitui forte indício da colaboração estatal com a acumulação, neste período. A rentabilidade associada à produção habitacional se amplia além do que seria possível de forma espontânea: através de um investimento público é incrementada a acumulação privada de capital.

Análises sobre a política habitacional no Brasil por muito tempo apontaram, não sem razão, para o papel meramente simbólico da intervenção estatal no setor da habitação popular; o que é compreensível dado o resultado limitado da provisão de unidades habitacionais pelo Estado e mais, do limitado alcance destas políticas para as camadas mais pobres da população. No entanto as políticas habitacionais atingiram através de sistemas de crédito contínuo, outros objetivos como a organização e o fortalecimento da indústria da construção no setor habitacional e também a geração de emprego (este último, estratégia explícita do finado BNH). (MAUTNER, 1999, p. 172-173)

*“[...] o papel do Estado na economia brasileira serve para indicar até que ponto ele determina desempenhos setoriais da economia.”*⁵⁹ (SOUZA, 1994, P. 80).

Também a análise da localização da produção habitacional estatal, associada ao estudo de seus custos, demonstra uma desnecessária acentuação da segregação sócio-espacial através da localização periférica dos conjuntos, como destaca Rolnik (2003):

Considerando as dificuldades decorrentes da localização desses grandes conjuntos na Z8-100/1, o custo unitário dessas moradias, computados a extensão das redes de infra-estrutura e equipamentos, os serviços de terraplenagem e recuperação da erosão causada pela própria terraplenagem, é comparável ao custo de uma

⁵⁹ SEP - SECRETARIA DE ECONOMIA E PLANEJAMENTO. Coordenadoria de Planejamento e Avaliação, 1978, p. 31 apud SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. 1994, p. 80. (sem maiores referências na bibliografia do livro.)

habitação de classe média no mercado privado. Isso sem contar o custo social e pessoal de morar em grandes guetos habitacionais, sem variedade social funcional, numa paisagem monocórdia no limite da zona rural, sem pertencer verdadeiramente à cidade. (ROLNIK, 2003, p. 203-204)

Os setores superiores necessitam como eixo estrutural de seu consumo e de sua prática cotidiana, de um espaço urbano coerente em sua utilização e em seu simbolismo; a única forma de conciliar isto com a pauperização extrema e massiva dos setores populares é a completa exclusão destes dos lugares ocupados pelos estratos mais ricos, resultando uma sobreposição de frações do espaço urbano que, apesar de sua contigüidade, funcionam com dinâmicas muito divergentes. (JARAMILLO, 1982, p. 169)

Figura 16: Conjuntos habitacionais de interesse social na RMSP – Região Metropolitana de São Paulo⁶⁰

⁶⁰ P069_conj_hab01. 2004. Altura 538,6 pixels. Largura 692,6 pixels. 150 dpi 8BIT RGB. Formato JPEG. Disponível em <<http://www.lume.fau.usp.br>>. Acesso em 16 jan. 2008.

Relacionados ao processo de diversificação das formas de produção habitacional, surgem ainda dois fenômenos interessantes para a compreensão da metrópole: a simultaneidade e o predomínio de determinadas formas de produção, em determinadas localizações dentro do contexto metropolitano.

Jaramillo (1982) coloca que a produção capitalista para mercado – a forma mais “moderna” de produção habitacional - exclui grande parte da população que recorre, então, a formas alternativas de produção do espaço: autoconstrução, produção artesanal, produção estatal subsidiada. Este fenômeno se traduziria então por formas de produção coexistentes com dinâmicas diferentes e desenvolvimentos peculiares, resultando na diversidade de formas de produção que constatamos também em São Paulo.

A diferenciação dos setores habitacionais associada ao processo de diversificação das formas de produção é fundamental para a reestruturação da cidade sob a lógica da acumulação de capital, na medida em que ela colabora com a segregação sócio-espacial.

Desta forma, a produção estatal de habitação já surge como instrumento de ampliação da acumulação e apresenta, como traço peculiar, a acumulação num outro setor: o lucro tem como destino a acumulação especificamente dentro do setor da construção civil.

Durante boa parte do século XX a ação estatal funciona de maneira exatamente oposta ao que dela se poderia esperar: concentrando renda, favorecendo a acumulação, agravando problemas relativos ao espaço metropolitano.

En ciertas formaciones sociales capitalistas, especialmente aquéllas que ocupan un lugar periférico y dependiente en la cadena capitalista mundial, es posible observar como, en la industria de la construcción, al lado de un sector que funciona según las leyes estrictas de la acumulación de capital (sector promocional), existen otras formas transicionales y atrasadas de producción de 'espacio construido', con naturaleza y dinámicas muy particulares. (JARAMILLO, 1982, p. 151)

6. Simultaneidade e predomínio das formas de produção habitacional

6.1. Simultaneidade: o resultado da articulação de interesses internos e externos

O processo de diversificação das formas de produção habitacional se dá de forma rápida e resulta numa situação de simultaneidade de formas, em São Paulo.

Entretanto, ao contrário do que se poderia supor, as novas formas freqüentemente não se substituem às antigas, mas a elas se somam e se sobrepõem. Na metrópole paulista, uma única lógica de produção espacial se torna compatível com diversas formas simultâneas de produção habitacional na medida em que todas elas servem (de forma mais ou menos eficiente) à acumulação de capital associada à produção de espaço construído.

Não se trata de uma fase transitória do desenvolvimento da produção habitacional capitalista, como a análise da história de metrópoles européias poderia sugerir: “[...] *existe uma incrível variedade e complexidade nas formas de provisão de habitação durante a transição para o capitalismo na Inglaterra.*” (BALL, 1981, p. 12)

Na realidade, acreditamos que as diferentes formas de produção são partes complementares de um mesmo organismo metropolitano: uma mesma lógica de produção gera espaços fundamentalmente diferentes entre si que compõem *uma mesma cidade* fazendo com que *“atraso”* e *modernidade* convivam de forma permanente, ou pelo menos duradoura. No caso de São Paulo, a diversidade espacial surge enquanto característica - e não enquanto estágio evolutivo – da metrópole.

A diversidade também é, claro, uma característica cultural da cidade que deriva de sua história, de sua composição étnica etc. Mas não é este o fator que explica a

simultaneidade de formas de produção habitacional, embora ele seja relevante para explicar inúmeras questões da arquitetura da estética residenciais.

Existem, logicamente, relações entre a produção espacial e determinadas culturas como a influência árabe⁶¹ por meio da presença portuguesa, ou como o caso da produção habitacional por encomenda que, na passagem do século XIX ao século XX, está muito associada à presença dos imigrantes italianos.

Mas a simultaneidade de formas de produção habitacional não se explica pela diversidade cultural até porque também a miscigenação e a síntese são traços fortes da cultura paulistana. Além disso, é perceptível que o que determina o predomínio de uma determinada forma é seu potencial de acumulação, e não sua representatividade em relação ao perfil cultural da população paulistana.

No que diz respeito à diversidade e à simultaneidade de formas de produção habitacional, acreditamos que a explicação essencial resida na acumulação interna de capital associada ao contexto de capitalismo dependente ou “subdesenvolvimento”: uma especificidade do desenvolvimento do modo capitalista de produção no Brasil.

O ‘subdesenvolvimento’ pareceria a forma própria de ser das economias pré-industriais penetradas pelo capitalismo, em “trânsito”, portanto, para as formas mais avançadas e sedimentadas deste; todavia, uma tal postulação esquece que o “subdesenvolvimento” é precisamente uma “produção” da expansão do capitalismo. [...] na grande maioria dos casos, as economias pré-industriais da América Latina foram criadas pela expansão do capitalismo mundial, como uma reserva de acumulação primitiva do sistema global; em resumo, o ‘subdesenvolvimento’ é uma formação capitalista e não simplesmente histórica. (OLIVEIRA, 2003, p. 33 – 34)

O subdesenvolvimento assim, não se inscrevia numa cadeia de evolução que começava no mundo primitivo até alcançar, através de estágios sucessivos, o pleno desenvolvimento. Antes, tratou-se de uma singularidade histórica, a forma do desenvolvimento capitalista nas ex-colônias transformadas em periferia, cuja função histórica esteve em fornecer elementos para a acumulação de capital no

⁶¹ Em função da ocupação da península ibérica.

centro. Essa relação, que permaneceu apesar de intensas transformações, a impediu, precisamente de “evoluir” para estágios superiores da acumulação capitalista, vale dizer, para igualar-se ao centro dinâmico. (OLIVEIRA, 2003, p. 1)

A condição de capitalismo dependente, esta particularidade brasileira que nos aproxima de diversas ex-colônias, e que dificulta extremamente a acumulação de capital a partir da captação de excedente no mercado internacional, corresponde então a uma *inserção perversa* dentro da DIT - Divisão Internacional do Trabalho. Trata-se de uma sucessão do Colonialismo na manutenção da eficiência da acumulação nos *países desenvolvidos*.

Entretanto, para Oliveira (2003), há também que se considerar a parcela de responsabilidade das elites internas na estruturação do modelo de acumulação de capital brasileiro: a opção pela manutenção das relações internas de poder teria contribuído para a manutenção do impasse que o subdesenvolvimento representa: uma acentuação e uma perpetuação das desigualdades e injustiças:

Penetrado de ambigüidade, o ‘subdesenvolvimento’ pareceria ser um sistema que se move entre sua capacidade de produzir um excedente que é apropriado parcialmente pelo exterior e sua incapacidade de absorver internamente de modo produtivo a outra parte do excedente que gera. (OLIVEIRA, 2003, p. 34).

Não se trata de uma situação de atraso que embute uma possibilidade de evolução para a “modernidade”:

Como singularidade e não elo na cadeia do desenvolvimento, e pela ‘consciência’, o subdesenvolvimento não era, exatamente, uma evolução truncada, mas uma produção da dependência pela conjunção de lugar na divisão internacional do trabalho capitalista e articulação dos interesses internos. Por isso mesmo, havia uma abertura a partir da luta interna das classes, articulada com uma mudança na

divisão internacional do trabalho capitalista. Algo que, no Brasil, ganhou contornos desde a Revolução de 1930 e adquiriu consistência com a chamada industrialização por substituição de importações. Celso Furtado, em *Formação Econômica do Brasil*, fornece a chave dessa conjunção: crise mundial de Trinta e revolução interna, uma espécie de 18 de Brumário brasileiro, em que a industrialização surge como projeto de dominação por outras formas da divisão social do trabalho, mesmo às custas do derrocamento da burguesia cafeicultora do seu lugar central. O termo subdesenvolvimento não é neutro: ele revela, pelo prefixo “sub”, que a formação periférica assim constituída tinha lugar numa divisão internacional do trabalho capitalista, portanto hierarquizada, sem o que o próprio conceito não faria sentido. Mas não é etapista tanto no sentido stalinista quanto evolucionista. (OLIVEIRA, 2003, p.2)

Da associação entre o contexto econômico internacional e as opções da elites internas resultou um modelo de acumulação baseado na desigualdade. Isto em nada se assemelha a uma real possibilidade de desenvolvimento:

O subdesenvolvimento pareceria ser uma evolução às avessas: as classes dominantes, inseridas numa divisão do trabalho que opunha produtores de matérias-primas a produtores de bens de capital, optavam por uma forma da divisão de trabalho interna que preservasse a dominação: ‘consciência’ e não acaso. Ficava aberta a porta da transformação. (OLIVEIRA, 2003, p.6)

Se quisermos poder combater a degradação associada à condição de capitalismo dependente temos também que saber ponderar sua real influência sobre a organização do espaço.

Neste sentido, é fundamental percebermos todos os agentes da produção espacial e, assim sendo, julgamos importante a consciência da nossa própria parcela de responsabilidade sobre a realidade atual. A busca de uma realidade metropolitana melhor deve então ir além da (fácil) condenação das injustiças inerentes ao sistema capitalista de produção; deve ir além da fácil posição de desafortunados no contexto econômico internacional.

Ao enfatizar o aspecto da dependência — a conhecida relação centro-periferia -, os teóricos do ‘modo de produção subdesenvolvido’ quase deixaram de tratar os aspectos internos das estruturas de dominação que conformam as estruturas de acumulação próprias de países como o Brasil: toda a questão do desenvolvimento foi vista pelo ângulo das relações externas, e o problema transformou-se assim em uma oposição entre nações, passando despercebido o fato de que, antes de oposição entre nações, o desenvolvimento ou o crescimento de um problema que diz respeito à oposição entre classes sociais internas. O conjunto da teorização sobre o ‘modo de produção subdesenvolvido’ continua a não responder quem tem a predominância: se são as leis internas de articulação que geram o ‘todo’ ou se são as leis de ligação com o resto do sistema que comandam a estrutura de relações. (OLIVEIRA, 2003, p. 33 – 34)

O subdesenvolvimento viria a ser, portanto, a forma da exceção permanente do sistema capitalista na sua periferia. [...] O subdesenvolvimento finalmente é a exceção sobre os oprimidos: o mutirão é a autoconstrução como exceção da cidade, o trabalho informal como exceção da mercadoria, o patrimonialismo como exceção da concorrência entre os capitais, a coerção estatal como exceção da acumulação privada, keynesianismo *avant la lettre*. De resto, esta última característica também está presente nos ‘capitalismos tardios’. O caráter internacional do subdesenvolvimento, na exceção, se reafirma com a coerção estatal, utilizada não apenas nos ‘capitalismos tardios’ mas de forma reiterada e estruturante no pós-depressão de Trinta⁶².

Talvez tenhamos então perdido uma oportunidade de desenvolvimento e de progresso reais em função da opção feita pela preservação das relações internas de poder:

A singularidade do subdesenvolvimento poderia ser resolvida não-evolucionisticamente a partir de suas próprias contradições, à condição que a vontade das classes soubesse aproveitar a ‘riqueza da iniquidade’ de ser periferia. A inserção na divisão internacional do trabalho capitalista, reiterado por cada ciclo de modernização, propiciaria os meios técnicos modernos, capazes de fazer ‘queimar etapas’, como os períodos Vargas e Kubistchek mostraram. O crescimento da organização dos trabalhadores poderia levar à liquidação da alta exploração propiciada pelo custo rebaixado da força de trabalho. A reforma agrária poderia liquidar tanto com a fonte fornecedora do ‘exército de reserva’ das cidades, quanto com o poder patrimonialista. Mas faltou o outro lado, isto é, que o projeto emancipador fôsse compartilhado pela burguesia nacional, o que não se deu. Ao contrário, esta voltou as costas à aliança com as classes subordinadas, ela mesma já bastante enfraquecida pela invasão de seu reduto de poder de classe pela crescente internacionalização da propriedade industrial, sobretudo nos ramos novíssimos. O golpe de estado de 1964, contemporâneo dos outros na maioria dos países latinoamericanos, derrotou a possibilidade aberta. (OLIVEIRA, 2003, P. 4-5)

⁶² É neste sentido que destacávamos anteriormente a relação entre autoritarismo e acumulação de capital no Brasil.

É fundamental aqui o reconhecimento do peso de *forças externas e internas* na estruturação da metrópole paulista, fato de grande relevância para a elaboração de estratégias eficientes de intervenção na metrópole. Estas duas esferas de influência se combinam e se sobrepõem e, pelo viés da acumulação de capital, ajuda a elucidar a estruturação metropolitana.

A viabilização interna da acumulação de capital que desencadeia um processo de crescente concentração de renda acarreta então a permanência de formas *antigas, pré-metropolitanas, urbanas ou atrasadas* de produção do espaço construído não constitui uma fase, e sim um traço essencial do *subdesenvolvimento*; não se trata dos reflexos de um *atraso* passageiro.

A conjuntura de interesses tanto externa como interna, em função da exploração da força de trabalho como forma da acumulação brasileira, impõe a convivência do “*atraso*” e da modernidade como meio de tornar possível a “modernização”. No entanto, os frutos deste “progresso” só são acessíveis a uma pequena parcela da população.

A oposição que está em jogo aqui não é propriamente aquela que confronta *atraso* e *modernidade*. Trata-se, na verdade, da dissimulação do contraste cada mais forte entre pobreza e riqueza; de uma forma de acumulação que em nada se assemelha a um desenvolvimento real e que constitui, na verdade um aumento constante das injustiças na cidade.

Não há propriamente um significativo “progresso” na medida em que não há geração de riqueza capaz de permitir a repartição (mesmo que desigual) destes ganhos. É

dentro deste contexto que ocorre a interação entre espaço, economia e sociedade na estruturação da metrópole.

Um dos resultados das relações de força tanto internas como externas, e que permite a articulação desta indústria dependente no sistema internacional, é a alta taxa de exploração da classe trabalhadora por ela empregada, e que lhe permite superar ou balancear outros obstáculos para sua acumulação e, ao mesmo tempo, ceder o excedente que internacionalmente lhe é exigido em virtude de sua posição subordinada. (JARAMILLO, 1982, p. 166)

A lógica da acumulação que preside ao desenvolvimento brasileiro recente apóia-se exatamente na dilapidação da força de trabalho. Na presença de uma vasta reserva de mão-de-obra e na ausência de uma sólida organização sindical e política da classe operária, tornou-se fácil aumentar as taxas de exploração. O desgaste de uma força de trabalho subnutrida, em jornadas de trabalho prolongadas e em espinhosas condições urbanas de existência, torna-se possível na medida em que a maior parte da mão-de-obra pode ser prontamente substituída. (CAMARGO, 1976, p. 59)

Trata-se de uma especificidade que, ao aprofundar os desequilíbrios internos vinculados ao processo de concentração de renda tende, inevitavelmente, a nos distanciar cada vez mais de uma perspectiva de desenvolvimento real e sustentável. Ao contrário, esta forma de “progresso” aparente associado ao desenvolvimento industrial revela-se, na verdade, como a possibilidade de perpetuação da própria condição de subdesenvolvimento.

[...] os países ou sistemas capitalistas subnacionais periféricos podem apenas copiar o descartável, mas não copiar a matriz da unidade técnico-científica. [...] a acumulação que se realiza em termos de cópia do descartável, também entra em obsolescência acelerada, e nada sobra dela, ao contrário da acumulação baseada na Segunda Revolução Industrial. Isto exige um esforço de investimento sempre além do limite das forças internas de acumulação, o que reitera os mecanismos de dependência financeira externa. (OLIVEIRA, 2003, p.7)

É esta forma de viabilização da acumulação interna de capital que, em boa parte, explica a simultaneidade de formas de produção habitacional em São Paulo na medida em que ela justifica a complementaridade entre o *aparentemente atrasado* e o *evidentemente moderno*. O essencial, portanto, não é o antagonismo, e sim a conjugação dos diversos fragmentos que compõem a diversidade de formas de produção habitacional na produção da metrópole.

Esta complementaridade torna mais fácil o pensamento da cidade a partir de novas bases: a partir da diversidade, e não apenas a partir da bipolaridade da produção de espaço construído. É justamente nesta pequena mudança que acreditamos que esteja a possibilidade de novas e preciosas descobertas sobre a produção da cidade.

Graças a um pequeno ajuste no foco do estudo é possível identificarmos uma nova chave para a sua compreensão: através do aumento do grau de complexidade, sempre dentro da consideração simultânea dos outros dois pontos do nosso tripé teórico: especificidade e totalidade.

Assim sendo, é inevitável a pergunta: será que o modelo centro x periferia correspondeu de fato à estrutura metropolitana em algum período? Digamos que ele, ao menos, ilustra suas grandes linhas em boa parte do século XX, como veremos mais adiante.

Como contrapartida desta concentração de capital, surge [...] um setor não monopolista, em sua maior parte manufatureiro mais do que industrial, que tem como características uma baixa produtividade, seu lento dinamismo mas sobretudo a exploração [...] intensa da classe trabalhadora que utiliza, a qual oprime sem piedade numa tentativa de compensar as condições desfavoráveis em que o colocam seus competidores monopolistas (JARAMILLO, 1982, p. 167)

[...] se pode constatar o fato – cuja importância varia de acordo com a formação social – de que certas classes, as mais humildes, [...] para poder ter acesso ao valor de uso da habitação devem recorrer a fortes restrições no consumo deste bem, a formas não capitalistas de produção, ou à ação do Estado em termos de capitais

‘desvalorizados’ (ou seja capitais que não exigem como remuneração a taxa de lucro média (JARAMILLO, 1982, p. 162).

É o desequilíbrio associado à concentração de renda, enquanto forma da acumulação interna de capital, que gera novas formas de produção habitacional ao mesmo tempo em que mantém as antigas, alteradas e adaptadas à lógica da acumulação, numa relação simbiótica em que todas as formas podem ser interdependentes na viabilização da acumulação associada à produção de espaço construído.

Esta realidade cada vez mais injusta só faz dificultar qualquer possibilidade de desenvolvimento verdadeiro, embora permita o consumo e o acesso à *modernidade* para algumas parcelas – privilegiadas e cada vez mais restritas – da população.

Especialmente durante o século XX, com a industrialização e as intensas migrações para a cidade, o contexto da articulação entre interesses internos e externos é extremamente importante para estruturação da metrópole paulista em função do *valor produtivo da habitação*, da relação entre esta última e a viabilização da produção capitalista, como vimos anteriormente.

Seguindo este raciocínio, e assumindo que é a convivência simbiótica das diversas formas que viabiliza a acumulação através da produção de espaço construído em São Paulo, a simultaneidade de formas de produção habitacional não constitui um estágio evolutivo e sim uma condição indispensável à acumulação. Ela tende portanto a permanecer associada a esta lógica de produção do espaço e pode, provavelmente, alterar suas feições em função de alterações no modelo de acumulação.

Esta complementaridade entre as diversas formas é mais facilmente verificada nas relações entre as formas predominantes de produção habitacional: a rentabilidade do

mercado de materiais de construção movimentado pela autoconstrução, por exemplo, alimenta o lucro da indústria da construção civil cuja acumulação permite a verticalização no centro valorizado. A produção de espaços fundamentalmente diferentes se insere num único movimento de produção da cidade e da acumulação de capital.

Paralelamente, a diversidade e a simultaneidade de formas de produção habitacional abrem a possibilidade de um novo patamar de acumulação através da produção de espaço construído: ao lucro oriundo da crescente valorização da terra e das inovações da construção virão se somar as vantagens altamente rentáveis da segregação sócio-espacial.

A partir da era metropolitana, as formas de produção, as técnicas construtivas etc. passam participar da crescente diferenciação da produção habitacional associada aos diversos estratos de renda. Isto está relacionado a uma diferenciação cada vez maior dos setores habitacionais intra-metropolitanos o que, por sua vez, torna possível a segregação sócio-espacial e os altos graus de espoliação urbana.

Dentro do contexto de simultaneidade das diversas formas de produção habitacional, a ocorrência de cada uma delas varia em função dos seus potenciais de acumulação, alterando e moldando a estruturação da cidade.

6.2. O predomínio e a segregação de formas de produção habitacional enquanto novo patamar de acumulação

Quanto maior o potencial de acumulação de capital através da produção habitacional por uma determinada forma, quanto maior a *eficiência* de uma dada forma de produção habitacional em termos de acumulação, maior a sua tendência a predominar na

metrópole. Esta afirmação parece válida especialmente para o período compreendido entre o final da Segunda Guerra (1939-1945) e a década de 1980, em São Paulo.

Este predomínio ocorre associado a uma tipologia arquitetônica e a uma localização dentro do organismo metropolitano que ampliam a rentabilidade de uma determinada forma de produção habitacional. Ou seja, na realidade, predominam as associações entre forma de produção habitacional / tipologia arquitetônica / localização⁶³ que se mostram mais lucrativas.

Uma vez que os ganhos oriundos da anexação do setor da construção civil pelo capital começam a se esgotar, ou seja, à medida que as inovações vão sendo assimiladas, o passo seguinte na ampliação do potencial de acumulação através da produção espacial é o aumento da frequência e da margem de lucro das formas de produção habitacional que acumulam mais. É o que justifica tanto a explosão da casa autoconstruída periférica como o furor da produção vertical para mercado nas áreas centrais de São Paulo.

O predomínio destas formas de produção habitacional configura duas maneiras principais de produção da metrópole dentro de um determinado contexto de progresso técnico, de estágio do progresso da ocupação do território etc. Este predomínio, entre 1945 e 1985 define dois elementos essenciais da estruturação da cidade: uma “*produção extensiva*” na periferia (GROSTEIN; PEREIRA; TOLEDO, 1991)⁶⁴ com a incorporação de áreas rurais à cidade, e uma “*produção intensiva*” no centro valorizado (Ibidem), com a ampliação da produtividade dos terrenos.

⁶³ Outros fatores influem no predomínio como vimos anteriormente: o perfil do usuário do espaço habitacional, o capital interveniente na produção do espaço etc.

⁶⁴ GROSTEIN, Marta Dora; PEREIRA, Paulo César Xavier; TOLEDO, Ricardo. A produção da cidade In: SEMINÁRIO METRÓPOLES LATINO-AMERICANAS – METROPOLITAN HOUSING AND LAND MANAGEMENT IN THE 1990’S, 1991, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo - FAUUSP. **Anais...** São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo – FAUUSP / United Nations – Center for Regional Development UNCRD, 1991. (Vol. 1, p. 13-36).

Ambas são, entretanto, rentáveis e se subordinam à mesma lógica capitalista de produção da habitação. Embora o lucro seja gerado por diferentes formas de produção habitacional, ambas contribuem para a ampliação da acumulação através da valorização da terra e da indústria da construção. Tanto o volume do comércio de materiais de construção na *produção extensiva* como as economias proporcionadas pelas inovações técnicas associadas à verticalização na *produção intensiva* ampliam as margens de lucro da construção.

Uma única lógica de produção do espaço construído gera diversas formas de produção habitacional, diversas tipologias e diversos setores habitacionais intra-metropolitanos simultâneos e inter-relacionados, cuja construção se mostra, em todos os casos, eficiente em termos de acumulação. Esta eficiência em termos de acumulação de capital associada ao espaço construído, este predomínio, ocorre então de duas maneiras essenciais:

a) através da frequência, da amplitude, da quantidade: ou seja através da

*preponderância*⁶⁵; é o caso da produção *extensiva*:

“[...] a casa própria foi até 1980 a forma preponderante de habitação popular em São Paulo, onde se estima que 63% das moradias foram confeccionadas a partir do processo autoconstrutivo.” (KOWARICK, 2000, P. 29)

b) ou então através da supremacia, por *hegemonia*⁶⁶, no caso da produção *intensiva*.

⁶⁵ **Sobre a caracterização das formas de produção habitacional:** ela pode ocorrer de duas maneiras básicas: por predominância ou por hegemonia. Afirmação de PEREIRA, Paulo César Xavier, durante reunião de orientação em 11 dez. 2007.

⁶⁶ Ibidem.

Diversas formas de produção dos espaços habitacionais da cidade convivem, portanto, como instrumentos eficientes de acumulação. Elas convivem de forma complementar, viabilizando a acumulação dentro da metrópole. A expansão simultânea das duas formas no mesmo período é consoante com esta idéia de complementaridade: tanto a produção extensiva como a produção intensiva da cidade se expandem em São Paulo a partir das décadas de 1930 e 1940, ambas intimamente relacionadas ao processo de industrialização da construção. A partir da década de 1970, também a produção habitacional estatal colabora intensamente com a acumulação na indústria da construção civil. Uma mesma estrutura é gerada por (pelo menos) três formas de produção habitacional. Voltando à questão da possibilidade de formas híbridas de produção habitacional, e da possibilidade de sobreposição destas formas, torna-se essencial a questão da diversidade.

Voltando à questão do predomínio, entramos então num segundo estágio do desenvolvimento do modo capitalista de produção habitacional. Encerra-se a fase *criativa* do capitalismo no que toca a produção do espaço construído: são atingidos os níveis máximos de acumulação potencial, levando-se em conta o progresso técnico da época.

A partir deste ponto, a ampliação do potencial de acumulação através da produção habitacional está essencialmente relacionada à acentuação do desequilíbrio inerente ao modo capitalista de produção. Lucra-se na forma de produção, na tipologia e também na forma de organização da cidade como um todo: na sua estrutura. A segregação sócio-espacial tem aqui um importante papel e a degradação do espaço cresce juntamente com as desigualdades que incrementam a acumulação.

Nesta época, a metrópole se organiza, se estrutura através da polarização das formas complementares de produção que se mostram mais rentáveis: através da oposição

entre produção intensiva e produção extensiva, através da ampliação da concentração de renda como forma de maximização da acumulação gerando uma espécie de “*era dos extremos*” (HOBBSAWN, 1995) ⁶⁷ espacial em São Paulo.

Esta polarização é consoante com a explicação da metrópole através dos antagonismos apresentados no primeiro capítulo deste estudo: *centro x periferia, produção extensiva x produção intensiva, cidade formal x cidade informal* etc.

Trata-se de mais uma forma de ampliação da acumulação: a produção para mercado e a autoconstrução surgem como as duas grandes linhas simultâneas e complementares da produção metropolitana habitacional, como os dois braços da industrialização da construção, como a vertente espacial da condição de acumulação interna de capital em contexto de capitalismo dependente.

As formas de produção são agora distintas, mas a lógica de produção, entretanto, permanece única: a da acumulação, mesmo se ela ocorrerá de forma diferente segundo a forma de produção habitacional estudada. É ela que, em todos os casos, norteia a produção.

A periferia é o destino residencial dos trabalhadores, ainda que haja áreas vagas em locais mais próximos do centro, ou melhor providos de recursos básicos. (...) As populações mais pobres que vivem nas áreas de povoamento antigo da cidade são dali expulsas pela valorização dos terrenos. (CAMARGO, 1976, p. 35)

A preponderância da autoconstrução como forma de produção habitacional para os extratos de renda mais baixa pode ser medido, por exemplo, através da regressão da ocorrência de cortiços, ou seja, podemos associar este predomínio a uma diminuição do

⁶⁷ Tomamos aqui emprestada a expressão de Hobsbawn para descrever o século XX no livro: HOBBSAWN, Eric. **Era dos extremos: o breve século XX: 1914 – 1991**. 2ª ed. São Paulo, Companhia das Letras, 1995. 598 p. ISBN 85-7164-468-3.

consumo habitacional por aluguel e a um paralelo aumento da ocorrência da “casa própria”, mesmo se esta se viabiliza através da irregularidade. Em 1961 os cortiços abrigavam 18% da população da cidade enquanto que em meados da década de 70 esta porcentagem é da ordem de 9%. (KOWARICK, 2000, p. 32)

Diversos fatores contribuem para a estruturação rádio-concêntrica neste período: além da polarização das formas predominantes, também a ação estatal e características do sítio são importantes: a ausência de obstáculos físicos à expansão periférica e o Plano de Avenidas de Prestes Maia, por exemplo, contribuíram para a formação desta estrutura.

Esta forma de organização da metrópole amplia a acumulação facilitando a distribuição desigual de vantagens locacionais (MARQUES; TORRES, 2005), otimizando os investimentos públicos em infra-estrutura, por exemplo.

A metrópole paulista surge, assim, como uma extraordinária possibilidade de acumulação de capital através da produção habitacional no século XX; associando terra, construção e segregação na ampliação do potencial de acumulação, contando com características físicas favoráveis e com a colaboração da ação estatal.

Acreditamos que, em função do volume de produção habitacional desta época, dentro do contexto de desenvolvimento da indústria da construção e do predomínio das formas mais rentáveis de produção da casa e da cidade este tenha sido o apogeu⁶⁸ da acumulação de capital através da construção de espaços habitacionais em São Paulo.

⁶⁸ **Apogeu da acumulação através da construção:** pensamos aqui em termos de volume de capital e não na taxa de rentabilidade. Esta última, possivelmente, seja bastante elevada ainda hoje.

Mas a possibilidade de acumulação a partir da produção da cidade não é infinita. Ao menos não sem adaptações e adequações do modelo de acumulação às mudanças que ele mesmo produz.

Os limites do modelo de acumulação logo se fazem sentir: a supervalorização da terra encarece a produção industrial, os ganhos extraordinários originados do processo de anexação do setor da construção civil pelo modo capitalista de produção vão pouco a pouco se esgotando, o lucro originado pelas inovações técnicas vai chegando ao seu limite de ampliação e a acumulação máxima associada aos altos níveis de segregação se mostra insustentável a longo prazo, numa fragmentação simultânea da sociedade e do espaço metropolitanos. As áreas mais propícias à ocupação vão se esgotando e a expansão atinge áreas de risco e de proteção permanente. São colocadas em risco a renovação dos recursos naturais e a manutenção da qualidade da água para abastecimento público, por exemplo, (MEYER; GROSTEIN; BIDERMAN, 2004).

O modelo de acumulação de capital associado à produção habitacional em São Paulo parece apresentar sinais de esgotamento nos seus três pilares fundamentais estruturados ao longo do século XX: terra, construção e estruturação da cidade.

7. O esgotamento do modelo de acumulação: declínio ou reestruturação da metrópole paulista?

7.1. O fim do “milagre”

O avesso do “milagre” das grandes obras, que se deu com o aumento da dívida externa, desponta mais nitidamente com a desaceleração da economia, no final da década de 1970. A deterioração da qualidade de vida na cidade é o preço pago por amplas e empobrecidas parcelas da população metropolitana pela “modernização” do país. O “bolo”⁶⁹, todavia, nunca foi dividido.

Com o esgotamento do potencial de acumulação associado a certo grau de maturidade do processo de industrialização no Brasil e à conjuntura de crise econômica internacional⁷⁰, o governo militar opta por uma abertura gradual do regime. O AI5 é extinto no final da década de 1970⁷¹ e o período da Distensão será marcado pela recessão e pelo desemprego.

A esta altura, quando entramos no período de redemocratização, de abertura econômica e de restrição da oferta de créditos internacionais, o processo de subordinação do setor da construção civil ao modo capitalista de produção já está basicamente concluído.

“Anos 80, ‘a década mais do que perdida’; o capitalismo perde seu dinamismo, o Estado, gigantesco, é inoperante. O Sistema Financeiro da Habitação faliu.” (KOWARICK, 2000, p. 45)

⁶⁹ **A teoria do bolo:** “É preciso primeiro fazer o bolo crescer, para depois dividi-lo”

⁷⁰ A crise do petróleo.

⁷¹ O AI5 foi extinto em 31.12.1978.

VERBETE TEMÁTICO GEISEL, ERNESTO In: DICIONÁRIO HISTÓRICO-BIOGRÁFICO BRASILEIRO. São Paulo: FGV, 2008. Apresenta dados diversos sobre personagens da História brasileira.

Disponível em: <http://www.cpdoc.fgv.br/dhbb/verbetes_htm/2304_8.asp>. Acesso em 24 jan. 2008.

A crise do milagre e da ditadura militar representou também a crise fiscal do Estado. As obras públicas, que durante décadas sustentaram partidos políticos e enriqueceram empreiteiras, começaram a se inviabilizar em função da escassez de recursos decorrente da estagnação financeira e da impossibilidade de contrair empréstimos, dado o altíssimo nível de endividamento interno e externo. Isso significou uma ampliação da demanda por serviços públicos e subsidiados, em função do aumento da pobreza, ao mesmo tempo em que diminuía a capacidade do Estado de atender a essa demanda. Esse é o cenário com que a cidade entra nos anos 80: a chamada 'década perdida', momento difícil de reestruturação político-territorial. (ROLNIK, 2003, p. 208)

Paralelamente ao esgotamento do modelo de acumulação e à ampliação e ao aprofundamento da pobreza na metrópole, surge o aumento da participação pública na produção habitacional.

Entre 1986 e 1987 as despesas com aluguéis subiram 344.76% e o aumento dos transportes urbanos é de 421.82% (BRANT, 1989, p. 90). Aumentam as favelas e a população dos municípios-dormitório, multiplicam-se os loteamentos em áreas impróprias (MEYER; GROSTEIN; BIDERMAN, 2004, p. 66). É a era do congelamento de preços e salários, das sucessivas desvalorizações da moeda brasileira, da inflação galopante e, em 1988, a Constituição Federal estabelece, juntamente com o Estado Democrático de Direito, a política de desenvolvimento urbano e o Plano Diretor que, agora, deve ser aprovado pela Câmara (MOREIRA, 2000, p. 4). A própria abertura política testemunha do fim do "milagre" e do esgotamento do modelo de acumulação.

7.2. A dissolução do modelo centro x periferia como organização espacial das formas predominantes de produção habitacional

7.2.1. A redução da rentabilidade da construção

Desde o final do século XIX se estruturou, em São Paulo, um movimento contínuo de expansão da acumulação de capital vinculada à produção de espaço construído que, através da diversificação, da simultaneidade e do predomínio das formas de produção habitacional, engendrou uma estrutura metropolitana que se aproximava do modelo centro x periferia.

A partir da década de 1980, entretanto, são identificáveis alterações significativas nos mecanismos que até aqui produziram a cidade. De fato, ainda é possível a acumulação através da produção do espaço, mas os ganhos parecem mais restritos.

Terminaram os lucros extraordinários da fase de anexação da construção civil pelo modo capitalista de produção, pois as inovações da industrialização da construção já foram plenamente assimiladas: a construção já não é mais o carro chefe da acumulação.

Resta ainda a opção da verticalização e do comércio de materiais de construção para a autoconstrução, mas acreditamos que com a desaceleração do crescimento da cidade, decresça também o volume da acumulação associado à sua produção.

Se a verticalização não sofre grandes restrições, isto pode se explicar pelo fato de que, no caso da produção habitacional para mercado (central), não se esgotou a possibilidade de acumulação vinculada ao valor da terra.

Em função da baixa densidade de grandes setores habitacionais da cidade e em função do contexto de crescimento (mesmo desacelerado) ainda é possível, neste caso, a

manutenção dos mecanismos de acumulação sem grandes alterações, com um retorno menor, entretanto.

Como os demais setores da economia, a construção civil não passaria impune pela crise. Ela mostrou-se sensível a todas as alterações da política econômica, especialmente a de retração dos gastos públicos.

De qualquer maneira, é importante ressaltar o seu poder de articulação com outros setores e, ainda mais, considerar a sua enorme dependência do setor público, a consolidação de grandes empreiteiras e, mais recentemente, a entrada de empresas estrangeiras no setor.

Tais considerações deixam claro o enorme potencial do processo construtivo no Brasil, que implica um interminável⁷² processo de verticalização. (SOUZA, 1994, p. 84).

7.2.2. Alterações no valor da localização central

O alto valor da terra dentro do contexto metropolitano passa a incentivar a deslocalização industrial, especialmente no caso das indústrias de maior porte, que necessitam de áreas de implantação maiores. A deslocalização começa a ceder lugar às atividades terciárias, por exemplo.

Inversamente ao que ocorria no início do século, a evasão industrial pode contribuir para uma redução da importância da localização no centro, isto em função da redução de empregos relacionados a este setor. Estrutura-se a “*macrometrópole*” (MEYER; GROSTEIN; BIDERMAN, 2004, p. 110) e aumenta a importância das cidades médias dado que o setor secundário ainda se mostra importante no quadro econômico geral.

⁷² **Processo de verticalização em São Paulo:** Consideramos que o potencial de verticalização ainda seja significativo em função do crescimento e da existência de amplas áreas de baixa densidade na metrópole. Entretanto, “interminável” nos parece um adjetivo muito forte para descrever o potencial de verticalização atual da metrópole considerando que o crescimento da cidade vem se desacelerando.

Por outro lado, o alto custo da localização central associado à degradação da cidade explica o surgimento de núcleos habitacionais de alta renda distantes do centro e razoavelmente independentes de São Paulo: Alphaville e Tamboré.

Interessante destacar aqui que também o desenvolvimento dos meios de comunicação colabora significativamente com a redução do valor da localização “central” a partir da década de 1990.

Enfim, também a postura estatal face à produção da habitação e da cidade se altera neste período:

A partir principalmente de 1980, governos municipais e estaduais acabaram por estender às favelas mais organizadas redes de serviço e infra-estrutura, adotando uma política tarifária diferenciada em relação ao pagamento destes serviços. (ROLNIK, 2003, p. 182)

Meyer, Grostein e Biderman (2004) destacam que os investimentos públicos vêm tendo conseqüências como melhorias na acessibilidade, estabilidade econômica (permitindo a construção privada para população de baixa renda) e novos esquemas de financiamento habitacional.

Enquanto na década de 1970 eram oferecidos conjuntos prontos, hoje se reconhece a necessidade de programas habitacionais diversificados e, a partir dos anos 80, surgem novas abordagens na provisão da habitação e o aprimoramento de programas de atuação em áreas produzidas informalmente:

- a) urbanização de favelas,
- b) regularização de loteamentos clandestinos,
- c) oferta de lotes urbanizados para autoconstrução,

d) realocação de populações instaladas em áreas de risco etc. (TORRES; MARQUES, 2005; MEYER; GROSTEIN; BIDERMAN, 2004)

Em 1989, a Constituição do Estado de São Paulo define a participação da população no planejamento e a necessidade de conservação e valorização dos patrimônios cultural, histórico, urbanístico, turístico e ambiental (MOREIRA, 2000, p. 7).

A década é marcada por alterações significativas na postura em relação às atividades de planejamento urbano e a legislação da época se caracteriza por permitir o aumento do poder estatal sobre a cidade:

O Projeto de Lei 5.788, de 1990 acrescenta ao conteúdo do plano diretor definido pela Constituição Federal: as diretrizes para delimitação das áreas sujeitas ao direito de preempção do poder público, a delimitação de áreas onde serão permitidas operações consorciadas, a delimitação das áreas onde o poder público poderá exercer a outorga onerosa de direito de construir, a alteração onerosa de uso do solo e as diretrizes para a legislação municipal que autoriza a transferência de direitos de construir. Para os fins da outorga onerosa dos direitos de construir o Projeto de Lei 5.788, de 1990, o Estatuto da Cidade, acrescenta ao conteúdo do Plano Diretor o estabelecimento de coeficientes de aproveitamento único para toda área urbana, ou diferenciado para áreas específicas da cidade, bem como dos seus limites máximos (MOREIRA, 2000, p. 10).

7.2.3. O esgotamento do padrão periférico de expansão

No final do século XX, é patente o esgotamento das áreas mais propícias à expansão horizontal da cidade que, como vimos, proporcionavam altas taxas de acumulação através da incorporação de território rural à metrópole (ROLNIK, 2003, P. 207) e da movimentação da indústria da construção civil.

A expansão pelo padrão periférico atinge áreas de ocupação problemática, principalmente a área de mananciais das represas de Guarapiranga e Billings (MEYER; GROSTEIN; BIDERMAN, 2004, p. 42).

Surgem limitações ao mesmo tempo econômicas e espaciais que modificam a anterior situação de complementaridade entre as formas de produção habitacional predominantes influenciando, portanto, na estrutura da cidade. Até os anos 80, considerando também a autoconstrução, a casa própria era a forma dominante de habitação em São Paulo. Esta forma diminui significativamente em função da crise econômica (KOWARICK, 2000).

A expansão livre e contínua a partir da estruturação rádio-concêntrica da cidade se torna mais difícil: a diminuição da oferta de lotes acarreta a elevação do preço dos mesmos (BRANT, 1989, p. 79). Além disso, a partir de 1979, com a Lei da Anistia, grandes áreas de ocupação irregular são incorporadas ao mercado “*formal*”, se valorizam e tendem, portanto, a expulsar a população mais humilde.

Estes dados poderiam ajudar a explicar a *pulverização* da produção de espaço construído para diversos extratos de renda que pode ser verificada através da análise de Marques e Torres (2005).

Com a alteração da estrutura da cidade, a periferia se torna heterogênea: a pobreza passa a ter múltiplas localizações, sendo definida por múltiplas dimensões cumulativas que configuram graus variados de carência e destituição dentro da metrópole (TORRES; MARQUES, 2005).

Figura 17: Distribuição dos grupos sócio-econômicos na metrópole⁷³

⁷³ MARQUES, Eduardo; TORRES, Haroldo. **Mapa 1 – Distribuição dos grupos**, 2005 In: MARQUES, Eduardo & TORRES, Haroldo (org.). **São Paulo: segregação, pobreza e desigualdades sociais**. 1ª ed. São Paulo: Editora Senac, São Paulo, 2005. 329 p. ISBN 85-7359-428-4.

7.2.4. A restrição dos ganhos associados à segregação em função da dissolução da estrutura rádio-concêntrica

No que toca os ganhos relativos à organização rádio-concêntrica da cidade, como a otimização dos investimentos feitos numa infra-estrutura altamente concentrada, por exemplo, eles também tendem a diminuir na medida em que a organização centro x periferia se atenua.

Além disso, a polarização das formas de produção habitacional predominantes e a ruptura social e espacial a ela associada rapidamente se mostram insustentáveis nos seus extremos ameaçando, inclusive, a própria manutenção do potencial de acumulação através da intensa degradação espacial, do agravamento de questões ambientais, da violência urbana etc. As condições de vida de grande parte da população se tornaram extremamente precárias, especialmente em função do agravamento dos problemas relativos ao saneamento básico e à salubridade das habitações (BRANDT, 1989).

Enquanto prevalece o padrão periférico mantém-se a dicotomia centro x periferia, basicamente entre 1940 e 1980, quando centro / centro expandido são os beneficiários dos investimentos públicos e privados em contraste com a periferia excluída dos planos urbanísticos (MEYER; GROSTEIN; BIDERMAN, 2004)

No final do século XX surge uma atenuação da polarização das duas formas predominantes de produção habitacional em São Paulo no sentido em que a organização da cidade sob o modelo centro x periferia apresenta uma tendência a se dissolver apesar dos agudos contrastes sócio-econômicos que, estes, permanecem.

Isto parece não ocorrer tanto em função da organização popular como algumas vezes se supunha⁷⁴ (KOWARICK, 2000), mas essencialmente em função de mudanças mais amplas que envolvem aspectos internos e externos de esgotamento do modelo de acumulação: o final da subordinação da construção civil ao modo capitalista de produção, o esgotamento do padrão periférico de expansão e o cenário internacional de recessão, por exemplo.

Este quadro está relacionado a significativas alterações na estrutura da cidade, como seria de se esperar; entretanto, ele não implica necessariamente numa mudança estrutural na lógica de produção dos espaços habitacionais.

Estas alterações acarretam então uma revisão dos instrumentos de análise da metrópole. Busca-se um novo modelo teórico através da leitura da nova estrutura da cidade. Fala-se, por exemplo, na abordagem da metrópole através de sua consideração enquanto *“mosaico de grupos sociais”* (MARQUES; TORRES, 2005) e no conceito de *“espoliação urbana”* (KOWARICK, 2000) Outros conceitos buscam evitar a alusão à organização rádio-concêntrica: a renda diferencial, por exemplo.

A renda diferencial é o componente da renda fundiária que se baseia nas diferenças entre as condições físicas e localizações de terrenos e nos diferenciais de investimentos sobre eles, ou no entorno, aplicados. Este componente se soma à renda absoluta, que é, propriamente, a remuneração paga pela existência da propriedade privada. (BONDUKI; ROLNIK, 1985, p. 147)

⁷⁴ Alguns autores, como Kowarick (2000) viram na movimentação popular dos anos 80 uma possibilidade de estruturação de movimentos que poderiam exercer uma pressão efetiva sobre as classes dominantes, diminuindo o potencial de exploração e de degradação da cidade através do valor produtivo da habitação, através de sua função na viabilização da acumulação. Entretanto, estes movimentos parecem ter se dissolvido desde então e acreditamos que, em parte, não houve uma real estruturação de movimentos populares no Brasil e sim uma confluência dos interesses populares e de determinados setores das elites locais na oposição à Ditadura. Por outro lado, acreditamos que o caminho para limitar a exploração e a degradação na metrópole esteja se alterando em função de alterações no próprio modelo de acumulação.

Apresentar baixa renda diferencial é o que define periferia, estando o terreno onde estiver no espaço urbano. Conseqüentemente, este será, por excelência, o local da habitação dos trabalhadores. Neste sentido, não existe uma única periferia uniforme, mas muitas com características diferentes [...] Estas 'várias periferias' não se configuram, necessariamente, como círculos concêntricos [...]. (BONDUKI; ROLNIK, 1985, p. 148)

A permanência do termo “periferia”, que remete inevitavelmente à idéia da “borda” da estrutura rádio-concêntrica ilustra aqui a dificuldade de identificação e conceituação da lógica que rege a organização e a produção da cidade.

A precariedade habitacional pode se concentrar, ainda hoje, na periferia da metrópole, mas esta já não é mais seu único destino. As classes de alto poder aquisitivo ocupam setores da cidade com “[...] custo econômico alto [...] ônus social – medido em termos de infra-estrutura e serviços públicos – praticamente nulo.” Paralelamente, as classes menos favorecidas ocupam setores com “[...] custo econômico relativamente baixo [...] e ônus social medido em termos de espoliação urbana [...] extremamente alto.” (KOWARICK, 2000, p. 28).

Meyer, Grostein e Biderman (2004, p. 45) apontam, durante a década de 90, a diminuição populacional em áreas estruturadas da metrópole ao mesmo tempo em que aumenta o crescimento nos outros municípios da RMSP. Assistiríamos, então, ao aumento da população na periferia da metrópole e à propagação da mancha urbana, tanto para baixa como para alta renda, com a sobreposição de padrões contrastantes e com o reforço da segregação, ao mesmo tempo em que se atrofiam os bairros centrais: a “*periferização do crescimento*” (MEYER; GROSTEIN; BIDERMAN, 2004, p. 62-65) dentro da qual se inserem os núcleos de alta renda em diversos municípios.

Criam-se cópias reduzidas, incompletas e infinitamente mais pobres do que a cidade poderia ser: os condomínios fechados de alta renda onde se exilam as classes abastadas na tentativa de sobreviver, com relativa qualidade de vida e segurança, dentro do ambiente metropolitano. Sobem os muros, fecham-se as janelas, trancam-se as portas da identificação entre os diversos grupos sociais. As realidades cotidianas são tão diversas que, de fato, *parecem* pertencer a cidades diferentes. Mas trata-se apenas de *aparência*.

Embora a estrutura da cidade se altere, a segregação persiste até hoje como um dos mais graves problemas de São Paulo (MARQUES; TORRES, 2005). Parece haver uma tendência à dissolução da organização rádio-concêntrica, mas é interessante aqui o conceito de polinucleação de Gottdiener (1993) que permite uma reestruturação sem, no entanto, ser conflitante com a forma de organização da cidade até aqui.

Será que há um tamanho máximo de cidade compatível com os mecanismos que promovem a acumulação de capital, dentro do contexto da produção habitacional capitalista *subdesenvolvida*? Neste sentido, talvez fosse interessante o estudo de outras metrópoles para averiguar a ocorrência da polinucleação em casos onde, diferentemente de São Paulo, a expansão talvez não seja limitada por outras questões.

Com a atenuação do predomínio e da organização rádio-concêntrica parece surgir uma nova fase de diversidade de formas de produção habitacional.

Acreditamos que a permanência das diversas formas de produção habitacional se justifique pela rentabilidade que cada forma pode apresentar. Neste sentido, sendo rentável e eficiente para a acumulação, uma determinada forma de produção habitacional participa da metrópole.

Entretanto, nos extremos sócio-espaciais onde encontramos formas que não são predominantes parece existir forte tendência à fragmentação, a uma ruptura, a uma

separação, de fato. O alto grau de segregação, entretanto, não desvincula estes espaços da metrópole, mas gera importantes e complexos conflitos na cidade atual. A produção habitacional por encomenda para alta renda e a “fronteira paulistana”⁷⁵ (TORRES; MARQUES, 2005) podem ser bons exemplos desta tendência à ruptura pela acentuação da segregação.

Possivelmente, esta tendência se aproxima da idéia de “explosão da cidade” (LEFÈBVRE, 1972), de *pulverização* do crescimento, de “polinucleação” (GOTTDIENER, 1993).

Podemos associar a idéia de “explosão” à desagregação, à dispersão da ocupação que é bastante visível na expansão metropolitana a partir da década de 1970:

⁷⁵ **Fronteira paulistana:** consiste num tipo específico de periferia apresentando alto crescimento demográfico, alta presença de migrantes, acesso precário a serviços públicos, infraestrutura precária ou em construção, fraca presença estatal, conflitos relativos à posse da terra e ao meio ambiente. (TORRES; MARQUES, 2005).

Figura 18: Evolução da área urbanizada 1905 - 1997⁷⁶

⁷⁶ P043_evol_area_urb01. 2004. Altura 538,6 pixels. Largura 692,2 pixels. 150 dpi 8BIT RGB. Formato JPEG. Disponível em <<http://www.lume.fau.usp.br>>. Acesso em 16 jan. 2008.

Figura 19: Evolução da área urbanizada 1949-1992⁷⁷

⁷⁷ P043_evol_area_urb01. 2004. Altura 538 pixels. Largura 661 pixels. 150 dpi 8BIT RGB. Formato JPEG. Disponível em < <http://www.lume.fau.usp.br> >. Acesso em 16 jan. 2008.

Esta realidade parece se inserir num novo estágio de desenvolvimento da cidade: a *volatilização* da metrópole.

7.3. A *volatilização* da metrópole

De modo geral, a *realização* do capital depende da venda da mercadoria para se concretizar. Entretanto, existem alguns casos em que a realização da mais-valia se torna possível sem esta intermediação: Lefèbvre (1972) destaca, a este respeito, os casos da especulação na bolsa de valores ou no mercado de terras, por exemplo. Em ambas estas situações, é possível ampliar o capital queimando as etapas (e os custos) de *produção*⁷⁸ e de *circulação*⁷⁹ da mercadoria.

Interessando-nos à produção da metrópole paulista, uma nova possibilidade de acumulação de capital associada à produção do espaço construído habitacional começa a se estruturar, a partir do final do século XX.

O desenvolvimento do sistema financeiro permite a ampliação da acumulação viabilizando a produção de espaço construído e permitindo – em teoria - certo aumento da demanda efetiva por espaço construído. Mas em que setores sócio-econômicos ocorreria este aumento?

A flexibilização das relações de trabalho, a ampla deterioração de grandes porções do território metropolitano, seu alto valor de troca, o desenvolvimento do sistema

⁷⁸ **Processo de produção:** transformação do capital em meios de produção e acionamento destes últimos tendo em vista a criação de valor, cf. BRÉMOND, Janine; GÉLÉDAN, Alain. **Dictionnaire économique et social:** 100 articles, 1500 définitions. 5ª Ed. Paris : Hatier, 1990. 419 p. Cf. p. 64.

⁷⁹ **Processo de circulação:** troca, venda, financiamento... (BRÉMOND; GÉLÉDAN, 1990, p. 64).

de comunicações são alguns dos fatores que contribuem para a diminuição da importância da localização central no final do século XX.

Poderíamos então, em face de alterações deste porte, pensar sobre a continuidade da metrópole. Será que não teríamos atingido aqui o final da era metropolitana?

Voltando à nossa definição inicial de metrópole que associava esta última à possibilidade de acumulação de capital relacionada à produção de espaços habitacionais, defendemos aqui a sua continuidade, pois as formas de produção habitacional continuam evoluindo no sentido de ampliar a acumulação. A este respeito é particularmente interessante o surgimento razoavelmente recente de empresas de capital aberto atuando no ramo da construção civil.

Entretanto, parece-nos que esta ampliação da acumulação associada à produção habitacional tenha se modificado bastante e se dê, não mais a partir de uma ampliação do volume de capital, mas a partir de um incremento na taxa de acumulação vinculada à produção espacial. Acreditamos que isto se deva a um crescimento da importância do setor financeiro em detrimento do peso da produção industrial como carro-chefe da acumulação.

A diminuição do potencial de acumulação através da produção habitacional, além de uma consequência natural do final da conquista do setor da construção pelo modo capitalista de produção, do esgotamento da expansão possível e dos limites técnicos surge também como uma forma de manter a própria acumulação (e a cidade) viável.

Ela se restringe em volume: menos gente lucra com a produção habitacional. Mas será que, paralelamente, não aumenta o poder de grupos cada vez mais restritos sobre a cidade? Isso seria compatível com a lógica que rege a metrópole desde seu início e, além disso, poderia se mostrar extremamente perigoso para a evolução futura da cidade. Será em

função disto que se aumenta o poder de ação estatal? Será que a postura estatal se alterou de fato passando a tentar exercer algum controle real sobre a degradação e sobre a produção da cidade?

A concentração de renda permanece, o valor produtivo da habitação subsiste ainda; o barateamento dos custos de reprodução da mão de obra prossegue, associado agora à flexibilização das relações de trabalho e a arquitetura novamente acompanha estas modificações com a transformação do dormitório de empregada em “Home Office”, por exemplo.

Na década de 90 observa-se, apesar da estabilidade econômica, para considerável parcela da população, uma degradação das condições de renda em função do desemprego e a precarização das relações de trabalho (MARTINS, 1998, p. 9).

Da aliança entre o modo capitalista de produção do espaço construído e o desenvolvimento do sistema financeiro surge um novo potencial de acumulação associado ao espaço construído em São Paulo: torna-se possível a associação entre os dois tipos de especulação capazes de realizar a mais-valia sem a circulação da *mercadoria espaço*: a especulação em bolsa e a especulação no mercado de terras que destacava Lefèbvre.

Este novo potencial de acumulação parece então particularmente relevante para a questão da democratização do acesso à habitação de qualidade e para as equações da rentabilidade do setor da construção civil.

Levando-se em consideração os altos custos da produção do espaço construído, muito significativos também são os custos financeiros dos empréstimos necessários à construção.

Como regla general [...] un rasgo peculiar de la industria de la construcción es su dependencia muy acentuada con respecto a la estructura financiera. La dinámica de la producción de espacio construido está estrechamente ligada a los ritmos y modalidades de existencia de capitales de circulación asignados a la rama (JARAMILLO, 1982, p. 156)

Assim sendo, a possibilidade de grandes grupos do setor da construção civil atuarem no mercado como empresas de capital aberto pode aumentar muito significativamente tanto o poder da iniciativa privada sobre a cidade, como o potencial de acumulação de capital associado à produção de espaço construído.

Isto se deve ao fato de que o capital oriundo da venda de ações em bolsa, no caso de grandes e prósperas empresas, poderia gerar a concentração de capital necessária à redução (ou à eliminação?) de custos financeiros extremamente significativos.

Baixar a dependência de crédito seria então uma alternativa para incrementar a lucratividade das atividades relacionadas à produção de espaço construído quando já se esgotou o potencial de lucro através da anexação da construção civil pelo modo capitalista de produção, e da segregação sócio-espacial etc. que antecederam esta fase “*financeira*” (informação verbal)⁸⁰ da metrópole.

Esta nova etapa se assemelha ao período de mercantilização do espaço, anterior ao desenvolvimento da indústria da construção, porém com as vantagens de um sistema financeiro desenvolvido que permite um novo patamar de acumulação, muito superior ao que se via até aqui, aumentando o poder de ação sobre a produção da metrópole.

Levando-se em conta o alto grau de concentração de capital possível nestas grandes empresas, há que se considerar também uma nova escala possível de produção da

⁸⁰ “A metrópole financeira”, a expressão é de PEREIRA, Paulo César Xavier. Em reunião de orientação em 12.12.2007.

cidade por um único grupo privado. Os empreendimentos talvez possam atingir escalas antes imaginadas apenas com a intervenção estatal.

As possibilidades de lucro se ampliam tanto através de economias de escala (através, por exemplo, de imensos empreendimentos) como através da manipulação e do poder de ação sobre o valor de determinadas regiões da cidade (por exemplo, através da valorização de um bairro específico em função de inúmeros empreendimentos que poderiam ali ser realizados por uma única empresa, ou por um grupo restrito, por exemplo.).

Enquanto a economia se mantiver razoavelmente estável e enquanto a casa-própria permanecer o sonho de amplos setores da população metropolitana, a produção habitacional ainda parece ser uma alternativa eficiente de acumulação em São Paulo, embora o lucro não esteja mais tão estreitamente relacionado à produção construção propriamente dita.

Acontece uma *volatilização* da metrópole no sentido em que a rentabilidade associada à produção de espaço construído assume bases muito menos concretas do que anteriormente.

O peso da construção e da terra – localização, equipamento etc. - se diluem no processo de extração da mais-valia associada ao espaço: o grande potencial de acumulação vinculado ao espaço construído se desloca agora da construção para a incorporação, para os grandes *negócios imobiliários* onde convém destacarmos o crescente poder do *marketing* (informação verbal)⁸¹.

O poder de ação do capital sobre a cidade se amplia a partir da ação de um grupo cada vez mais restrito, mais poderoso, mais rico. Embora a metrópole entre numa

⁸¹O crescente poder no marketing na volatilização da metrópole: em função da dissociação entre acumulação e a base concreta da produção habitacional o marketing torna-se fundamental na venda de um produto abstrato, na venda de um espaço habitacional como opção de investimento, por exemplo. PEREIRA, Paulo César Xavier. Em reunião de orientação em 12.12.2007.

nova fase, menos “tangível”, continua o processo de acumulação vinculado ao espaço e, mesmo se a produção de grandes parcelas da cidade pela iniciativa privada não chega a constituir (ainda?) uma nova *forma*⁸² de produção do espaço construído, ela constitui, entretanto uma derivação da produção para mercado com alto potencial de rentabilidade.

Talvez seja nesta *volatilização* que a metrópole esteja se consolidando, ou ao menos se “aprimorando”: no encurtamento da distância entre capital investido e lucro, na continuidade de um movimento que, mais uma vez, aumenta o potencial de acumulação concentrando renda – e poder.

A volatilização constitui uma nova oportunidade de acumulação: mais restrita, mais eficaz, mais poderosa e com sérias conseqüências para a cidade... Ou ao menos para o que ainda restou dela depois de mais de um século de degradação.

Sua relação com a produção habitacional voltada para os extratos mais pobres ainda é de difícil visualização, inclusive em função da recente mudança do padrão de organização da cidade; em função de uma estrutura que, atualmente, se redesenha e redefine importantes dados tais como os deslocamentos, as relações de vizinhança, a escala de produção do espaço construído etc.

Talvez ainda seja muito cedo para identificarmos claramente quais as linhas gerais desta nova estrutura metropolitana. Porém, conscientes dos princípios básicos que continuam a reger a produção da cidade, vale o mesmo imperativo de outrora: a contenção dos desequilíbrios e da degradação.

⁸² Até que ponto a volatilização da metrópole não está associada à “produção habitacional virtual”, existente enquanto possibilidade que justifica um investimento? Será que neste sentido poderíamos falar ainda numa continuidade do processo de diversificação das formas de “produção” habitacional?

CONCLUSÃO

A simultaneidade de formas de produção habitacional surge como uma influência da condição de *subdesenvolvimento* na produção e na estruturação da cidade, viabilizando a acumulação interna de capital.

A possibilidade de acumulação interna surge tardiamente no Brasil. É somente com a prosperidade decorrente da entrada do café no Vale do Paraíba e com a introdução do modo capitalista de produção que esta possibilidade se tornará realmente significativa: com a viabilização da indústria paulista.

A localização dos empregos industriais na cidade e a mercantilização do espaço vinculam a acumulação interna de capital à produção habitacional. Estas transformações ocasionam as extraordinárias modificações do meio urbano que resultaram na metrópole paulista.

Dentro da situação de capitalismo tardio e de mercantilização do espaço, esta influência se torna possível essencialmente através do valor produtivo da habitação; ou seja, através do papel da moradia na determinação dos custos de reprodução da mão de obra.

A produção por encomenda, primeira diversificação da produção habitacional em São Paulo que vem se somar à produção doméstica, apesar de se constituir enquanto forma transitória e de não corresponder a uma produção habitacional tipicamente metropolitana, já apresenta este valor produtivo da habitação num caso específico: o da Vila Operária. Esta tipologia surge então como estratégia de fixação da mão de obra relativamente escassa, essencial à acumulação industrial.

O rebaixamento dos custos de reprodução da mão de obra intensificando a exploração da força de trabalho resulta no surgimento de outra forma de produção

habitacional: a autoconstrução. A diversificação se coloca, novamente, a serviço da acumulação industrial que, paralelamente, se amplia.

Através de sua ligação com a viabilização e com a ampliação da acumulação interna de capital, a diversidade de formas de produção habitacional surge, portanto, na metrópole paulista, como característica inerente à produção habitacional numa condição de subdesenvolvimento e baixos salários.

Além disso, percebemos que o próprio amadurecimento do modo capitalista de produção está relacionado ao surgimento de novas formas, sempre associadas à viabilização e à ampliação da acumulação.

Durante boa parte do século XX, a acumulação interna de capital esteve essencialmente relacionada ao desenvolvimento e à produção industriais na cidade. Assim sendo, a diversificação das formas de produção habitacional - que se vincula ao processo de acumulação interna de capital pela condição de subdesenvolvimento -, está intimamente relacionada à transformação do ambiente urbano: ao processo de metropolização.

Dada a adoção do modelo de industrialização por substituição de importações, torna-se importante ressaltar a importância dos dois conflitos mundiais do século XX: a Primeira Grande Guerra (1914 – 1918) e a Segunda Guerra Mundial (1939- 1945), na ampliação do potencial de acumulação interna e, conseqüentemente, no desenvolvimento da metrópole. Interessante notar aqui o aparente paradoxo da expansão da casa-própria a partir da década de 1920, que está associado às inovações e ao desenvolvimento da indústria da construção civil no primeiro pós-guerra.

Paralelamente, há que se destacar também a importante função do capital externo na “*modernização*” e no “*milagre brasileiro*”, e o progressivo aumento da intervenção estatal na sustentação da acumulação a partir, basicamente, da década de 1930.

Com a industrialização, a própria cidade se torna, ao mesmo tempo, cenário e instrumento da acumulação interna. Além de participar da acumulação industrial geral através do valor produtivo da habitação. No setor específico da indústria da construção civil, a diversificação das formas de produção habitacional surge também como o caminho descrito pela produção em busca de um potencial de acumulação sempre maior.

Neste sentido, como em outros setores industriais, as inovações associadas ao modo capitalista de produção ampliam o potencial de acumulação por meio da modificação do processo produtivo (intensificando a mercantilização do espaço, introduzindo o Taylorismo e fortalecendo a correlata desqualificação da mão de obra, Fordismo etc.) dando origem à produção habitacional para mercado. A escala de produção se amplia, o próprio produto (o edifício) aumenta, surgem uma nova estética, novas técnicas e materiais construtivos.

A cidade se modifica profundamente e, já no final da década de 1920, manifestam-se preocupações associadas à sua degradação (o Código Arthur Saboya, de 1929, testemunha estas preocupações).

Em função do contexto de subdesenvolvimento, entretanto, este processo de ampliação da acumulação se sobrepõe ao da viabilização da acumulação interna gerando não uma, mas (ao menos) duas correntes essenciais de ampliação da acumulação, associadas ao desenvolvimento da indústria: uma supostamente *moderna* e outra *aparentemente atrasada*.

Esta duplicidade entre o suposto e o aparente está relacionada ao desequilíbrio sócio-econômico necessário à viabilização da acumulação subdesenvolvida e, claro, é uma realidade contraditória e desigual, matizada por uma série de situações intermediárias que expressam a diversidade dos perfis dos usuários de cada espaço habitacional, as diversas possibilidades de incremento da acumulação associadas à produção espacial etc.

Tanto a produção para mercado como a autoconstrução apresentam-se então como formas de produção habitacional lucrativas a partir de suas relações com o novo modo de produção da habitação e com a valorização da terra. Enquanto a primeira amplia a escala de produção e combina novas técnicas e materiais ao aumento do aproveitamento de terrenos valorizados, a segunda move a indústria através do ávido consumo de materiais de construção promovendo, paralelamente, significativa acumulação associada à valorização da terra pela incorporação de amplas áreas rurais ao território da cidade.

Nada de *atraso*: ambas estas formas de produção qualificam-se como *metropolitanas* e supostamente *modernas*, na medida em que proporcionam, em condição de subdesenvolvimento, uma acumulação de capital oriunda da produção capitalista da casa, da construção. É neste sentido que julgamos essencial distinguir a autoconstrução da produção doméstica pré-metropolitana.

Tanto a produção para mercado como a autoconstrução participam, portanto, da produção de uma única e mesma cidade (com desigualdade, é claro), dentro do contexto industrialização da construção e de concentração de renda que viabilizam a extração de mais-valia no Brasil. Apesar de diversas, as formas de produção se subordinam a uma única lógica de produção espacial (a acumulação industrial associada à valorização da terra) que resulta na metrópole em condição de subdesenvolvimento.

Enfim, há que se destacar ainda, no que se refere à ampliação do potencial de acumulação e a suas relações com a cidade, a conjuntura de interesses internos e externos que resultou no Golpe de 1964 e na longa Ditadura Militar que, à força, manteve e aprimorou o modelo de acumulação interna de capital sob a máscara de um “*desenvolvimento*” que se mostraria bastante questionável, e manteve a contínua deterioração da cidade até a década de 1980.

Esta conjuntura de interesses, que associava basicamente:

- a) a manutenção do subdesenvolvimento como forma de “*progresso*” à custa da drenagem de capital para o exterior e
- b) a industrialização como forma de manutenção das relações de dominação internas (OLIVEIRA, 2003),

originou também uma nova forma de produção habitacional; a produção estatal.

Ineficiente em termos de mecanismo de distribuição de renda e de promoção da justiça social (pelo menos até a década de 1980), esta nova forma de produção habitacional surge como ampliação do potencial de acumulação no setor da construção civil a partir do investimento público.

A produção habitacional estatal não deriva do funcionamento livre da lógica de mercado que havia gerado, espontaneamente e dentro do contexto de industrialização da construção, a autoconstrução e a produção para mercado.

Os grandes conjuntos da década de 1970 testemunham, ao contrário, da produção estatal enquanto uma diversificação “*forçada*” numa lógica que, apesar de incompatível com a busca da rentabilidade na produção habitacional, mostra-se eficiente em termos de acumulação através da transferência de capital para o setor da construção civil.

Com a assimilação das inovações associadas ao modo capitalista de produção habitacional, e levando-se em conta a crescente concentração de renda associada ao processo de acumulação interna, era natural que se observasse certa polarização também na produção habitacional.

Mas além de consoante com a realidade sócio-econômica, a polarização da produção habitacional que se dá a partir do predomínio de determinadas associações entre (forma de produção habitacional / tipologia arquitetônica / localização dentro da cidade)⁸³ constitui também uma nova dimensão possível da acumulação associada à produção do espaço construído.

O predomínio destas associações é determinado pelo maior grau de eficiência destas em termos de acumulação. Assim, uma vez esgotado o lucro extraordinário associado às inovações do modo capitalista de produção habitacional, entramos num estágio do desenvolvimento metropolitano em que, na produção da cidade, a expansão da acumulação se dá pelo predomínio das associações entre (forma de produção / tipologia / localização) que acumulam mais.

A ampliação da acumulação não ocorre mais vinculada a mudanças no processo de produção da unidade habitacional, mas no processo de produção da habitação na escala da cidade: pela acentuação do desequilíbrio que resulta, inevitavelmente, numa gravíssima acentuação da deterioração espacial de amplos setores da metrópole, comprometendo perspectivas de desenvolvimento sustentável e representando sérios riscos para a população metropolitana.

⁸³ Participam também da definição do predomínio destas associações os dados referentes ao perfil sócio-econômico do usuário do espaço, o capital produtivo, a forma de viabilização do consumo etc. configurando uma situação de alta complexidade que não pudemos investigar a fundo em função das limitações deste trabalho.

La maîtrise sur la nature, liée aux techniques et à la croissance des forces productives, soumises aux seules exigences du profit (de la plus-value) aboutit à la destruction de la nature. Le flux d'échanges organiques entre la société et la terre ; ce flux dont Marx à propos de la ville nota l'importance, est sinon rompu du moins dangereusement perturbé. Avec le risque d'échéances graves sinon catastrophiques. (LEFÈBVRE, 1972, p. 167-168)⁸⁴.

É a ocorrência simultânea e complementar da tendência ao predomínio de duas associações entre (forma / tipologia / localização), que aproxima a organização da cidade de São Paulo cada vez mais do *modelo centro x periferia*, entre 1940 e 1980.

É a associação entre:

a) a hegemonia da produção intensiva para mercado, verticalizada, central e

b) a preponderância da produção extensiva da casa autoconstruída periférica⁸⁵,

que consolida a estruturação rádio-concêntrica da metrópole como resultado e como forma da etapa de introdução do modo capitalista de produção, associada ao processo de industrialização.

A própria estrutura da cidade, através da macro-segregação, constitui uma ampliação do potencial de acumulação vinculado à produção do espaço: a organização rádio-concêntrica facilita, por exemplo, a distribuição desigual de vantagens associadas à localização, minimizando os investimentos estatais em infra-estrutura.

Considerando-se a atuação do estado no sentido de sustentar o modelo de acumulação e a possibilidade de transferência de capital para o setor privado demonstradas pela análise da produção habitacional estatal, esta forma da estrutura metropolitana

⁸⁴ **Traduzindo:** “O domínio sobre a natureza, ligado às técnicas e ao crescimento das forças produtivas, submetidos às únicas exigências do lucro (da mais-valia) resulta na destruição da natureza. O fluxo de trocas orgânicas entre a sociedade e a terra; este fluxo do qual Marx notou a importância, a respeito da cidade, é senão rompido ao menos perigosamente perturbado. Com o risco de conseqüências graves, senão catastróficas.”

⁸⁵ No exemplo da produção extensiva da casa autoconstruída periférica é importante destacarmos a acumulação de diversas dimensões da acumulação como forma de acentuada degradação destes espaços habitacionais de baixa renda, dentro do contexto metropolitano.

representa significativa ampliação do potencial de acumulação e, conseqüentemente, paralelo incremento da degradação espacial. Ela se revela absolutamente insustentável em função da ampliação incontida da acumulação e dos desequilíbrios e desigualdades inerentes ao modo capitalista de produção em contexto de subdesenvolvimento.

A estrutura rádio-concêntrica constitui então uma evolução da situação de diversidade de formas de produção habitacional na busca da viabilização e da constante ampliação do potencial de acumulação de capital vinculado à produção de espaço construído.

A forma como se estruturou a cidade de São Paulo entre 1850 (Lei de terras) e 1985 (final da Ditadura Militar), ou seja, o processo de formação da estrutura rádio-concêntrica da metrópole, revela a sobreposição de diversas dimensões possíveis da acumulação de capital associada à produção do espaço.

Estas diversas dimensões possíveis da acumulação se sobrepõem gerando uma situação de alta complexidade que dificulta, justamente, a leitura da lógica de produção da metrópole. Entre outras dificuldades, é esta sobreposição que dificulta, enormemente, a elaboração de diretrizes de planejamento e de projetos eficazes no combate aos problemas atuais de São Paulo.

Ela se explica pela diversidade de influências agindo sobre o potencial geral de acumulação vinculada à produção de espaço construído. Entre estas influências há que se considerar a importância significativa:

- a) da posição brasileira dentro do contexto econômico internacional e da condição de subdesenvolvimento
- b) do grau interno de desenvolvimento do modo capitalista de produção

- c) do grau interno de maturação do sistema capitalista de produção no setor especificamente relacionado à produção de espaço construído, ou seja, até 1980, do grau de desenvolvimento da indústria da construção civil e, depois disso, do desenvolvimento da indústria da construção civil mais intensamente relacionado ao desenvolvimento do sistema financeiro.
- d) do estágio de desenvolvimento da organização dos espaços habitacionais na escala da cidade, do estágio de consolidação da própria estrutura metropolitana e dos mecanismos de segregação sócio-espacial.

A respeito da evolução do modo capitalista de produção do espaço construído, percebemos também a sobreposição progressiva de diversas dimensões de acumulação.

Esta sobreposição, ao menos até a década de 1980, ocasionou o aumento progressivo do potencial geral de acumulação associado à produção habitacional. Parece existir proporcionalidade entre os graus cumulativos de acumulação e o potencial total de acumulação vinculado à produção espacial neste período.

A partir de 1980, entretanto, esta relação entre grau e potencial de acumulação se modifica dissolvendo a anterior situação de proporcionalidade e acusando uma reestruturação no modelo de acumulação que repercute sobre a estrutura metropolitana.

Ao longo do tempo, observamos então um aumento do grau de acumulação: à acumulação relacionada ao mercado de terras (s. XIX) se soma aquela vinculada às inovações da construção (até 1940), a acumulação relacionada à estruturação da cidade e à segregação (até 1980) e, enfim, a possibilidade de acumulação associada ao grau de concentração de capital no setor da construção civil (a volatilização, a metrópole financeira após a década de 1980).

O desenvolvimento capitalista de produção do espaço gera, portanto uma crescente complexidade dos mecanismos de produção da cidade na sua busca pela ampliação e pela viabilização da acumulação de capital.

Enquanto processo, a diversificação das formas de produção permitiu a ampliação da acumulação interna associada à produção do espaço construído, sendo condição necessária à estruturação rádio-concêntrica da cidade.

Esta estrutura se mostrou altamente eficiente em termos de acumulação e foi continuamente reafirmada enquanto perdurou o modelo de acumulação que a engendrou. Criou-se, fundado na produção da cidade, um círculo vicioso de acentuação das desigualdades inerentes ao modo capitalista de produção, enfim de segregação dos grupos sociais no espaço.

Entretanto, a partir da década de 1980, o modelo de acumulação de capital que gerou a estrutura rádio-concêntrica demonstra sinais de esgotamento relacionados:

- a) à crise econômica internacional
- b) ao desenvolvimento do modo capitalista de produção no Brasil
- c) ao desenvolvimento da indústria da construção civil
- d) à dissolução da estrutura rádio-concêntrica em grande parte pelo esgotamento da produção extensiva da casa autoconstruída periférica.

Paralelamente ao predomínio que resulta na estruturação rádio-concêntrica, ocorre também uma *diversidade residual* de formas de produção habitacional, relacionada a formas rentáveis, porém não predominantes, que sobrevivem na metrópole na medida em

que demonstram certo potencial de acumulação. É o que explica a permanência da produção habitacional por encomenda para alta renda, por exemplo. Sua inserção no processo geral de estruturação da metrópole é de difícil visualização, mas acreditamos que elas possam desempenhar algum papel na organização da cidade.

Nos dois extremos sócio-econômicos, em casos específicos desta diversidade residual, encontramos forte tendência à segregação e, portanto, à ruptura do tecido metropolitano: nos condomínios de alta renda e na “fronteira paulistana” (MARQUES; TORRES, 2005), por exemplo.

Esta tendência já parece apontar para uma nova fase do desenvolvimento metropolitano, associada a mudanças na estrutura da cidade e na forma de viabilização da acumulação vinculada à produção habitacional. A acumulação assume bases menos concretas no que chamamos de *volatilização* da metrópole.

Cada cidade tem a sua fisionomia, a sua feição, como as pessoas têm um conjunto de traços com os quais se constrói a sua identidade, o seu caráter. Mas uma fisionomia se transforma com o tempo. Em São Paulo, esse caráter se perde com facilidade e as novas gerações se perguntam qual é a nova fisionomia, qual é o caráter da cidade. (REIS FILHO, 2004).⁸⁶

Neste novo estágio, dilui-se a estrutura rádio-concêntrica e a estrutura metropolitana parece evoluir no sentido de uma pulverização da ocupação que é consoante com a idéia de “explosão da cidade” (LEFÈBVRE, 1972) e com uma organização espacial dos grupos sócio-econômicos em forma de “mosaico” (MARQUES; TORRES, 2005.)

⁸⁶ REIS FILHO, Nestor Goulart. São Paulo e outras cidades: produção social e degradação dos espaços urbanos In: SÃO PAULO 450 ANOS. São Paulo: BEI, 2004. Apresenta diversas informações e ilustrações sobre a história da cidade de sua fundação aos dias de hoje.
Disponível em: <http://www.aprenda450anos.com.br/450anos/vila_metropole/2_historia_marco.asp>. Acesso em 16 jan. 2008.

Cet espace est donc le siège d'une contradiction spécifique. La ville s'étend démesurément ; elle éclate. S'il y a urbanisation de la société, et par conséquent absorption de la campagne par la ville, il y a simultanément ruralisation de la ville. Les extensions urbaines (banlieues, périphéries proches ou lointaines) sont soumises à la propriété du sol, à ses conséquences : rente foncière, spéculation, raréfaction spontanée ou provoquée etc. (LEFÈBVRE, 1972, p. 167)⁸⁷

Superados os inúmeros antagonismos que durante muito tempo nos auxiliaram a apreender a metrópole dentro de sua identificação a um modelo geométrico, estamos então em busca de novos instrumentos teóricos que dêem conta da nova realidade metropolitana; que sejam capazes de traduzir as nuances dos contrastes metropolitanos dissociando-os, todavia, do antigo modelo centro x periferia.

A própria dissolução da estrutura rádio-concêntrica permite que surjam inúmeras nuances espaciais através de uma nova escala de segregação que, por sua vez, diversifica as localizações e as opções de sobreposição das diversas variáveis determinantes da qualidade do espaço. Interessante a este respeito o estudo da pobreza em São Paulo elaborado por Marques e Torres (2005) que revela uma gradação de diferentes níveis de carência em função, entre outros, do contexto espacial.

Além disso, acreditamos que a tendência à dissolução da macro-segregação da estrutura rádio-concêntrica possa contribuir para a amenização da espoliação urbana ao mesmo tempo em que, provavelmente, aumente a micro-segregação como sugerem os estudos de Meyer, Grostein e Biderman (2004). Ou seja, com a mudança da escala de

⁸⁷ Traduzindo: “Este espaço é então o sítio de uma contradição específica. A cidade se estende desmedidamente; ela explode. Se existe urbanização da sociedade, e conseqüentemente absorção do campo pela cidade, existe simultaneamente “ruralização” da cidade. As extensões urbanas (subúrbios, periferias próximas ou longínquas) estão submetidas à propriedade da terra, às suas conseqüências: renda fundiária, especulação, rarefação espontânea ou provocada etc.”

segregação sócio-espacial poderiam diminuir as desvantagens associadas, por exemplo, à ausência de infra-estrutura de determinados espaços, aumentando paralelamente o grau de isolamento dos grupos dentro de seus redutos específicos em função, justamente, da proximidade de outros grupos sócio-econômicos. Isto poderia ajudar a explicar a tendência à ruptura do tecido metropolitano em determinados casos da diversidade residual.

Talvez a própria dissolução da organização rádio-concêntrica esteja relacionada a um menor grau de concretude que caracteriza a viabilização e a acumulação de capital nesta nova etapa de desenvolvimento da metrópole paulista e do modo capitalista de produção.

Assim sendo, por meio do estudo da diversificação das formas de produção habitacional em São Paulo é possível identificarmos diversas fases do desenvolvimento da metrópole paulista, correspondentes a diferentes graus de potencial de acumulação e a diferentes formas de viabilização desta acumulação através da produção de espaço construído. Podemos então destacar dois períodos essenciais da era metropolitana:

- a) o da *metrópole produtiva* (entre 1850 e 1985): estrutura rádio-concêntrica e macro-segregação; bases concretas da acumulação de capital vinculada à produção de espaço. Grande e crescente importância da indústria da construção.
- b) e o da *metrópole financeira*, (a partir de 1985): estrutura ainda em formação (ou desestruturação em função da subordinação da produção da cidade à multiplicidade dos interesses privados?), mosaico de grupos sociais no espaço (TORRES; MARQUES, 2005), pulverização da ocupação e mistura de diferentes estratos de renda: micro-segregação; bases da acumulação tendendo a um maior grau de abstração. Importância do setor da construção

com grande concentração de capital e acumulação associada ao desenvolvimento do sistema financeiro.

No que diz respeito à metrópole produtiva, é possível ainda a sua subdivisão em dois períodos que correspondem à acumulação essencialmente vinculada à produção habitacional na escala do empreendimento imobiliário (até 1945), e a uma acumulação essencialmente vinculada à produção habitacional na escala da cidade (1945-1985).

A diversidade das formas capitalistas de produção habitacional constitui então uma das chaves da estruturação da metrópole paulista, funcionando também como um dos pilares da crescente desigualdade (espacial, social e econômica) que acompanha o modo capitalista de produção em contexto de subdesenvolvimento.

A viabilização e a ampliação da acumulação de capital surgem como fatores essenciais na produção e na organização da cidade, em detrimento da qualidade do espaço metropolitano. A significativa ampliação do potencial de acumulação, especialmente após a década de 1940, evidenciou o alto potencial de degradação do modo capitalista de produção do espaço.

Esta lógica da acumulação que rege a estruturação da metrópole durante o século XX permanece até hoje, apesar dos ajustes que explicam as recentes alterações na organização dos espaços habitacionais dentro da cidade.

A origem de inúmeros problemas da cidade atual (tais como a acentuação da pobreza, o descompasso entre ocupação e capacidade de suporte, a poluição ambiental etc.) se encontra justamente nesta lógica de produção espacial.

« Le capitalisme détruit la nature et ruine ses propres conditions [...] ». »

(LEFÈBVRE, 1972, p. 138).

Se a permanência desta lógica de produção da cidade no século XXI justifica também a continuidade da metrópole, em função dos ajustes recentes no processo de acumulação ainda é difícil determinarmos qual a estrutura metropolitana nesta nova etapa, e sabermos se entramos numa fase de desenvolvimento, consolidação ou declínio da era metropolitana.

Enquanto a redução do volume da acumulação em função, por exemplo, do final da subordinação da construção civil ao modo capitalista de produção, poderia sugerir o declínio metropolitano, o encurtamento do caminho entre investimento e o lucro, associado à volatilização da metrópole, poderia apontar para seu desenvolvimento.

Talvez uma análise mais apurada sobre a evolução da eficiência da acumulação vinculada à produção habitacional pudesse nos auxiliar nesta definição. Acreditamos, em todo caso, que a metrópole produtiva tenha ocasionado uma acumulação maior em termos de volume e que a metrópole financeira, apesar da desaceleração do crescimento, tenda a apresentar uma maior taxa de acumulação.

Le processus qui subordonne les forces productives au capitalisme se reproduit ici en visant la subordination de l'espace entré dans le marché à l'investissement des capitaux, c'est-à-dire à la fois au profit et à la reproduction des rapports de production capitaliste. Les profits sont immenses et la loi (tendancielle) de baisse du taux de profit moyen très efficacement contrecarrée. D'une part, les rentes foncières (la rente I donnée par les meilleures terres les plus proches des marchés urbains – et la rente II, rente technique obtenue par les investissements de capitaux dans la production agricole) ne cessent d'augmenter, au bénéfice des capitalistes, en fonction de la croissance des villes. De plus, à l'intérieur même de l'expansion urbaine, réapparaissent des rentes qui correspondent à ces rentes

foncières du sol agricole : une rente de situation, une rente d'équipement difficiles à chiffrer. (LEFÈBVRE, 1972, p. 154-155)⁸⁸

A dificuldade da identificação das atuais tendências de evolução da metrópole nos parecem relacionadas à dificuldade de ponderação das diversas dimensões de acumulação na definição de um potencial geral de acumulação de capital vinculado à produção espacial.

Não nos concentramos, na nossa pesquisa, sobre dados que nos permitam a consideração da combinação entre valorização da terra, desenvolvimento da construção civil, estruturação metropolitana / segregação e grau de concentração do capital construtor, na definição deste potencial de acumulação. Porém acreditamos que este seja um caminho possível para investigar o futuro da cidade.

As muitas variáveis envolvidas tornam difícil qualquer previsão sem uma análise mais detalhada e não temos aqui nenhuma pretensão neste sentido. Entretanto nos chama a atenção a dissolução da complementaridade entre as associações (forma / tipologia / localização) que se mostravam predominantes na organização rádio-concêntrica.

Se, por um lado, é visível alguma evolução recente da produção para mercado⁸⁹ no sentido de buscar a ampliação da acumulação, não conseguimos identificar ainda o seu correspondente na produção habitacional voltada para baixa renda, se é que ele existe.

⁸⁸ **Traduzindo:** “O processo que subordina as forças produtivas ao capitalismo se reproduz aqui visando à subordinação do espaço mercantilizado à reprodução das relações de produção capitalista. Os lucros são imensos e a lei (que tende à) baixa da taxa de lucro médio é contrabalanceada de forma muito eficaz. Por um lado, as rendas fundiárias (a renda I dada pelas melhores terras mais próximas dos mercados urbanos – e a renda II, renda técnica obtida pelos investimentos de capitais na produção agrícola), não param de aumentar em benefício dos capitalistas, em função do crescimento das cidades. Além disso, no próprio interior da expansão urbana ressurgem rendas que correspondem a estas rendas fundiárias do solo agrícola: uma renda de situação, uma renda de equipamento difíceis de estimar.”

No caso da produção para mercado, o surgimento de empresas de capital aberto atuando na construção civil amplia, através do aumento da liquidez e da redução dos custos financeiros da construção, a rentabilidade dos investimentos. Ampliando a concentração de capital nas mãos destas empresas, esta estratégia pode ampliar também o potencial da ação da iniciativa privada sobre a cidade.

Entretanto, mesmo com esta nova possibilidade de viabilização da acumulação no setor da construção civil, não conseguimos definir se há aumento do potencial de acumulação associado à produção habitacional para alta renda. Não dispomos de dados que nos permitam avaliar se este novo potencial de acumulação consegue compensar a diminuição dos ganhos em função do amadurecimento da indústria da construção civil.

No caso da produção habitacional voltada para baixa renda, observamos, ao contrário, uma certa contenção do potencial de acumulação; uma reorientação da postura do Estado, por exemplo, tende a limitar a acumulação e a degradação através, de políticas habitacionais que vão contra a macro-segregação (a urbanização de favelas, por exemplo).

Também aqui é difícil a identificação da futura evolução da metrópole: esta reorientação da postura estatal, esta contenção da acumulação, pode ser vista de duas maneiras: como contenção, ou seja, como combate efetivo aos desequilíbrios e desigualdades do modo capitalista de produção do espaço, ou como forma de manutenção da viabilidade da acumulação através da adoção de um grau tolerável de degradação como única possibilidade, atualmente, de viabilizar a acumulação. Talvez somente a análise da eficiência a longo prazo da atuação do poder público na produção habitacional possa esclarecer esta ambigüidade. De qualquer forma, é fato que o modelo anterior de

⁸⁹ A produção para mercado atende os estratos de renda mais altos.

acumulação não foi combatido de forma eficaz pelo estado, mas se esgotou em função de diversos fatores, como vimos.

Dentro deste contexto, a reestruturação da cidade corresponderia a um ajuste no modelo de acumulação em função da extrema degradação dos espaços destinados às classes de renda mais baixa, e em função dos limites físicos à expansão da cidade.

Para a manutenção da acumulação (mesmo reduzida), tornam-se necessárias a contenção da degradação e a alteração do padrão espacial de produção habitacional voltada para as classes mais humildes; estas alterações resultam numa nova reorganização dos espaços habitacionais.

Conseqüentemente, em função da necessidade de se conter a degradação, a acumulação vinculada à produção de espaços habitacionais voltados para baixa renda se vê prejudicada. Isto poderia influir sobre o potencial geral de acumulação vinculado à produção da metrópole indicando, em caso de baixa do potencial, o declínio da era metropolitana.

A própria contenção da acumulação se revela como única alternativa de sua viabilização. Mas uma eventual baixa do potencial de acumulação poderia ser, por exemplo, apenas uma fase de adaptação do modo capitalista de produção à nova realidade. Um posterior desenvolvimento da produção espacial poderia, novamente, elevar o potencial de acumulação sugerindo, neste caso, uma etapa de desenvolvimento da metrópole.

Uma vez que não dispomos de dados para avaliar o potencial geral de acumulação de capital associado à produção da metrópole, considerando-se todas as formas de produção habitacional, nos é difícil a emissão de qualquer hipótese sobre sua evolução futura: se ascendente, tendendo à estagnação ou declinante.

A acumulação associada à produção de alta renda, nos moldes em que ocorria durante a metrópole produtiva (verticalização central, essencialmente), não sofre grandes

alterações permitindo a continuidade da produção habitacional sem grandes mudanças e dando espaço à consideração de uma verticalização “interminável” como coloca Souza (1994). O alto grau de concentração de capital em algumas empresas poderia, entretanto, reduzir a importância da localização através da ampliação do poder da iniciativa privada sobre a dinâmica de valorização da terra.

Paralelamente, a acumulação vinculada aos espaços de baixa renda, muito degradados, passa a ser contida ao mesmo tempo em que se vê forçada a uma nova distribuição espacial em função dos limites à expansão. Desta forma, se encerra a fase de aumento paralelo da acumulação nas duas correntes essenciais de produção habitacional que era consoante com a idéia de complementaridade entre as duas formas de produção habitacional predominantes.

Além disso, estas modificações dão espaço para uma nova dinâmica de valorização da terra, mais independente dos investimentos estatais que, possivelmente, terá grande peso na definição da nova estrutura da metrópole. Dentro deste contexto, parece razoável a possibilidade de uma estruturação em rede, articulando diversas cidades menores.

Uma vez que a lógica da acumulação ainda rege a produção da cidade apesar dos recentes ajustes, e assumindo assim a continuidade da metrópole paulista no século XXI, gostaríamos de defender aqui o estudo da lógica capitalista de produção do espaço como forma de identificação e de combate aos seus principais efeitos nocivos; efeitos estes aos quais a cidade continua submetida. Agora, especialmente em função das modificações no modelo de acumulação que estrutura a cidade, é necessário o estudo das condições em que ela será produzida.

Neste sentido, dois aspectos principais da produção capitalista habitacional em São Paulo chamam a nossa atenção. Primeiramente, parece claro o fato de que uma mesma lógica de produção é capaz de engendrar cidades diferentes ao longo do tempo, em função das etapas de desenvolvimento e de aspectos cíclicos do próprio modo capitalista de produção.

Paralelamente, a sobreposição do modo capitalista de produção do espaço construído ao contexto de subdesenvolvimento tem por resultado a produção de diversos espaços simultâneos e fundamentalmente diferentes que, entretanto, se complementam na produção de uma única e mesma cidade. Assim sendo, para entendermos a metrópole é necessário, além de estudos detalhados sobre diversos aspectos de sua produção, uma análise geral, na escala da cidade, que adote a metrópole enquanto objeto de estudo, apesar das dificuldades que isto representa.

De qualquer forma, os imperativos da busca de uma cidade melhor são os mesmos desde o início da metrópole: a contenção dos desequilíbrios advindos de contradições, desigualdades e injustiças inerentes ao modo capitalista de produção que, associados ao contexto de subdesenvolvimento, surgem extremamente agravados. A sobreposição, nos espaços habitacionais de baixa renda, da carência que resulta de uma acumulação ao mesmo tempo interna e externa ao setor e ao país gera situações de extrema degradação e de difícil reversão.

A “*modernização*” associada à acumulação em nada se assemelha a um desenvolvimento real em São Paulo. Ao contrário, ela surge como forma de manutenção da condição de subdesenvolvimento, perpetuando a dependência de capital externo e dificultando a recuperação das desvantagens brasileiras no contexto econômico

internacional em função da deterioração das condições de vida de grande parte da população.

Considerando-se a interação entre espaço construído, economia, sociedade etc. tornam-se fundamentais a contenção e a reversão, dentro do possível, da degradação do espaço metropolitano associada ao modo capitalista de produção. É neste sentido que são fundamentais políticas de desenvolvimento que incluam dimensões territoriais, como apontam Torres e Marques (2005), se quisermos promover algum desenvolvimento verdadeiro no Brasil, com uma cidade e uma sociedade mais justas.

É necessária a busca de um novo caminho que considere as peculiaridades locais e que valorize, no processo de desenvolvimento, as nossas vocações – e não o potencial de mimese do exterior pregando a ilusão de uma evolução impossível. É preciso, neste sentido uma tomada de consciência da insustentabilidade do modelo atual e das nossas especificidades.

A história testemunha do fracasso de muitas tentativas de “combater o sistema”; precisamos, ao contrário, conhecer cada vez mais a realidade que hoje se impõe através do modo capitalista de produção não para uma ruptura (que nos condenaria possivelmente a uma situação pior do que a atual), mas para reconhecer, na lógica de produção, as brechas onde poderia ocorrer o desenvolvimento.

Parece-nos que o essencial hoje é encontrar as possibilidades de mudança da realidade interna e não o enfrentamento do modo de produção na escala internacional. A primeira providência, neste sentido, parece ser a (difícil) busca de uma melhor distribuição de riqueza no Brasil e nisso se inclui o direito à cidade e à habitação. É preciso, entretanto, saber identificar e construir estas possibilidades.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS⁹⁰

BALL, Michael. **The Development of Capitalism in Housing Provision**. São Paulo: Annablume, 1981. (IJURR n° 5, tradução publicada na revista *Espaço & Debates* n° 36).

BONDUKI, Nabil e ROLNIK, Raquel. Periferia da Grande São Paulo: reprodução do espaço como expediente de reprodução da força de trabalho. In: MARICATO, Ermínia (org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade)**. São Paulo: Polis / Vozes, 1985.

BRANDT, Vinicius Caldeira (org). **São Paulo: trabalhar e viver**. São Paulo: Brasiliense, 1989. 254 p. ISBN 8511140778.

BRÉMOND, Janine; GÉLÉDAN, Alain. **Dictionnaire économique et social**: 100 articles, 1500 définitions. 5ª Ed. Paris: Hatier, 1990. 419 p.

CALDEIRA, Teresa. **Cidade dos muros**. São Paulo: Edusp / Ed. 34, 2000.

CAMARGO, C et alii. **São Paulo 1975: crescimento e pobreza**. São Paulo: Ed. Loyola, 1976. 155 p.

FERREIRA, João Sette Whitaker. **O Mito da Cidade Global: o Papel da Ideologia na Produção do Espaço Terciário em São Paulo**. São Paulo: FAUUSP, 2004. (*Revista Pós* n° 16, dez. 2004, p. 26-48)

GOTTDIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano**. São Paulo: EDUSP, 1993. 310 p.

⁹⁰ Referências organizadas de acordo com o sistema autor-data.

GROSTEIN, Marta Dora.; PEREIRA, Paulo César Xavier; TOLEDO, Ricardo. A produção da cidade In: SEMINÁRIO METRÓPOLES LATINO-AMERICANAS – METROPOLITAN HOUSING AND LAND MANAGEMENT IN THE 1990'S, 1991, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo - FAUUSP. **Anais...** São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo – FAUUSP / United Nations – Center for Regional Development UNCRD, 1991. (Vol 1, P. 13-36).

HOBBSBAWN, Eric. **Era dos extremos: o breve século XX: 1914 – 1991**. 2ª ed. São Paulo, Companhia das Letras, 1995. 598 p. ISBN 85-7164-468-3.

JARAMILLO, Samuel. Las formas de producción del espacio construido en Bogotá In: PRADILLA, Emilio. (org) **Ensayos sobre el problema de la vivienda en México**. México: Latina UNAM, 1982 (p. 149 – 212).

KOWARICK, Lúcio. **Escritos Urbanos**. 1ª ed. São Paulo. Ed. 34, 2000. 144p. ISBN 85-7326-163-3.

LANGENBUCH, Jurgen Richard. **A estruturação da Grande São Paulo**: estudo de geografia urbana. 1971. 354 p. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras de Rio Claro, Universidade de Campinas (Tese de Doutorado), Rio de Janeiro, 1971.

LEFÈBVRE, Henri. **El Materialismo Dialéctico**. Buenos Aires: La Pleyade, 1971.

LEFÈBVRE, Henri. Conclusions générales In : LEFÈBVRE, Henri. **La pensée marxiste et la ville**. 2ª ed. [Tournai]: Casterman, 1972. (p. 163 - 169).

LEFÈBVRE, Henri. Le capital et la propriété du sol In : LEFÈBVRE, Henri. **La pensée marxiste et la ville**. 2ª ed. [Tournai]: Casterman, 1972. Capítulo 5, (p. 124 – 162).

MARICATO, Ermínia (org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. 2ª Ed. São Paulo: Alfa-Ômega, 1982, 166 p.

MARQUES, Eduardo & TORRES, Haroldo (org.). **São Paulo: segregação, pobreza e desigualdades sociais**. 1ª ed. São Paulo: Editora Senac São Paulo, 2005. 329 p. ISBN 85-7359-428-4.

MARTINS, Maria Lúcia Refinetti. Economia Urbana e Ambiente Construído. In: MUSCAR, Eduardo B. (org.). **Innovación y desarrollo em Latinoamérica**. Madrid, CRESSA-TAIBAM, 1998,

MAUTNER, Yvonne. A Periferia como fronteira de expansão do capital In: DEÁK, Csaba e SCHIFFER, Sueli (org.). **Processo de urbanização no Brasil**. São Paulo: EDUSP / FUPAM, 1999. 352 p. ISBN 8531405130.

MEYER, Regina Maria Prosperi; GROSTEIN, Marta Dora; BIDERMAN, Ciro. **São Paulo Metrópole**. São Paulo: EDUSP / Imprensa Oficial do Estado de São Paulo, 2004. 296 p. ISBN 85-314-0803-2 (EDUSP) / 85-7060-197-2 (Imprensa Oficial do Estado de São Paulo).

MOREIRA, Antônio Cláudio M. L. **Plano Diretor e a função social da propriedade urbana**. Texto elaborado para a Fundação Faria Lima / CEPAM, em fevereiro de 2000, para compor livro sobre aspectos jurídicos e de planejamento urbano das normas contidas no projeto de lei nº 5788/90 – substitutivo denominado Estatuto da Cidade.

OLIVEIRA, Francisco de. **Crítica à razão dualista: o ornitorrinco**, São Paulo: Boitempo, 2003. 150 p. ISBN 85-7559-036-7.

OLIVEIRA, Francisco de. Prefácio In: MARICATO, Ermínia (org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. 2ª Ed. São Paulo: Alfa-Ômega, 1982.

REIS FILHO, Nestor Goulart. **Quadro da arquitetura no Brasil**. 10ª ed. São Paulo: Perspectiva, 2002. 211 p. (Coleção Debates nº 18).

ROLNIK, Raquel. Conclusão: continuidade e mudança (1886 / 1990) In: ROLNIK, Raquel. **A Cidade e a Lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo**. 3ª ed. São Paulo: Studio Nobel / FAPESP, 2003. ISBN 85-85445-69-6. (p. 181 – 216)

SINGER, Paul. **Desenvolvimento Econômico e Evolução Urbana**. São Paulo, Nacional, 1974.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. Breve história da construção civil In: SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. **A Identidade da Metrópole: a Verticalização em São Paulo**. São Paulo, Hucitec; EDUSP, 1994, (p. 73-84 – cap. 3).

TOPALOV, Christian. De la propriété partagée marchande à la propriété privée capitaliste : la transformation du logement en capital In : TOPALOV, Christian. **Le logement en France – histoire d'une marchandise impossible**. Paris : Presse de la Fondation Nationale des Sciences Politiques, 1987, 437 p.

VENTURI, Robert. **Complexidade e contradição em arquitetura**. São Paulo: Martins Fontes, 1995. 231 p.

REFERÊNCIAS DE DOCUMENTOS DISPONÍVEIS EM MEIO ELETRÔNICO – WEBSITES

ATLAS AMBIENTAL DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. São Paulo: Prefeitura do Município de São Paulo, 2008. Apresenta diversas informações sobre o município: breve resumo da história da cidade, rica cartografia, dados sobre população, vegetação, uso do solo, fauna, flora etc. Disponível em: <<http://atlasambiental.prefeitura.sp.gov.br/>>. Acesso em 10 jan. 2008 e em diversas ocasiões ao longo do segundo semestre de 2003.

CIA. CITY. São Paulo: Cia. City, 2008. Apresenta diversas informações sobre os empreendimentos e a história da empresa, inclusive interessante museu da propaganda. Disponível em <www.ciacity.com.br>. Acesso em 16 jan. 2008.

CONHEÇA SÃO PAULO. São Paulo: Governo do Estado de São Paulo, 2008. Apresenta dados e notícias diversas sobre o estado. Disponível em: <<http://www.saopaulo.sp.gov.br/saopaulo/>>. Acesso em 10 jan. 2008.

DICIONÁRIO HISTÓRICO-BIOGRÁFICO BRASILEIRO. São Paulo: FGV, 2008. Apresenta dados diversos sobre personagens da História brasileira. Disponível em : <http://www.cpdoc.fgv.br/dhbb/htm/dhbb_apresentacao.htm>. Acesso em 24 jan. 2008.

EMPLASA – EMPRESA PAULISTA DE PLANEJAMENTO METROPOLITANO. São Paulo: Governo do Estado de São Paulo, 2008. Apresenta diversas informações sobre a região metropolitana. Disponível em: <<http://www.emplasa.sp.gov.br/portalemplasa/index.asp>>. Acesso em 29 jan. 2008.

LABORATÓRIO DE URBANISMO DA METRÓPOLE - LUME. São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo – FAUUSP, 2008. Apresenta informações diversas e grande número de mapas sobre a metrópole paulista, inclusive interativos. Disponível em: <<http://lume.fau.usp.br/>>. Acesso em 16 jan. 2008.

MEMORIAL DO IMIGRANTE. São Paulo: Governo do Estado de São Paulo, 2008. Apresenta informações diversas. Disponível em <<http://www.memorialdoimigrante.sp.gov.br/institucional/index.asp>>. Acesso em 16 jan. 2008.

SÃO PAULO 450 ANOS. São Paulo: BEI, 2004. Apresenta diversas informações e ilustrações sobre a história da cidade de sua fundação aos dias de hoje.

Disponível em: <<http://www.aprenda450anos.com.br>>. Acesso em 16 jan. 2008.

SECRETARIA DE ESTADO DE ECONOMIA E PLANEJAMENTO. São Paulo: Governo do Estado de São Paulo, 2008. Apresenta informações diversas sobre o Estado.

Disponível em: <<http://www.planejamento.sp.gov.br/>>. Acesso em 29 jan. 2008.