

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE FILOSOFIA, LETRAS E CIÊNCIAS HUMANAS

O CHÃO ARRANHA O CÉU:
LÓGICA DA (RE)PRODUÇÃO MONOPOLISTA DA CIDADE

Maria Encarnação Beltrão Sposito
Orientação: Ariovaldo Umbelino de Oliveira

1991

A vista _____

Outros _____

12 - Houve: entrada valor _____

parcela valor _____

prestação valor _____

13 - Possui algum outro imóvel? apto casa terreno

imóvel

14 - Qual a construtora? Qual papel desempenha?

15 - Qual a avaliação do serviço prestado pela construtora e da
qualidade da obra? _____

16 - Sobre o proprietário: Escolaridade _____ idade _____

atividade _____ local de trabalho _____

renda mensal: 1000-2000 2000-5000 5000-10000

+ 10000

17 - Identificação do entrevistado _____

Dia ____/____/____

Tese de Doutorado, apresentada
no Curso de Pós-Graduação em
Geografia Humana à Faculdade de
Filosofia, Letras e Ciências
Humanas da Universidade de São
Paulo, como exigência para a
obtenção do título de Doutora.

Ao Seu Ernesto e à Dona Zoila,
que se deram para me ensinar a vida

Ao Caio e ao Ítalo,
que me fazem reaprendê-la.

SUMÁRIO

1. PARA COMEÇAR...

2. O TEMA E AS QUESTÕES

3. O TEMA E OS LUGARES

4. AS QUESTÕES E OS LUGARES

5. PARA TERMINAR E (RE)COMEÇAR...

ÍNDICE

A história deste trabalho.....	17
1. PARA COMEÇAR.....	21
1.1. Cidade, urbano, urbanização.....	26
1.2. Capitalismo, industrialização, urbanização.....	29
1.2.1. Industrialização e urbanização.....	31
1.2.2. Capitalismo e industrialização.....	38
2. O TEMA E AS QUESTÕES.....	41
2.1. Produção e produção da cidade.....	49
2.2. Reprodução territorial da cidade.....	52
2.3. Levantando as questões.....	57
3. O TEMA E OS LUGARES.....	63
3.1. A formação territorial.....	69
3.2. Conjuntura econômica e interiorização da economia paulista.....	85
3.3. Economia, território e verticalização.....	97
4. AS QUESTÕES E OS LUGARES.....	145
4.1. Quem produz a verticalização.....	158
4.1.1. A natureza da renda fundiária urbana.....	169
4.1.2. A natureza e a composição do capital imobiliário..	181
4.1.3. Articulando o capital imobiliário à propriedade	

fundiária urbana.....	202
4.2. Os signos e a identidade da verticalização.....	227
4.2.1. Quem consome a verticalização.....	230
4.2.2. A centralidade urbana.....	261
4.3. (Re)estruturação da cidade.....	285
4.3.1. Expansão territorial das cidades.....	287
4.3.2. Divisão econômica e social do território.....	325
5. PARA TERMINAR E (RE)COMEÇAR....	351
6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	365
7. FONTES ORAIS.....	381
8. ANEXOS.....	384

ÍNDICE DE QUADROS

1. Relações entre o capital imobiliário, Estado e proprietários fundiários urbanos.....	211
2. Edificações de 4 pavimentos e mais. Excertos de campanhas publicitárias veiculadas por jornais (década de 80).....	238

ÍNDICE DE TABELAS

1. Estrutura fundiária rural. índice de crescimento e composição porcentual (1930-1936).....	74
2. Caracterização da participação do setor industrial das regiões de Ribeirão Preto, São José do Rio Preto e Presidente Prudente, no total estadual (1960-1980).....	82
3. Participação do interior paulista na oferta de emprego nos setores da indústria, serviços e ad- ministração pública em relação ao Estado de São Paulo e Brasil (1980-1988).....	91
4. Ribeirão Preto, São José do Rio Preto e Presiden- te Prudente. Participação do pessoal ocupado na indústria, comércio e serviços (1987).....	95
5. Ribeirão Preto, São José do Rio Preto e residente Prudente. Crescimento das receitas públicas (1980-1987).....	95
5a. São Paulo. Tipos de financiamentos para imóveis residenciais e comerciais (1987-1989).....	127

6. Comparação entre a área média dos apartamentos das cidades estudadas (décadas de 70 e 80).....	144
7. Nível de intermediação financeira na construção habitacional no Brasil (1964-1986).....	200
8. Ribeirão Preto, São José do Rio Preto e Presidente Prudente. Dados gerais sobre a verticalização (1988).....	203
9. Ribeirão Preto, São José do Rio Preto e Presidente Prudente. Faixas de salário e/ou renda dos moradores de edifícios de 4 pavimentos e mais.....	231
10. Ribeirão Preto, São José do Rio Preto e Presidente Prudente. Grau de curso completo da população (1980).....	232
11. Ribeirão Preto, São José do Rio Preto e Presidente Prudente. Grau de curso completo dos chefes de famílias que residem em edificações de 4 pavimentos e mais (1989/90).....	233
12. Ribeirão Preto, São José do Rio Preto e Presidente Prudente. Condição dos apartamentos (1989-1990).....	234

ÍNDICE DE FIGURAS

1. Localização das cidades trabalhadas estatisticamente.....	68
2. Localização das cidades selecionadas para a pesquisa.....	68
3. Regiões administrativas e municípios. Ribeirão Preto, São José do Rio Preto e Presidente Prudente. Evolução da população urbana e total (1940-1990).....	79
4. Brasil. Variação porcentual do P.I.B. - Produto Interno Bruto (1971-1990).....	87
5. Brasil. Valor das importações e exportações (1977-1990).....	88
6. Brasil. Participação do interior paulista no produto industrial (1970-1987).....	92
7. Licenças para construir. Município de São Paulo. Área total e de 4 pavimentos e mais (I) (1979-1987).....	100

8. Licenças para construir. Município de São Paulo. Área total e de 4 pavimentos e mais (II) (1979-1987).....	101
9. Licenças para construir. Município de São Paulo. Área total e de 4 pavimentos e mais (III) (1979-1987).....	102
10. Licenças para construir. Município de São Paulo. Área total e de 4 pavimentos e mais (IV) (1979-1987).....	103
11. Licenças para construir. Município de São Paulo. Área total e de 4 pavimentos e mais (V) (1979-1987).....	104
12. Investimentos financeiros e preço dos apartamentos lançados (1980-1990).....	107
13. Brasil. Inflação anual (1979-1987).....	109
14. Estado de São Paulo e outras cidades. Interiorização da verticalização. Licenças para construir (1979-1987).....	112
15. Município de São Paulo. Evolução dos lançamentos de edifícios residenciais (1980-1989).....	114
16. Licenças para construir. Área residencial de 4 pavimentos e mais e área média dos apartamentos das cidades estudadas (1979-1987).....	115

17. Ribeirão Preto, São José do Rio Preto e Presidente Prudente. Licenças para construir (1986).....	118
18. Estado de São Paulo. Imóveis residenciais financiados (Caixa Econômica Federal) (1985-1990).....	121
19. Brasil. Inflação anual (1977-1990).....	124
20. São Paulo. Valorização dos imóveis (1985-1989).....	126
21. Estado de São Paulo. Evolução do preço da construção civil (1980-1989).....	128
22. Brasil. Indicadores dos crescimentos econômico e do custo da construção civil em relação ao I.G.P. (Índice Geral de Preços) (1977-1990).....	129
23. Licenças para construir. Relação porcentual entre construções de até 3 pavimentos e de 4 pavimentos e mais (1980-1983-1986).....	131
24. Licenças para construir. Relação porcentual entre construções para fins residenciais e não residenciais com 4 pavimentos e mais (1980-1983-1986).....	132
25. Interior do Estado de São Paulo e outras cidades. Licenças para construir. Edificações de 4 pavimentos e mais para fins residenciais e não residenciais (I).....	134

26. Interior do Estado de São Paulo e outras cidades. Licenças para construir. Edificações de 4 pavimentos e mais para fins residenciais e não residenciais (II).....	135
27. Interior do Estado de São Paulo e outras cidades. Licenças para construir. Edificações de 4 pavimentos e mais para fins residenciais e não residenciais (III).....	136
28. Interior do Estado de São Paulo e outras cidades. Licenças para construir. Edificações de 4 pavimentos e mais para fins residenciais e não residenciais (IV).....	137
29. Interior do Estado de São Paulo e outras cidades. Licenças para construir. Edificações de 4 pavimentos e mais para fins residenciais e não residenciais (V).....	138
30. Licenças para construir. Relação entre a área média dos apartamentos e a população urbana da sede do município (1979-1987).....	139
31. Licenças para construir. Relação entre a área média dos apartamentos e a densidade habitacional dos municípios (1979-1987).....	140
32. Ribeirão Preto, São José do Rio Preto e Presidente Prudente. Edificações de 4 pavimentos e mais, segundo a fase de construção (1988).....	204

33. Ribeirão Preto, São José do Rio Preto e Presidente Prudente. Edificações de 4 pavimentos e mais, segundo o uso (1988).....	205
34. Ribeirão Preto, São José do Rio Preto e Presidente Prudente. Edificações de 4 pavimentos e mais, segundo o número de pavimentos (1988).....	206
35. Ribeirão Preto. Número de licenças para construir. Edificações de 4 pavimentos e mais (1934-1989).....	209
36. Presidente Prudente. Número de licenças para construir. Edificações de 4 pavimentos e mais (1949-1989).....	210
37. Campanha publicitária (I) do conjunto Parque dos Pássaros em Presidente Prudente (1986).....	240
38. Campanha publicitária (II) do Edifício Solar Boa Vista em Presidente Prudente (1983).....	241
39. Campanha publicitária (III) do Edifício Navarro Dias em Presidente Prudente (1981).....	242
40. Campanha publicitária (IV) do Edifício Tamoios em Ribeirão Preto (1990).....	243
41. Campanha publicitária (V) do Edifício Maracay em Ribeirão Preto (1990).....	244

42. Campanha publicitária (VI) do Residencial Sumarezinho em Ribeirão Preto (1990).....	245
43. Campanha publicitária (VII) do Edifício Residencial Primavera em Presidente Prudente (1984).....	248
44. Campanha publicitária (VIII) do Residencial Versailles em Presidente Prudente (1985).....	249
45. Campanha publicitária do Residencial Chácara Flora em Ribeirão Preto (1990) (IX).....	250
46. Ribeirão Preto. Planta Geral (1989).....	289
47. São José do Rio Preto. Planta Geral (1989).....	290
48. Presidente Prudente. Planta Geral (1989).....	291
49. Ribeirão Preto. Esquema da expansão territorial horizontal (1989).....	294
50. São José do Rio Preto. Esquema da expansão territorial horizontal (1989).....	296
51. Presidente Prudente. Esquema da expansão territorial horizontal (1989).....	299

52. Ribeirão Preto. Lotes sem construções por setor (1989).....	302
53. Ribeirão Preto. Localização intra-urbana das edificações de 4 pavimentos e mais (1988).....	304
54. São José do Rio Preto. Lotes sem construções por setor (1989).....	309
55. São José do Rio Preto. Localização intra-urbana das edificações de 4 pavimentos e mais (1989).....	310
56. Presidente Prudente. Lotes sem construções por loteamento (1989).....	316
57. Presidente Prudente. Localização intra-urbana das edificações de 4 pavimentos e mais (1989).....	318
58. Presidente Prudente. Densidade de verticalização (1989).....	319
59. Ribeirão Preto. Localização intra-urbana das edificações de 4 pavimentos e mais (1988).....	329
60. São José do Rio Preto. Localização intra-urbana das edificações de 4 pavimentos e mais (1988).....	331
61. Presidente Prudente. Localização intra-urbana das edificações de 4 pavimentos e mais (1989).....	333

62. Presidente Prudente. Localização intra-urbana das edificações de 4 pavimentos e mais, segundo as fases de início de construção (1989).....	335
63. Ribeirão Preto. Localização intra-urbana das edificações de 4 pavimentos e mais, segundo o uso (1988).....	336
64. São José do Rio Preto. Localização intra-urbana das edificações de 4 pavimentos e mais, segundo o uso (1988).....	337
65. Presidente Prudente. Localização intra-urbana das edificações de 4 pavimentos e mais, segundo o uso (1989).....	338
66. Ribeirão Preto. Localização intra-urbana das edificações de 4 pavimentos e mais, segundo o número de pavimentos (1988).....	341
67. São José do Rio Preto. Localização intra-urbana das edificações de 4 pavimentos e mais, segundo o número de pavimentos (1988).....	342
68. Presidente Prudente. Localização intra-urbana das edificações de 4 pavimentos e mais, segundo o número de pavimentos (1989).....	343

ÍNDICE DE FOTOS

1. Out-door da campanha publicitária do Edifício Tamoios em Ribeirão Preto.....	239
2. Edifício Maxim's em Presidente Prudente.....	256
3. Edifício Solar Boa Vista em Presidente Prudente.....	256
4. Edifício Centaurus em São José do Rio Preto.....	258
5. Edifício Antares em São José do Rio Preto.....	258
6. Verticalização na área central em Ribeirão Preto.....	306
7. Verticalização na área central em São José do Rio Preto.....	312
8. Edifícios Rosa Peretti e Imoplam em Presidente Prudente.....	321
9. Perfil da verticalização em Ribeirão Preto.....	360
10. Perfil da verticalização em São José do Rio Preto.....	361
11. Perfil da verticalização em Predente Prudente.....	362

A HISTÓRIA DESTE TRABALHO

"Eram ± 7:30 hs. de um sábado frio de julho de 1.985.

"Morava muito próximo ao centro de Presidente Prudente, uma cidade com quase 200 mil habitantes, ainda cheia de terrenos livres, e aonde se chegava/chega ao ponto mais periférico em menos de 10 minutos de carro ou 20 de ônibus. Como, alguns se interessavam em construir edifícios, e outros em comprar apartamentos? Esta questão não encontrava resposta naquele momento, em que, movida por uma lógica (com certeza a do senso comum) de que a verticalização não tinha "cabimento" numa cidade como Prudente, eu estava na verdade, emocionalmente, e a nível de um diálogo imaginário discutindo com a construtora que resolveu levantar um edifício de 15 pavimentos a menos de 10 metros da janela da casa onde morava, o que me obrigou a levantar mais cedo naquele dia, ou no meio de qualquer noite, todas as vezes que começava a ventar, e o vento varria de todos os pavimentos a areia e as pedras que vinham caindo barulhentosamente no telhado de alumínio de casa. Que direito eles tinham de fazer sombra no meu quintal?

"Estava motivada: apesar de outros temas de pesquisa interessantes que pintavam na minha cabeça, iria convencer o Ariovaldo que valia a pena discutir por que esta e outras cidades estão se verticalizando.

"Naquele dia me decidi pelo tema de pesquisa para o doutoramento, e também que começava ali uma "briga" com esta construtora que escolheu bem este terreno atrás de onde morava.

"Três dias depois da manhã de sábado frio, já fora do efeito "arrasador" de ser acordada, quando se quer e eventualmente se pode dormir mais, retomei o meu texto da dissertação de mestrado que havia discutido o crescimento territorial horizontal, ou melhor, a proliferação dos loteamentos, reli as considerações finais que já apontavam para um aumento da verticalização, como manifestação de uma Divisão Econômica e Social do Território que se traduz num processo de (re)estruturação contínua da cidade, e acabei rindo um pouco da raiva, que me havia feito pensar que não era sensato ou não tinha lógica aquela verticalização, quando na verdade eu estava me lamentando sobre aquele prédio bem ali.

"Depois de me ver totalmente mergulhada num mundo de textos, dados, gráficos e cartogramas, na expectativa de discutir este processo, tenho clareza que a lógica é outra. O levantamento dos dados, confirmaram algumas hipóteses, e me obrigaram a rever algumas certezas. Acho que este texto tem ao menos o mérito de contribuir para o levantamento de algumas pistas para o entendimento de um tema que está orgulhosamente no "bate papo" provinciano das esquinas: "Prudente está em progresso, olhem quantos prédios em construção", na promoção do político que sai, na plataforma do

que entra, na capa da revista, e já é também discutido na Universidade.

"O melhor do pesquisar é que nos propicia muitas trocas. Foi muito bom ter partilhado a construção deste trabalho com aqueles que de diferentes formas foram se colocando comigo nestas páginas. Nelas faço questão de registrar meus agradecimentos:

- Aos que me concederam entrevistas. Aos que aplicaram e responderam os questionários. Sem estas informações o trabalho não teria sido possível.

- Ao Carlos, pela programação dos dados, e à Mara pela organização do material.

- À Akemi, Maria e, especialmente, Flora, que passaram para o nankim o meu lápis preto.

- À Eliana, Andréia e Isabel, a turma do lápis de cor, sem as quais o trabalho não seria colorido.

- Ao Silvío, que digitou, corrigiu, revisou e enquadró com a paciência própria dos orientais. Ao Walmir que deu força na fase final.

- Ao Gilberto, que de uma forma amiga, imprimiu este trabalho.

- Ao Waldomiro e José Paulino, que rindo foram xerocando as figuras.

- À Fumiko, sempre pronta na secretaria da pós-graduação.

- Ao CNPq, e à CPE da UNESP, cujo apoio financeiro viabilizou este trabalho.

- À Faculdade de Ciências e Tecnologia, enquanto instituição pela infra-estrutura, e aos amigos desta faculdade pelo convívio no espaço de trabalho.

- Ao Dióres, Marcio e Messias, que de diferentes formas me estimularam com a pergunta: "Como vai a tese?"

- Ao Miguel Gimenez e ao Everaldo pela valiosa leitura de alguns tópicos do trabalho.

- À moçada da iniciação científica e do aperfeiçoamento, que querendo aprender um pouco mais, foi também me ensinando. O registro especial é para a Tânia e o Arthur, cujas temáticas de trabalho foram ajudando a (re)definição desta tese.

- À Odette e Ana Fani, pelas contribuições no exame de qualificação.

- Ao Eliseu, companheiro de vida e de profissão, pelo duplo apoio.

- Ao Ariovaldo, meu orientador desde o mestrado, que sempre soube exigir sem cobrar, orientar sem conduzir, e, sobretudo, estar suficientemente de fora do trabalho para criticá-lo, e inteiramente por dentro para me estimular.



"Falo sobre a cidade

novidade de hoje e ruína de passado amanhã,
enterrada e ressuscitada cada dia,

a cidade que nos sonha a todos e que todos
fazemos e desfazemos e refazemos
enquanto sonhamos,

a cidade que desperta a cada cem anos
e se olha no espelho de uma palavra
e não se reconhece e põe-se outra vez a dormir"

Octavio Paz

1. PARA COMEÇAR ...

O depoimento alinhavado não se constitui absolutamente, a justificativa da relevância do tema escolhido para a pesquisa. Mas ao contrário, aí se coloca a partir da necessidade que sentimos de ressaltar que o científico não é, como pregam as posturas positivistas, a neutralidade em relação à realidade, não está em oposição e/ou separado do cotidiano, mas deve vir no sentido de dar conta de explicar uma realidade que nos cerca, e que delimita e distingue nossos espaços de vida, enquanto seres socialmente determinados (colocados, portanto, num tempo e espaço). Nossa proposição decorre da importância de se entender um processo que se manifesta ao nível territorial, mas que se dá a partir de um movimento que compreende a complexidade do econômico, do político, do social, da cultural, do ideológico e onde cabe, inclusive, a motivação individual.

Dentro deste quadro, discutir como a verticalização se dá como uma das formas expressivas de crescimento territorial urbano, delibera uma discussão mais ampla, qual seja a de como se produz a cidade (e aí, o crescimento vertical não poderá ser

abordado, separadamente, do horizontal), o que remete a discutir a urbanização e a cidade.

1.1. Cidade, urbano, urbanização.

O conceito de urbanização contém, para nós, a idéia de processo. Assim, remete, necessariamente, à análise da origem e evolução histórica das cidades, em relação ao nível de desenvolvimento das forças produtivas, ao estágio da divisão social e territorial do trabalho, às transformações de ordem política e social, às manifestações de caráter cultural e estético, às revoluções e contra-revoluções ideológicas e do conhecimento, à Filosofia e à especulação, à Ciência e ao quadro do cotidiano (1).

A partir desta concepção, a urbanização é considerada em sua dimensão temporal. A análise deste processo histórico - a urbanização - contém então, a própria análise das sociedades humanas, e deve permitir o entendimento da cidade, contextualizada historicamente.

Assim, a cidade é, para nós, forma materializada; não apenas paisagem estática, mas representação/manifestação do processo de urbanização, num dado ponto do território, somatória/cominação dos diferentes momentos históricos que se concretizaram nesta produção⁽²⁾ humana. A este respeito, coloca CARLOS⁽³⁾ que: "...a cidade é antes de mais nada trabalho objetivado, materializado, que aparece através da relação entre o "construído" (casas, ruas, avenidas, estradas, edificações, praças) e o "não construído" (o natural) de um lado, e do movimento do outro, tanto no que se re-

(1) O termo urbanização é muitas vezes utilizado de forma mais restrita e/ou ao mesmo tempo de forma mais vaga. Para muitos autores, em diferentes ramos das ciências humanas, o conceito é utilizado para designar o processo de concentração da população, através do aumento do número de cidades e do tamanho de cada uma delas; ou para se referir a concentrações espaciais de população, considerando-se elevados níveis de densidade; ou para se referir de forma bem abrangente a um modo de vida, ou comportamento próprio das cidades; ou para expressar o aumento da população urbana, em detrimento da rural. Em áreas do conhecimento mais aplicadas, como o planejamento urbano, incluindo-se parcialmente a concepção de engenheiros e arquitetos, o termo urbanização refere-se à implantação de infra-estrutura, equipamento e até serviços necessários à vida urbana, e aqui, então, tem a ver com "o espaço construído", "organizado/a ser organizado", referente a uma dada concepção de cidade, que por sua vez pressupõe uma dada relação da Sociedade com a Natureza.

A nosso ver, tais concepções dizem respeito às manifestações do que consideramos urbanização. Sendo assim, o que queremos "traduzir" pelo uso do conceito, não exclui estas noções, mas pretende dar conta de explicá-las, revelando-lhes sua base estrutural, e suas condicionantes conjunturais.

A este respeito várias obras poderiam ser lembradas, e fazemos referência a duas, que abordam a questão de forma diferenciada:

CASTELLS, Manuel. A questão urbana. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983, p. 16-28.

DAVIS, Kingsley et al. Cidades - a urbanização da humanidade. Rio de Janeiro: Zahar, 1972, p. 36-51.

Observação: no desenvolvimento deste trabalho, optamos pela referência das obras nas notas laterais, apenas a primeira vez que forem citadas no texto ou nas notas. Às vezes seguintes, a referência será sintética: sobrenome, ano de publicação, página (como por exemplo, CARLOS, 1986:69), remetendo o leitor à bibliografia geral.

(2) Adiante, desenvolveremos uma reflexão acerca do conceito de produção.

(3) CARLOS, Ana Fani Alessandri. A (re)produção do espaço urbano - o caso de Cotia. São Paulo, USP/ FFLCH. Tese (Doutoramento) - Universidade de São Paulo / Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, 1986.

fere ao deslocamento de homens e mercadorias quanto aquele referente às marcas que representam momentos históricos diferentes produzidos na articulação entre o novo e o velho' (p.69).

Ao nos referirmos à cidade estamos, portanto, trabalhando com a dimensão espacial, tomando-se a sua contextualização histórica - a dimensão do tempo, dada pela análise do processo de urbanização (4).

Assim, a cidade é a própria expressão espaço-temporal do processo de urbanização, e contém o movimento impetrado pelas transformações de caráter mais amplo. Entendemos que é na articulação entre cidade e urbanização que poderemos desenvolver uma reflexão que considere, combinadamente, a espacialidade e a temporalidade (5) do processo de reprodução do território, e fazer uma Geografia, embrenhada de História, tentando colaborar para a construção de uma teoria que dê conta de ler a realidade.

As concepções expostas acima, decorrem do entendimento de que a cidade se origina, e o processo de urbanização inicia-se, a partir da constituição de uma sociedade de classes, e portanto de uma divisão do trabalho, como afirma SINGER (6): "...a existência da cidade pressupõe uma participação diferenciada dos homens, no processo de produção e de distribuição, ou seja, uma sociedade de classes." (p.13).

Ao considerarmos, historicamente, a divisão social do trabalho, decorrente da separação entre o trabalho intelectual e o trabalho manual, estamos também considerando a divisão territorial do trabalho (7), que se expressa numa divisão de trabalho entre a cidade e o campo (8).

(4) Sobre esta questão, é interessante citar SANTOS (4ª). "Se a Geografia deseja interpretar o espaço humano como o fato histórico que ele é, somente a história da sociedade mundial, aliada a da sociedade local, pode servir como fundamento à compreensão da realidade espacial e permitir a sua transformação a serviço do homem. Pois a História não se escreve fora do espaço, e não há sociedade a-espacial. O espaço, ele mesmo, é social." p. 81 (grifo nosso).

(4ª) SANTOS, Milton. Sociedade e espaço: formação social como teoria e como método. Boletim Paulista de Geografia. São Paulo, n. 54, p. 81-99, jun. 1977.

(5) A este respeito é interessante ressaltar que, em alguns idiomas, não há terminologias diferentes para os verbos que expressam estas duas dimensões - o tempo e o espaço. Na língua portuguesa, temos o verbo ser e estar, e então a própria linguagem, neste caso mais rica, permite a separação do inseparável, o que é interessante para a elaboração do nosso discurso, visto que possibilita a revelação das duas dimensões e a reflexão sobre a sua complementaridade-totalidade, mas é, contudo, inconveniente na medida em que através da linguagem também os conceitos são elaborados, e as concepções de mundo construídas.

(6) SINGER, Paul. Economia política da urbanização. São Paulo: Brasiliense / CEBRAP, 1977.

(7) A este respeito, vale a pena, entre outras obras, consultar: LEFEBVRE, Henri. Espacio y política - el derecho a la ciudad II. Barcelona: Península, 1976 (especialmente às pp.63-72.). LEFEBVRE, Henri. De lo rural a lo urbano. Barcelona: Península, 1975.

(8) Remontando às origens da urbanização, há que se ressaltar que a cidade não é a aldeia que cresceu, e portanto é mais e, ao mesmo tempo, diferente da aldeia.

Esta, enquanto aglomerado humano, precede a cidade e não pode ser considerada como urbana, porque a sua existência está relacionada diretamente à prática da agricultura e criação de animais. Ora, se estamos identificando a aldeia, enquanto aglomerado, às atividades do campo, estamos, por outro lado, contrapondo a cidade ao campo, admitindo a diferenciação entre o urbano e o rural, e também a necessidade de acontecer o urbano, para que esta distinção apareça.

Embutida na origem da cidade há uma outra diferenciação, a social, só possível na divisão de trabalho, e para tanto, produção de excedente ali-

Neste sentido, não é possível conceber a cidade em oposição ao campo. É necessário distinguir aquela deste, mas a partir de uma concepção dialética que ressalte a unidade urbano-rural, revelando a um só tempo o seu caráter contraditório e portanto de complementaridade, através da articulação que se realiza via divisão do trabalho (9). Em outras palavras, queremos ressaltar que ao analisar a cidade, nos parâmetros do processo de urbanização, pretendemos referenciar a cidade ao urbano, identificando-os, mas os distinguindo, porque pensamos a cidade, não apenas como forma diferente do campo (aqui, a distinção), mas também como condição e manifestação de uma divisão social e territorial do trabalho (aqui, a unidade urbano/rural). Assim, a articulação cidade/urbano/urbanização (10) aparecerá como eixo do texto, para a análise das questões propostas pelo tema de pesquisa.

mentar e instituições sociais, que através de uma relação de dominação garantam a passagem do excedente do campo para a cidade.

Assim, podemos dizer que a diferenciação rural X urbano, nada mais é do que a manifestação clara da divisão social do trabalho ao nível territorial, a qual se confunde com esta diferenciação, embora a anteceda no tempo.

A este respeito, recorrer a SINGER (1977) permitirá um aprofundamento desta reflexão e a citação de CASTELLS (1983:19) sintetiza o processo:

"A partir deste momento um sistema de divisão e de distribuição se desenvolve como expressão e desdobramento de uma capacidade técnica e de um nível de organização. As cidades são a forma residencial adotada pelos membros da sociedade cuja presença direta nos locais de produção agrícola não era necessária. Quer dizer, estas cidades só podem existir na base do excedente produzido pelo trabalho da terra. Elas são centros religiosos, administrativos e políticos, expressão espacial de uma complexidade social determinada pelo processo de apropriação e de reinvestimento do produto, do trabalho. Trata-se portanto também de um novo sistema social, mas que não está separado do tipo rural, nem é posterior a ele, pois os dois estão intimamente ligados no âmago do mesmo processo de produção das formas sociais, mesmo que, do ponto de vista destas próprias formas, estejamos em presença de duas situações diferentes."

(9) Para a análise da cidade (e do campo) no contexto da divisão do trabalho, LEFEBVRE (9ª) com base na obra de MARX e ENGELS, e a crítica destes a PROUDHON chama atenção para a necessidade de distinguir a divisão técnica da divisão social do trabalho, pois é "...na empresa, e exclusivamente aí, onde reina a divisão técnica do trabalho. Nesta divisão do trabalho, são os instrumentos do trabalho que comandam e que instituem uma ordem de interdependência. A divisão técnica do trabalho difere profundamente da divisão social. Na medida em que há divisão técnica, há unidade e solidariedade, complexidade e complementaridade. A separação das funções em funções de comando e funções produtivas é um fato social e não técnico. No modo capitalista de produção, a divisão social do trabalho faz-se no mercado a partir das exigências do mercado e do aleatório que este se comporta. Não há nela a racionalidade que é possível exercer-se na empresa. No mercado há concorrência e logo, possibilidade de conflitos seguida de conflitos reais entre indivíduos, grupos e classes". (p.54). Esta distinção é crucial para nós que trabalhamos com a Geografia, porque a simples identificação dos conceitos conduz à idéia da unidade urbano-rural (divisão técnica do trabalho), sem por vezes permitir a revelação do conflito contido nesta unidade, visto que tanto na cidade como no campo (e mais na cidade do que no campo) ocorrem conflitos e manifestações das contradições imanentes à

1.2. Capitalismo, industrialização e urbanização.

A partir da concepção de urbanização colocada acima, a cidade será analisada neste trabalho como manifestação concreta das determinações e como condição (e mais que isto, e por isto, é também um signo) do modo capitalista de produção. Neste contexto consideramos como LOJKINE (11) que: "...as formas de urbanização são antes de mais nada formas da divisão social (e territorial) do trabalho, elas estão no centro da contradição atual entre as novas exigências do progresso técnico - essencialmente em matéria de formação das forças produtivas humanas - e as leis de acumulação do capital." (p.121-122).

A própria constituição do capitalismo como modo de produção teve na cidade o seu suporte, visto que a desestruturação do modo feudal de produção, decorreu do conflito estabelecido na Europa da Idade média entre a cidade e o campo (12), entre a propriedade corporativa e a propriedade feudal da terra, entre a burguesia e a nobreza. A este respeito, LÉFÈBVRE (1972:44) ressalta que:

"O sistema urbano não podia fechar-se sobre si mesmo, visto que representava a ruptura (a abertura) do sistema feudal. No decurso deste processo a cidade gera algo de diferente, algo que a ultrapassa: no plano econômico, gera a indústria; no plano social, gera a propriedade de bens imóveis (não sem transigir com as formas feudais de propriedade e de organi-

divisão social do trabalho. Ainda é LÉFÈBVRE (1972:56) quem afirma: "Há portanto uma dificuldade de análise: apreender a relação exata entre a unidade e a contradição, o momento em que o conflito se resolve (quer gerando novas diferenças, quer retrocedendo para um declínio mais ou menos prolongado que gera a indiferença)".

(9a) LÉFÈBVRE, Henri. O pensamento marxista e a cidade. Lisboa: Ulisséia, 1972.

(10) A utilização do termo urbano dar-se-á sempre que ao nos referirmos à(s) cidade(s), estivermos considerando um dado momento histórico, e portanto sua articulação a um modo de produção, e formação econômica e social, ou seja ao papel que esta(s) cidade(s) desempenha(m) numa etapa do processo de urbanização. Assim, por exemplo, o urbano na Roma antiga revela-se sobretudo através do papel político que esta cidade desempenhava no Império Romano, enquanto a Roma do fim do século XX, revela-se predominantemente através do seu papel econômico, financeiro e de gestão, numa fase avançada do capitalismo monopolista. É a mesma Roma sem ser a mesma, o mesmo locus, uma só cidade, e ao mesmo tempo, várias "Romas", porque são diferentes os papéis que desempenhou cada uma delas na divisão territorial do trabalho, e desta maneira vários urbanos.

(11) LOJKINE, Jean. O Estado capitalista e a questão urbana. São Paulo: Martins Fontes, 1981.

(12) É importante ressaltar que a cidade antiga (modo escravagista de produção) também teve um papel fundamental, sobretudo de caráter político. Contudo a relação cidade-campo não se manifestava de forma tão contraditória, porque este caráter político garantia o domínio da cidade sobre os campos circundantes.

zação); no plano político, finalmente, gera o Estado. Esse é o resultado histórico da primeira grande luta de classes e das formas sociais na Europa: cidade contra campos, burguesia contra feudalismo, propriedade de bens imóveis e propriedade privada contra propriedade fundiária e comunitária.

Os novos papéis da cidade estabelecidos a partir de uma nova divisão social e territorial do trabalho acentuaram-se no decorrer do desenvolvimento do modo capitalista de produção, de tal maneira que há uma identificação intrínseca entre capitalismo, industrialização e urbanização, tanto no que se refere ao explicar/entender um processo pelo outro, como na prática de tomar um como signo do outro.

Esta relação existe, e é indiscutível, mas ao nosso ver, pelo menos dois "desvios" de ordem metodológica têm se deliberado a partir do estabelecimento desta identificação tão estreita. É com a preocupação de precisar ainda mais a concepção de urbanização e cidade, a partir da qual estamos trabalhando neste texto, que aqui desenvolvemos, de forma resumida, estes dois níveis de críticas.

1.2.1. Industrialização e urbanização

A) O reconhecimento de que na cidade transcorreram mudanças de ordem estrutural, e correlatas transformações de ordem econômica, social, política e ideológica, que acabaram por dissolver o feudalismo e criar as condições concretas para o capitalismo como modo de produção dominante, têm levado autores a entenderem a cidade como o próprio "motor" do processo e/ou ao tomar a industrialização como este "motor", discorrer sobre a urbanização dela decorrente, como um processo que a ultrapassa, e que rompe inclusive com os limites territoriais das cidades.

A matriz do desenvolvimento desta concepção de urbanização é encontrada em LEFEBVRE (13). A partir desta tese, é que o autor coloca que sucedendo às "eras agrária e industrial", já estaríamos vivendo uma "era urbana", caracterizada pelo aumento da produção econômica e seu processo decorrente, que denomina como "problemática urbana", discorrendo assim sobre a questão:

"La tesis que presentamos seguidamente se basa en que la problemática urbana desplaza y modifica hondamente la problemática que tiene su origen en el proceso de industrialización. Cuando la mayoría de los teorizantes y también de los pragmáticos, que proceden de forma empírica, condideran aún la urbanización como siendo una consecuencia exterior y de escasa importancia, casi accidental, del proceso esen-

(13) Nos textos produzidos por LEFEBVRE nas duas últimas décadas, esta concepção vem sendo desenvolvida como um dos eixos condutores do discurso e de uma tese/teoria em construção. Em pelo menos duas obras, o leitor poderá ter acesso a esta discussão: LEFEBVRE (1976)
LEFEBVRE, Henri. O direito à cidade. São Paulo: Documentos, 1969.

cial, la industrialización, nosotros aseveramos todo lo contrario.

(.....)

"La industria se ha revelado, efectivamente, como siendo la "no ciudad" y la "anticiudad". (...) Provoca su desmedido desarrollo, aún cuando acompañándolo de la total y violenta dispersión de sus antiguas características (fenómeno de implosión-explosión). Con la industria, se produce la generalización del intercambio y comercio; las costumbres y el valor de costumbres han desaparecido casi por completo, no perdurando más que en tanto que exigencia del consumo de las mercancías, desapareciendo casi por completo, la faceta cualitativa de las costumbres. Con dicha generalización del intercambio, el suelo se ha convertido en mercadería. El espacio imprescindible para la vida cotidiana, se vende y se compra. Todo cuanto constituyó la vitalidad de la ciudad, en tanto que obra, ha desaparecido ante la generalización del producto."

"Acaso significa lo antedicho que la realidad urbana ha desaparecido? No, al contrario: se generaliza. La sociedad entera se torna urbana. El proceso dialéctico es el siguiente: la ciudad, su negación a través de la industrialización, su restitución a una escala mucho mayor que antano, la correspondiente a la sociedad entera." (LEFEBVRE, 1976:64-67)."

A propósito destas afirmações, algunas considerações podem ser feitas. Há pertinência em se considerar um "erro teórico e práctico" explicar/entender a cidade a partir dos "modelos e es-

quem as "da indústria, pois seria o mesmo que confundir a divisão técnica do trabalho com a divisão territorial do trabalho. Por outro lado, a nosso ver, não podemos tomar a análise do processo social e do próprio desenvolvimento das forças produtivas, que se realiza também por conta das condições favoráveis que a cidade dispõe (concentração de meios de produção, força de trabalho, infra-estrutura, informações, etc), encarando a urbanização deste tempo (a "era urbana") como o próprio motor do processo. O aumento da produção, o avanço tecnológico e as próprias formas de uso e apropriação dos territórios só seriam possíveis na cidade e pela cidade. As cidades contemporâneas são a expressão deste estágio de desenvolvimento. Contudo, tomar e caracterizar a sociedade contemporânea como urbana é desligar o processo territorial de econômico, social, político, cultural.....

HARVEY (14) desenvolve uma crítica a esta tese, afirmando que:

"Lefèbvre assegura que o urbanismo domina agora a sociedade industrial. Ele chega a essa posição através da construção pela negação. O uso de tal artifício dialético fornece uma hipótese. Ela não constitui uma prova. E não acredito que a hipótese possa a esta altura da história ser provada. O urbanismo possui uma estrutura separada - ele pode ser concebido como entidade à parte - com dinâmica própria. Mas, essa dinâmica é medida através da interação e contradição com outras estruturas. Dizer que o urbanismo domina agora a sociedade industrial é dizer que as contradições entre o urbanismo como estrutura em processo de transformação e a dinâmica

(14) HARVEY, David. A justiça social e a cidade. São Paulo: Hucitec, 1980.

interna da antiga sociedade industrial são resolvidas, geralmente, em favor do primeiro. Não acredito que essa pretensão seja realística. Em certos aspectos importantes e cruciais, a sociedade industrial e as estruturas que a contém continuam a dominar o urbanismo" (p.268).

Sobre a mesma tese, CASTELLS (1983:114-117) também faz críticas:

"A expressão mais notória desta "versão de esquerda" das teses ideológicas sobre a sociedade urbana é sem dúvida o pensamento urbanístico daquele que foi um dos maiores teóricos do marxismo contemporâneo: H.Lefèvre. Uma capacidade intelectual desta ordem, aplicada à problemática urbana, devia necessariamente produzir efeitos decisivos neste domínio, não só em termos de influência, mas também em vista de cultivar novas pistas, detectar problemas, propor hipóteses. Todavia, a problemática acabou submergindo o pensador e, partindo de uma análise marxista do fenómeno urbano, ele desemboca, cada vez mais, através de uma evolução intelectual bastante curiosa, numa teorização urbanística da problemática marxista ..."

(.....)

"Mas o problema todo está aí: o termo urbano (como na "cultura urbana") não é inocente; ele sugere uma hipótese de uma produção de um conteúdo social (o urbano) por uma forma transhistórica (a cidade) e, além disso, ele exprime toda

uma concepção geral da produção das relações sociais, quer dizer, em definitivo, uma teoria da revolução." (p.114-117).

A contribuição de LEFEBVRE para a compreensão do processo de urbanização ultrapassa o patamar de se constituir uma teoria para entender a cidade, e consegue constituir-se como instrumento de leitura filosófica desta realidade. A nosso ver nenhum outro autor avançou tanto no sentido de "preencher as lacunas" da produção marxista, no que se refere ao conceito de divisão territorial do trabalho, na medida em que aprofundou a reflexão em torno do papel da cidade no modo capitalista de produção.

A leitura da sua obra permite, facilmente, negar a concepção de "urbanização como sendo uma consequência exterior e de escassa importância, quase acidental, do processo essencial, a industrialização".

Por outro lado, o caráter filosófico da produção de LEFEBVRE, permitiu-lhe um avanço teórico ao nível da construção de uma utopia, um quase paradigma de cidade não industrial, na medida em que ao destacar que a indústria é a "não cidade" e a "anti-cidade", refere-se e elabora filosoficamente uma concepção de cidade que superará a cidade concreta, a cidade contemporânea. A nosso ver a industrialização não gera a anti-cidade, mas a cidade transformada em cidade capitalista (não mais cidade feudal ou mercantil), que como a própria industrialização, se reproduz, mesmo além das formas capitalistas de produção, como os "modelos" soviético e do leste europeu demonstraram.

Neste contexto, apesar de caráter positivista da leitura que HARVEY procede da produção marxista, ao considerar por exemplo

que "o urbanismo possui uma estrutura separada - (...) - com dinâmica própria", concordamos com ele, quando chama atenção para o fato de que na hipótese/tese de LEFEBVRE a contradição sociedade industrial/urbanismo estaria resolvida, ao deslocar-se o motor do processo de transformação para a sociedade urbana.

CASTELLS que reconhece em LEFEBVRE "um dos maiores teóricos do marxismo contemporâneo", destaca a tendência deste de proceder a uma "teorização urbanística da problemática marxista", colaboração que, a nosso ver, deixa de considerar que para o desenvolvimento de sua tese LEFEBVRE trabalha todo o tempo com os conceitos elaborados por MARX e ENGELS, aprofundando-os e os reconstruindo.

As críticas de CASTELLS vêm sempre contidas do traço estruturalista (15) de suas análises, daí depreender que na construção de sua tese, LEFEBVRE considera a cidade "uma forma transhistórica", quando, a nosso ver, a historicidade através da análise do processo de urbanização, é um "atributo" indispensável da cidade nos textos do autor. Por outro lado, entendemos que a qualificação de um processo social, pelo termo urbano, que compreende um conceito, mas que se refere a uma dada parcela do território - a cidade - pode permitir leituras estáticas da realidade urbana.

Para nós o urbano refere-se à cidade e designa os papéis por ela desempenhados na divisão do trabalho. Discordamos, contudo, da idéia de que, face à importância da cidade como "suporte" para o desenvolvimento do modo capitalista de produção e a subordinação das atividades desenvolvidas no campo ao conjunto das de-

(15) Em HARLOE (15a) encontramos uma análise das teorias francesas sobre o urbano, na qual o autor destaca que: "...o trabalho de CASTELLS foi fortemente influenciado pela leitura "estruturalista" que Althusser fez de Marx e pela ampliação de tal perspectiva elaborada por Poulantzas à análise da instância política. De acordo com esta perspectiva, o relacionamento entre a instância econômica e outras "instâncias ou esferas" (por exemplo, elementos ideológicos ou políticos) da formação social consiste de um complexo, porém, unificado "conjunto estrutural", no qual as instâncias são distintas e relativamente autônomas..." (p.81-82).

(15a) HARLOE, Michel. Marxismo, estado e questão urbana; notas críticas a duas recentes teorias francesas. Espaço & Debates. São Paulo, n.28, p.80-100, 1989.

cisões e a produção que se realiza na cidade, o urbano transcende a própria cidade, permitindo a construção de conceitos como "sociedade urbana" ou "cultura urbana".

1.2.2. Capitalismo e industrialização

A identificação intrínseca entre capitalismo, industrialização e urbanização também permitiu a produção de teorias que se construíram tomando-se evidências ou constatações como base, ao invés de considerar os processos como eixos da análise teórica.

Um bom exemplo desta postura metodológica pode ser apreendido na produção científica da CEPAL (Comissão Econômica para o desenvolvimento da América Latina), que teve importância pelo significado de se constituir como uma teoria para a explicação da realidade do chamado Terceiro Mundo, que se reverteu inclusive na construção de propostas de soluções para os seus problemas.

O fato de que o desenvolvimento do capitalismo foi possível via desenvolvimento industrial, que por sua vez "produziu" novos momentos do processo de urbanização (16), não deve colocar esta identificação como uma relação de causa e consequência única e que contenha a reciprocidade, invariavelmente. Ou seja, a concepção de que o desenvolvimento só resulta de um dado modelo de industrialização, permitiu de um lado a difusão da idéia de que o subdesenvolvimento (sic) é apenas uma etapa que pode/deve ser superada via industrialização, e por outro de que a urbanização dos países chamados de subdesenvolvidos, tem causa única neste processo.

(16) Para alguns autores, dos quais discordamos pelo que já foi exposto, a urbanização se demarca a partir da industrialização, e se caracteriza então, tomando-se como base a magnitude e importância das cidades pós-Revolução Industrial. Há que se distinguir e caracterizar as diferentes fases do processo de urbanização (destacando a fase pós-Revolução Industrial), mas, a nosso ver, tal processo tem origem na própria origem das cidades (e a decorrente distinção/unidade rural-urbano) como manifestação territorial da divisão social do trabalho.

A matriz desenvolvimento/subdesenvolvimento (e a correlata divisão do mundo em países desenvolvidos, subdesenvolvidos, e depois, em desenvolvimento) difundiu-se (17) não permitindo, muitas vezes, que esta unidade/diversidade fosse analisada de forma combinada, como ressaltou CASTELLS (1983:57-60):

"Com efeito, em primeiro lugar, a correlação entre urbanização e industrialização não é linear."

E continua o autor, referindo-se à urbanização e população das cidades "subdesenvolvidas":

"Não se trata de sequências diferentes de um processo único, mas de formas de expansão de uma estrutura histórica dada, o sistema capitalista avançado, no qual as formações sociais diferentes preenchem funções diversas e apresentam traços característicos correspondentes a estas funções e à sua forma de articulação.(...)"

Estes efeitos são produzidos pela inserção diferencial destes países numa estrutura, transbordando as fronteiras institucionais e organizada em torno de um eixo principal de dominação e dependência com relação ao desenvolvimento.(...)"

"Tratar do "subdesenvolvimento" equivale portanto a analisar a dialética desenvolvimento/dependência, quer dizer, estudar a penetração de uma estrutura social por uma outra...(...)"

"A urbanização dependente exprime, nas suas formas e nos seus ritmos, a articulação concreta destas relações econômicas e políticas."

CASTELLS no trecho citado acima frisou muito bem o fato de que não devemos analisar as economias nacionais como diferentes

(17) Tal difusão é muito mais presente nos livros didáticos de 1º e 2º graus, mas também foi bastante utilizada pelo discurso oficial dos governos militares brasileiros após o golpe de 1964, como justificativa para o modelo econômico brasileiro, que objetivava fazer o Brasil superar a etapa do subdesenvolvimento, e tornar-se um dos maiores PIBs do mundo. Nós que estamos vivos, estamos vendo.....

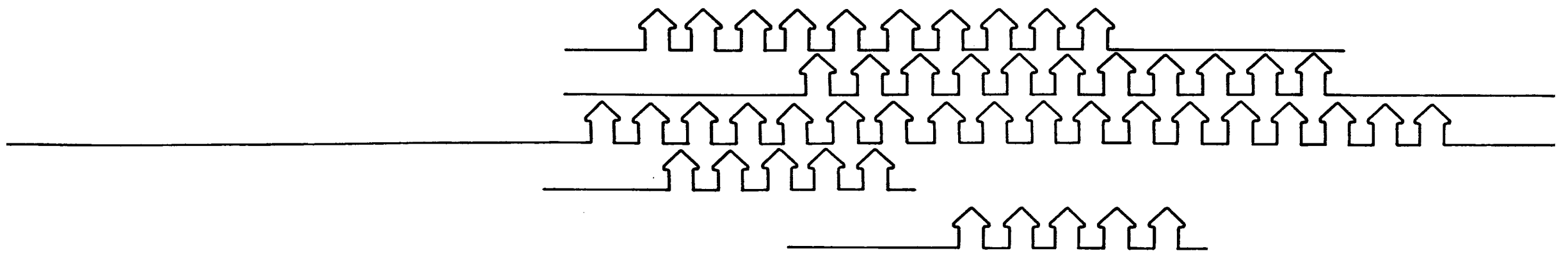
fases do mesmo processo de desenvolvimento, quando afirma que não são "sequências diferentes de um processo único", e destacou a articulação entre as diferentes formações sociais.

Para nós, contudo, novamente o caráter estruturalista, que marca a sua leitura da realidade, está presente ao ressaltar que o eixo principal de articulação está na relação de "determinação/dependência" e aponta a necessidade de "estudar a penetração de uma estrutura social por uma outra", o que também permite a interpretação de que quando a penetração for total a formação social dependente "atingirá os mesmos níveis de desenvolvimento.

* * *

Feitas estas considerações, o entendimento do processo de verticalização, objeto de trabalho deste texto, pretende estar contribuindo para a discussão de conceitos e categorias de análise que interessam à questão urbana geral, e sobretudo apresentem algumas contribuições para o entendimento das especificidades desta mesma questão ao nível do fato urbano de um país como o Brasil, particularmente em cidades médias do Estado de São Paulo (18).

(18) Poderíamos, a partir de dados e curvas estatísticas, elaborar alguns parâmetros numéricos que balizassem o que consideramos como cidades médias, determinando também desta forma, o que entendemos como pequenas e grandes. Esta condução pareceu-nos insuficiente. Então utilizamos o termo cidades médias para nos referirmos às cidades que são assim identificadas, portanto separando, como um artifício, a nomenclatura do conceito. Esperamos, por outro lado, com o desenvolvimento deste texto, e a partir da pesquisa realizada, estar contribuindo para uma caracterização destas cidades, e talvez para a própria construção/reconstrução deste conceito.



"Falo sobre nossa história pública e nossa história
secreta, a tua e a minha

falo sobre a cidade, pastora de séculos, mãe que
engendra e nos devora, nos inventa e nos esquece"

Octavio Paz

2 - O TEMA E AS QUESTÕES

Partindo-se da idéia de que a cidade é uma fração do território capitalista em constante transformação, e tomando-se como indicadores deste processo o ritmo acelerado de crescimento territorial das cidades, os níveis de concentração populacional que têm atingido (de forma ainda mais acentuada nas últimas décadas, nos países chamados de subdesenvolvidos), e o aumento da importância do urbano como suporte para o desenvolvimento deste modo de produção, temos que a análise do processo de crescimento vertical das cidades, deverá ser contextualizado no processo de produção social do território e nesta medida não ser abordado sem a consideração do próprio movimento das relações que engendram historicamente este processo.

A idéia de realizar pesquisa na perspectiva de apreender quais as determinantes do processo de verticalização e que relação este processo tem com outros que se desenvolvem nas cidades, adveio do fato de que este processo tem recebido, no Brasil, ainda muito pouca atenção dos cientistas sociais (1), muito embora as edificações já estejam expressivamente presentes na paisagem

(1) SOUZA (1ª) chama atenção para o fato, ressaltando que, ao contrário, o processo de periferização vem sendo objeto de estudos há 20 anos ou mais.

(1ª) SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. Metropolitando: a cidade vertical. In: ANAIS DO SIMPÓSIO A METRÓPOLE E A CRISE. São Paulo: USP, 1985.

das grandes cidades brasileiras, e estejam se proliferando muito rapidamente em cidades médias (2).

Há que se ressaltar ainda que, segundo SOUZA (3) a verticalização pode ser considerada como uma "especificidade da urbanização brasileira", visto que em outros países este "fenômeno não se apresenta como no Brasil, com o mesmo ritmo e com a destinação prioritária para a habitação" (p.118).

A partir de uma constatação (aumento do número de edifícios em construção), pretendemos chegar às determinações que dão objetividade (e devemos considerar um nível de subjetividade) ao processo de verticalização em cidades cujo porte não justificaria o desencadeamento do mesmo, ou seja, apreender a lógica do movimento contraditório de expansão territorial da cidade.

Em princípio, poderíamos pensar que a impossibilidade de crescimento horizontal contínuo da cidade, e portanto de produção contínua de seu território, desencadeia o seu processo de verticalização e de reprodução territorial.

Como o momento histórico no qual se desencadeia a verticalização de uma cidade não é necessariamente aquele em que se constata sua impossibilidade (4) de crescimento horizontal, a escolha de um tema de pesquisa ligado à verticalização não prescinde absolutamente da análise do crescimento horizontal das cidades.

Se concordássemos com a idéia de que a deliberação do processo de verticalização se dá a partir da impossibilidade, em tese, de continuar a crescer a partir da transformação das áreas rurais adjacentes em urbanas, estaríamos aceitando, pressupostamente, que a produção da cidade é regulada, apenas, pelos inte-

(2) A expressividade do processo de verticalização nas cidades brasileiras chama atenção, inclusive, pela ocorrência em cidades pequenas. A este respeito ver MONTEIRO (2ª).

(2ª) MONTEIRO, Tânia Cristina. O processo de verticalização nas cidades pequenas da Alta Sorocabana. Presidente Prudente: FCT/UNESP, 1989. (Relatório de Pesquisa CNPq).

(3) SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. A identidade da metrópole - a verticalização em São Paulo. São Paulo: FFLCH/USP, 1979. Tese (Livre Docência) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 1989.

(4) A impossibilidade de crescimento horizontal é sempre relativa, se considerarmos o avanço das forças produtivas, e portanto a capacidade técnica da sociedade em transformar e/ou adaptar-se às condições físicas. Por exemplo, os avanços que permitiram o aproveitamento de parcelas de terra com topografia muito acidentada, ou a aplicação de sistemas construídos adaptados a topografia deste tipo, têm sido utilizados como formas de aproveitamento de áreas no entorno da cidade, que antes eram inviáveis para a implantação de loteamentos, face ao seu baixo nível de construtibilidade, em função de sítios urbanos extremamente restritivos. Até mesmo a prática de aterros, já comum no Brasil (por exemplo, Rio de Janeiro e Florianópolis), mostram a relatividade da noção de impossibilidade de crescimento horizontal.

Por outro lado, há que se considerar que é finita esta possibilidade de expansão horizontal, e delimitada pelo tamanho que a cidade pode ter, em função do seu sistema de circulação e transporte, ou seja a partir de uma dada extensão, o aglomerado urbano torna-se inviável economicamente, em função do custo do deslocamento de sua população no interior da cidade, muito embora este fator não seja considerado pela lógica de quem produz novos loteamentos cada vez mais periféricos.

resses de sua demanda, e, portanto, que a produção se dá para atender as necessidades (5) concretas do consumo.

Vamos partir de outro pressuposto, ou seja, o fato de que sob o modo capitalista de produção, as determinantes que convergem para que se dê a produção e comercialização de mercadorias, inclusive terrenos, moradias, escritórios, imóveis enfim, o que se consubstancia na própria produção territorial da cidade são definidas pelas ações e interesses dos que realizam esta produção (6).

Então, nem uma lógica, nem a outra. A verticalização não se delibera, depois de "esgotadas" as possibilidades de expansão horizontal da cidade, nem a produção de loteamentos e/ou de edifícios é determinada pelas necessidades concretas do consumo.

Assim, é que queremos entender que os crescimentos vertical e horizontal urbanos constituem-se facetas do mesmo processo, cujos desenvolvimentos articulam-se, combinam-se e interagem através do tempo.

A lógica que orienta o processo é, assim, a da articulação entre as formas de expansão horizontal e vertical, e portanto, do movimento contraditório entre a expansão horizontal e sua própria negação, a verticalização.

Não são dois processos, mas um único processo, com duas formas dadas de expansão; e nem são sequenciais, como se a expansão da cidade se desse em duas etapas/momentos (primeira, a da expansão horizontal, e depois, a da vertical). Ao contrário, há contradição e complementaridade como em todo movimento real, no qual a diversidade expressa-se pela negação, como expressão da contra-

(5) O que se constitui necessidade para uma sociedade, ou dado grupo social, ou dada classe social, terá que ser sempre objeto de análise, tomando-se como referencial o momento histórico, o que inclui considerar-se o avanço tecnológico, a divisão social e territorial do trabalho, e até mesmo diferentes ambientes e culturas. Daí que, necessidade pode ser tomada como um conceito social, que pode/deve ser compreendido em relação à demanda, esta tomada como um conceito econômico.

Esta relação deve, contudo, ser feita a partir da ótica de que a satisfação das necessidades, embora reguladas pela capacidade de demanda do mercado, dá-se sempre em uma dimensão social.

É ainda mais importante considerar, quando nos referimos à produção e apropriação da cidade, a preocupação de construir uma política de distribuição territorial menos injusta, já que em nossa sociedade há que se considerar a instituição jurídica da propriedade capitalista da terra, e o papel da urbanização para o desenvolvimento industrial, a respeito do que colocou HARVEY (1980:268-269): "A criação da necessidade e a manutenção da demanda efetiva são produzidas através dos processos que governam a evolução do capitalismo industrial. A urbanização fornece a oportunidade para o capital industrial dispor dos produtos que cria. Nesse sentido, o processo de urbanização está, ainda, sendo impulsionado pelos requisitos do capitalismo industrial. A urbanização cria novos desejos e necessidades, novas sensibilidades e aspirações, e na medida em que estas adquirem desenvolvimento autônomo o urbanismo pressiona o capitalismo industrial. Mas, os limites de respostas e a taxa de evolução são governados pelas condições relacionadas ao capitalismo industrial mais do que ao urbanismo".

A este respeito ver em MARX (5^a) a discussão sobre a oposição entre valor de uso e valor de troca, questões que interessam ao esclarecimento do conceito de necessidade.

Em O Capital, MARX (5^b) discute em diversas passagens a relatividade do conceito de necessidade, tomando-o inclusive, em relação à demanda.

(5^a) MARX, Karl. A miséria da filosofia. São Paulo, Global: 1985.

(5^b) MARX, Karl. O Capital. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, [s.d].

(6) Não queremos, assim, entender a produção como processo independente das potencialidades do consumo, nem este de forma alienada da produção. Toda produção pressupõe um consumo, e para tal uma distribuição e uma troca, assim como exige uma relação entre estes diferentes momentos, considerando que um se realiza através do(s) outro(s) e a forma de mediar cada um deles está na realização do(s) outro(s).

dição, e a complementaridade, como expressão da unidade do processo.

A intensidade dos ritmos de cada uma das formas de expansão varia de acordo com o conjunto de determinações que pretendemos analisar.

Considerando a complexidade do processo de verticalização, seu movimento, bem como as componentes de seu desenvolvimento nas grandes cidades, sobretudo naquelas que já vivem sua metropolização, parece-nos um processo que encontra "justificativas" na própria dimensão destes aglomerados urbanos. Nosso objetivo é entender este processo em cidades cuja dimensão populacional (considerando-se a demanda potencial por terrenos) e territorial (considerando-se a possibilidade de se estender horizontalmente) ainda não "justificariam" o aumento de edificações que se observa de forma muito acelerada em cidades, como São José dos Campos, Londrina, São José do Rio Preto, Piracicaba, Maringá, Presidente Prudente, Ribeirão Preto, só para citar algumas.

Definido o tema - verticalização nas cidades médias - vale colocar que pretendemos desenvolvê-lo articuladamente a outras questões, dando a estas um plano de importância de primeira ordem no trabalho, pois a problematização e a colaboração para o entendimento destas questões, é nosso objetivo.

Durante a elaboração do projeto desta pesquisa, havíamos organizado um plano de redação que tinha como questão central o processo de verticalização, priorizando-se a análise a partir de suas determinantes e suas determinações.

No desenrolar da pesquisa, as contribuições bibliográficas e o contato com a realidade estudada permitiram um aprofundamento do nível de problematização do tema; por outro lado, as reflexões decorrentes de disciplinas e cursos ministrados neste período sobre temas mais amplos, bem como a oportunidade de iniciar em pesquisa alguns alunos e em temáticas também correlatas ao entendimento da cidade, acabou por propiciar uma contextualização mais abrangente do referido tema.

Assim, no plano desta redação, o processo de verticalização não será analisado apenas como o meio através do qual a própria verticalização possa ser entendida. Mas, está sendo tomado como eixo sobre o qual a análise se desenvolverá, permitindo (é o que esperamos) uma contribuição para o repensar de questões mais amplas, e uma (re)construção/(re)definição de categorias de análise e conceitos elaborados e/ou utilizados pela Geografia. Em outras palavras, o tema de pesquisa deixa de ser apenas o objeto de trabalho e sua análise o objetivo dele, para ser também o "pretexto" que poderá propiciar análises mais abrangentes.

Colocados objeto e objetivo do trabalho, conduziremos a reflexão acerca do tema - verticalização - para levantar as questões a serem trabalhadas.

2.1. Produção e produção da cidade.

LEFEBVRE (1972) busca na obra de Marx e Engels, o sentido do termo produção (7) para o materialismo histórico, e ressalta que só a partir do materialismo dialético podemos apreender seu duplo sentido, ou seja entender produção como um processo com dupla determinação: historicidade e práxis. Esta dupla acepção, estes dois aspectos do processo, foram assim sintetizados pelo autor:

"O termo (produção) é entendido numa acepção muito mais lata do que em economia e assume o sentido de toda a filosofia: produção de coisas (produtos) e de obras, de idéias e de ideologias, de consciência e de conhecimento de ilusões e de verdade. A história vai assim do passado longínquo (original) ao presente, e o historiador refaz o caminho em sentido inverso para compreender como pôde o passado gerar o presente. Por outro lado, a práxis, fundamentada neste movimento e apoiada no presente que constitui, prepara o futuro, encara o possível, isto é, no limite, a total transformação do mundo real por uma revolução total. A análise da prática social (práxis) mostra: produção em sentido restrito e produtividade social, prática política, prática revolucionária, etc."
(.....)

"Deste modo, a produção tudo abarca e nada exclui do que é humano. O mental, o intelectual, o que passa por espiritual

(7) A utilização do conceito de produção em MARX é frequente, sendo o seu processo de construção extenso em sua obra. Podemos dizer que não há análise materialista da história sem a análise do papel da produção, tanto no que se refere ao desenvolvimento das forças produtivas, quanto no que diz respeito às relações de produção.

e o que a filosofia toma por seu domínio próprio são produtos como tudo o resto. Há produções das representações, das idéias, das verdades, como há das ilusões e dos erros. Até há produção da própria consciência.

(.....)

"No sentido amplo, há produção de obras, de idéias, de espiritualidade aparente, em resumo, de tudo o que faz uma sociedade e uma civilização. Em sentido restrito, há produção de bens, de alimentos, de vestuário, de habitação, de coisas. O segundo sentido apóia o primeiro e designa a sua base material", (p.38, 46 e 48).

É neste duplo sentido que vamos entender neste trabalho a cidade, como lugar que reúne e expressa, ao mesmo tempo, as duas acepções do termo como coloca o mesmo autor:

"Por consequência, a cidade abarca na verdade a dupla acepcão do termo produzir. Sendo também ela obra, é o lugar onde se produzem obras diversas, incluindo o que dá sentido à produção: necessidades e satisfações. Igualmente constitui o lugar onde se produzem e trocam os bens, onde são consumidos. Nela se conjugam estas realidades, estas modalidades do produzir, umas imediatas, outras mediatas (indiretas). Esta unidade, de que é o suporte social, de que é o sujeito, unidade que era abstrata e intemporal, recebe da cidade concretização e inserção no tempo"(p.52).

A unidade desta duplicidade decorre, a nosso ver, do próprio fato de que a cidade é expressão da produção no seu sentido amplo, enquanto obra que se materializa para permitir a produção no

seu sentido restrito, como locus para a produção de bens e serviços.

Esta relação indissociável de um sentido da produção em relação ao outro, expressos na cidade como condição da relação e ao mesmo tempo sua tradução, permite resgatar a reflexão já desenvolvida no tópico 1, qual seja a da cidade como materialização concreta do processo de urbanização e por conseguinte da própria história, num dado momento desta história, em cada momento desta história, como somatória destes diferentes momentos, e por isso síntese entre o velho e o novo (o novo como expressão do velho reformado do velho reconstruído e do velho revolucionado).

Assim a cidade revela-se a cada momento da história, como a projeção do processo social, e portanto expressão da dimensão histórica, e simultaneamente condição para este processo. Sobre esta questão, coloca CASTELLS (1973:146):

"Considerar a cidade como projeção da sociedade no espaço é ao mesmo tempo um ponto de partida indispensável e uma afirmação muito elementar."

Se identificamos a cidade com o processo produtivo, entendendo-a como condição e manifestação dele, e também como meio através ao qual se realiza a distribuição, a circulação e o consumo individual e coletivo, é necessário refletir sobre o seu processo de produção dentro deste contexto (8). Em outras palavras, como se produz e reproduz a cidade, como condição e projeção do "produzir" nos seus sentidos lato e restrito, e do "consumir" individual e coletivamente.

(8) SANTOS (8a) destaca muito bem que; "Produzir e produzir espaço são dois atos indissociáveis. Pela produção o homem modifica a Natureza Primitiva, e a natureza bruta, a natureza natural, socializando, dessa forma, aquilo que Teilhard de Chardin chama de "ecossistema selvagem". É por essa forma que o espaço é criado como Natureza Segunda, natureza transformada, natureza social ou socializada. O ato de produzir é, ao mesmo tempo, o ato de produzir espaço."(p.163)(grifo nosso).

(8a) SANTOS, Milton. Por uma geografia nova. São Paulo: Hucitec/EDUSP, 1978.

2.2. Reprodução territorial da cidade

Iniciamos por retomar alguns pontos que contribuirão para a reflexão, circunscrevendo nossa linha de pensamento ao modo capitalista de produção.

Para caracterizar e identificar a cidade, distinguindo-o do campo, podemos ressaltar, de forma bem simples, dentre seus atributos, o mais visível e indiscutível deles: a concentração. Em comparação ao campo, a concentração é uma das características da cidade (9). "A aglomeração urbana permite uma expansão imensa da divisão social do trabalho." (SINGER, 1977:18).

O desenvolvimento do modo capitalista de produção exigiu e propiciou a intensificação desta divisão social do trabalho (10), e tornou a cidade o locus por excelência deste processo de intensificação. A cidade é, assim, não apenas concentração populacional (ao mesmo tempo força de trabalho e mercado consumidor), mas também concentração de meios para a produção de mercadorias e reprodução da força de trabalho (equipamentos coletivos e públicos, infra-estrutura, serviços, informações, etc), e expressão de sua super-estrutura (na cidade circulam e se reproduzem as idéias, os valores, os símbolos, o poder, os signos, etc).

Desta forma, a cidade deve ser pensada como produto, e como produtora do movimento impetrado pelo desenvolvimento das relações de produção capitalistas, mas também como resultado e condu-

(9) Como já foi exposto, tal diferença está na origem das cidades. A cidade não surgiu simplesmente do crescimento da aldeia, mas da separação social e territorial do trabalho que era realizado ali. A cidade antiga é a expressão da concentração do trabalho intelectual e de sua elite que desobrigada da produção alimentar, e para o exercício do poder político concentra-se no centro da aldeia, originando a cidade, à medida que ia se separando/distinguindo do campo, este o lugar do trabalho manual.

Para desenvolver esta análise, o leitor encontra em BELTRÃO SPOSITO (9^a) uma síntese, em SINGER (1977) uma profunda reflexão e em HUNFORD (9^b) um detalhado resgate histórico do processo.

(9^a) BELTRÃO SPOSITO, M. Encarnação. Capitalismo e urbanização. São Paulo: Contexto, 1988.

(9^b) HUNFORD, LEWIS. A cidade na história. Belo Horizonte: Itatiaia, 1965.

(10) SINGER (1977:22) salienta: "O capitalismo surge na cidade, no centro dinâmico de uma economia urbana, que lentamente se reconstitui na Europa, a partir do século XIII."

ção do processo social em seu sentido mais amplo. Neste sentido, os intensos processos de urbanização (11), que se verificam através do aumento do número de cidades, e do adensamento populacional no interior de cada uma delas, são reflexos do processo de acumulação e concentração do capital e do processo social que lhe dá movimento.

Nesta relação dialética entre a cidade e o processo social e econômico que a produz e do qual ela também é um elemento da produção, a própria concepção de reprodução da cidade no modo capitalista de produção, explicita-se pelo movimento que alimenta, reforça e/ou transforma esta relação (12). Ou seja, a cidade reproduz-se (produz-se continuamente, transformando-se) como base para a reprodução do processo produtivo (nos sentidos amplo e restrito), e portanto, do processo social.

Este processo de reprodução da cidade como base para a reprodução do próprio modo capitalista de produção, exige a reprodução da aglomeração urbana num sentido restrito - a expansão territorial. Se enquanto estrutura econômica, e em função de suas determinações superestruturais, o modo capitalista de produção reproduz a cidade, na medida em que aumentam os papéis que desempenha na divisão territorial do trabalho e dos fluxos decorrentes, este processo exige e propicia a produção e reprodução de suas bases territoriais.

No seu processo de expansão territorial, a cidade absorve progressivamente parcelas do território, produzindo assim mais terrenos para a cidade, e permitindo a reprodução da própria cidade.

(11) Aqui o termo urbanização está sendo utilizado no seu sentido mais restrito, expressando a dimensão populacional e a tendência de concentração do processo.

(12) CARLOS (1986:11) destaca que: "A reprodução do espaço urbano recria constantemente as condições gerais a partir das quais se realiza o processo de reprodução do capital." (grifos nossos)

Tal processo dá-se através da absorção de glebas que tinham uso rural, ou haviam tido uso de solo rural e se encontram à espera de sua absorção, em "pousio social" (13). Esta absorção/ane-
xação dá-se através da compra destas terras localizadas no entor-
no das cidades, ou relativamente próximas a elas, já manifestan-
do a condição de mercadoria que se reveste a terra no modo capi-
talista de produção, via instituição jurídica da propriedade ca-
pitalista da terra. As terras compradas como rurais, são vendidas
como urbanas através de loteamentos, para permitir a expansão
territorial da cidade, que atende às exigências colocadas pelo
aumento das atividades produtivas (reprodução do modo capitalista
de produção), pelo aumento da demanda de habitações e meios de
consumo coletivo e individual, gerado pela intensificação da con-
centração populacional.

A transformação de glebas "rurais" em lotes urbanos, ou se-
ja, a expansão territorial horizontal, é a forma através da qual,
via loteamentos urbanos, há a conversão da renda da terra rural
em urbana, e/ou a forma como se realiza a renda absoluta da terra
através da especulação (14).

A ampliação da base territorial das cidades, via implantação
de loteamentos e/ou unidades industriais e/ou unidades de comér-
cio atacadista e/ou de serviços no entorno da cidade, caracteriza
o seu processo de expansão territorial horizontal, reproduzindo-a
territorialmente e viabilizando a sua reprodução, e a própria re-
produção capitalista (aqui, novamente, o sentido restrito e o la-
to, respectivamente, do produzir).

(13) A expressão pousio social é utilizada para denominar áreas no entorno da cidade que já não têm mais uso de solo rural, mas que contudo ainda não foram absorvidas pela cidade, encontrando-se em processo especulativo. Em relação a Presidente Prudente, este processo é analisado em SPOSITO (13ª) e BELTRÃO SPOSITO (1983).

(13ª) SPOSITO, Eliseu Savério. Produção e apropriação da renda fundiária urbana em Presidente Prudente. São Paulo: USP/FFLCH, 1990. Tese (Doutoramento) - Universidade de São Paulo/Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, 1990/

(14) A este respeito ver novamente SPOSITO (1990) e BELTRÃO SPOSITO (1983) para entender como se deu/dá este processo em Presidente Prudente.

Mas a cidade amplia também a sua base territorial, através da expansão vertical. Tal expansão territorial - que já vimos denominando neste texto de verticalização - também permite a reprodução da cidade e a própria reprodução capitalista, através da sua reprodução territorial.

A verticalização é uma forma peculiar de expansão territorial urbana, pois através dela uma fração diminuta do território da cidade, via incorporação - construção de uma edificação de vários pavimentos - multiplica-se, desdobrando-se tantas vezes, quantas forem os números de pavimentos. Esta multiplicação/desdobramento de parcelas do território da cidade, através do processo de identificação da verticalização, é que se constitui a peculiaridade desta forma de expansão. Aqui, a reprodução territorial da cidade, segundo as especificidades desta forma de expansão, viabiliza a reprodução territorial ampliada da cidade.

Tal forma de reprodução das bases territoriais da cidade, não se dá em qualquer ponto deste território, mas naqueles terrenos nos quais a venda de imóveis incorporados permite a apreensão da renda da terra de monopólio.

Resumindo, ressaltamos que a cidade se reproduz manifestando e viabilizando a reprodução capitalista, considerando-se os processos de ampliação dos seus papéis da cidade na divisão territorial do trabalho, colocada pela reprodução capitalista. A reprodução da cidade, e portanto dos papéis que desempenha na divisão territorial do trabalho, exige a ampliação das suas bases territoriais, o que se dá via ampliação territorial da base fundiária urbana (15) - expansão horizontal, ou via reprodução territorial

(15) Entendemos como base territorial da cidade, no sentido mais restrito, o próprio chão que ele ocupa, e no sentido mais amplo, a partir de CALABI e INDOVINA (15a), o território como base material do conjunto das relações sociais.

(15a) CALABI, Andrea, INDOVINA, Francesco. Sull'uso capitalistico del territorio. Archivio di studi urbani e regionali. v. 4, n. 2., p. 3-20, 1973.

desta base - expansão vertical - através da monopolização de parcelas do território da cidade.

Para tal, a realização da renda de monopólio, só é possível através das construções. Ou seja, a reprodução territorial ampliada da cidade, ou a multiplicação/desdobramento de suas bases territoriais só se viabiliza, incorporando ao terreno, a edificação, e permitindo a passagem da renda fundiária diferencial para a de monopólio.

Assim, estamos construindo o conceito de verticalização (16), frisando que este é o processo através do qual se reproduz territorialmente a cidade, através da ampliação/multiplicação/desdobramento de sua base fundiária.

Tomando-se esta dimensão da verticalização (que está neste texto aparecendo como o primeiro elemento da construção do conceito de verticalização), propomos a análise do próprio processo, para o que algumas perguntas se colocam: a expansão territorial (17) da cidade só se dá para atender as exigências colocadas pelo aumento das atividades produtivas e pelo aumento da demanda por habitações gerado pela intensificação da concentração populacional? A expansão territorial vertical é decorrência apenas da necessidade de multiplicar a base fundiária da cidade, frente a dificuldades de se realizar essa expansão horizontal?

Ou, em outras palavras: O consumo determina a produção, e só assim ela é determinada? É a escassez de terrenos, e portanto de base territorial, para a produção de construções o que viabilizaria a própria produção da cidade, que explica essencialmente a verticalização?

(16) Para nós, o conceito deverá ser construído no decorrer do trabalho, através do próprio desenvolvimento da tese. Assim, estamos partindo da conceitualização mais ampla, para chegar a definir parâmetros a partir dos quais podemos explicar/entender a verticalização em cidades onde teoricamente ela não ocorreria, caso tomássemos o adensamento populacional e a indisponibilidade de terrenos para construções, como condição para tal. Esperamos ao partir da verticalização em geral como processo, chegar a uma verticalização particular (a das cidades escolhidas para a pesquisa), contribuindo para a (re)definição do próprio conceito geral.

Tal construção não se faz individualmente, mas é muito mais o resultado da reflexão que historicamente e coletivamente se acumula. Assim é fundamental referirmo-nos às definições/conceitos de verticalização desenvolvidos por alguns autores. Para SOUZA (1989:125): "...o que é importante de ser destacado nesta definição da verticalização do espaço urbano é que:

1. é um processo inusitado por seu ritmo e sua amplitude;
2. é um processo que se passa num país novo e dominado;
3. é um fenômeno "sui-generis".

A verticalização no mundo sempre esteve ligada mais aos serviços do que à habitação (...). Porém, ela também pode ser definida, ainda que a nível de hipótese como a resultante, no espaço produzido, de uma estratégia entre múltiplas formas do capital: o fundiário, o produtivo, o imobiliário e o financeiro, criando o espaço urbano."

FERREIRA (16^a), coloca que: "O termo verticalização foi definido como a possibilidade de multiplicação do solo urbano permitida pelo elevador." (p.72), sendo encarada como "...uma solução para a necessidade da base fundiária..." (p.79).

CARLOS (1986:242) ao colocar "...que a reprodução do espaço urbano não ocorre apenas através da incorporação de novas áreas, mas também a partir de espaços construídos", entende que o processo de verticalização é um exemplo deste processo.

(16^a) FERREIRA, Nadia Somekh Martins. A verticalização de São Paulo, um elemento de segregação urbana? Espaço & Debates. São Paulo, v.21, p.72-88, 1987.

(17) Para nós a expressão expansão territorial sempre conterà o significado do crescimento horizontal e vertical da cidade, sendo que tal expansão poderá ser qualificada distinguindo estas duas formas de crescimento, através do uso dos termos: - expansão territorial horizontal traduzindo uma forma de reprodução territorial da cidade; e, - expansão territorial vertical expressando a reprodução territorial ampliada da cidade;

2.3. Levantando as questões

As perguntas colocadas acima revelam o cerne da problematização teórica levantada pelo tema, e a busca das suas respostas devem vir no sentido de ler a contradição (aparente) do processo generalizado da verticalização no nosso país. Assim, através desta reflexão, levantamos as questões às quais nos referimos na denominação deste tópico, a serem aprofundadas posteriormente, na análise das cidades estudadas. Vamos pontuá-las.

Em função da instituição jurídica da propriedade capitalista da terra, e em função das necessidades do seu consumo, a cidade "dá" ao seu solo, ao mesmo tempo a condição de valor de uso e de valor de troca (18). LENCIONI (19) coloca que:

"O espaço geográfico poderia ser analisado como uma mercadoria "sui generis", com determinações específicas tanto no que se refere ao seu processo de produção quanto ao seu processo de apropriação e conseqüentemente consumo." (p.4).

Contêm o solo um valor de uso na medida em que se constitui condição indispensável à produção de mercadorias (pois é a base física, sobre a qual o capital será transformado em bens de produção) e à reprodução da força de trabalho (pois também sobre ele, erguem-se as habitações).

Mas, como é ao mesmo tempo "...condição necessária à produção capitalista e um elemento vital a toda atividade humana, não

(18) HARVEY (1989:135-137) chama atenção para a necessidade de se analisar especialmente estes conceitos em relação ao solo, dada a sua condição de mercadoria na economia capitalista contemporânea, destacando as suas peculiaridades.

(19) LENCIONI, Sandra, CARLOS, Ana Fani Alessandri. Alguns elementos para a discussão do espaço geográfico como mercadoria. Borrador, São Paulo, AGB, v.1, p.01-09, maio. 1982.

reprodutíveis e monopolizados pelo proprietário fundiário" (p.19) (20), a terra assume um preço, que consubstancia seu valor de troca.

Por este seu caráter de mercadoria não substituível no processo de produção de mercadorias e reprodução da força de trabalho, que a terra, especialmente na cidade, tem um preço que não é só dimensionado pelas suas qualidades e pelo trabalho nela materializado, porque esta mercadoria não é produzida pelas mesmas formas de produção das mercadorias em geral.

Logo, pelo fato de ser um bem indispensável (o que lhe assegura a demanda), não ser produzida, e estar nas mãos de uma classe social (a dos proprietários), é que a terra assume um valor de troca, e assim um preço, pelo qual devem pagar os indivíduos destituídos do direito de propriedade, tanto para se utilizarem temporariamente de um parcela de terra (o arrendamento rural e o aluguel urbano), como para adquirirem o referido direito, através da compra da propriedade.

LAMPARELLI (21) destaca:

"Basicamente, o instituto da propriedade privada do solo confere um direito, tenha ele maior ou menor autonomia, que estabelece aos proprietários vantagens evidentes na apropriação de parcelas do excedente econômico, sem necessariamente contribuir para sua formação." (p.30).

Essa parcela do excedente apropriada pelos proprietários, constitui-se a renda. O direito à renda é dado pelo direito de propriedade, mas a expressão monetária desta renda, ou seja o preço da terra, é dado por uma conjunção de fatores e guarda uma

(20) O grifo é nosso.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. Notas sobre a renda da terra urbana. *Chão - Revista de Arquitetura*. Rio de Janeiro, v.5, p.18-23, mar.abr. mai.1979.

(21) LAMPARELLI, Carlos Monteiro. *Uso do solo urbano e direito de propriedade. Estudos FUNDAP*. São Paulo, v.1, n.1, p.28-32, 1983.

relação com taxa de juros correntes no mercado. O que quer dizer, que o preço da terra se forma por analogia, como coloca RANGEL (22): "... uma propriedade que assegure renda vale tanto quanto o capital que assegure lucro comparável." (p.189).

Tais colocações despertam para a premência de se analisar a questão da renda da terra, como uma via de entendimento da reestruturação da cidade, uma vez que a distinção dos fatores que convergem para a determinação das diferentes rendas fundiárias incorporadas, permite a nosso ver, revelar claramente os processos que atuam direcionando a referida reestruturação, através da produção da cidade para o capital e pelo capital, e determinando as formas de consumo desta mercadoria pela população.

Estas considerações colocam-nos na perspectiva de analisar mais demoradamente a renda fundiária nas cidades, na expectativa de mostrar, no decorrer do trabalho, como a possibilidade de apropriação desta renda pelos proprietários fundiários, constitui-se um dos elementos principais para se pensar a expansão territorial urbana, ou seja, formas de reprodução territorial da cidade.

Tal análise nos países chamados de subdesenvolvidos, assume importância ainda maior. Desta forma, concordamos com YUJNOVSKY (23) para quem verificar o problema da renda é fundamental, como categoria conceitual de análise da questão da terra no espaço urbano, especialmente nos países capitalistas dependentes (sic), tendo em vista: "...o menor grau de desenvolvimento das forças produtivas, cujas condições determinam o surgimento da renda urbana como uma importante fonte de benefícios extraordinários

(22) RANGEL, Ignácio. Questão agrária e agricultura. Encontros com a Civilização Brasileira, Rio de Janeiro, v.7, p.172-192. 1979.

(23) YUJNOVSKY, Oscar. La renta del suelo y la configuración del espacio y del medio ambiente urbano. Revista Interamericana de Plantificación, v.11, n.41, p.85-101, Mar.1977.

(96). Isto apesar das condições inerentes ao desenvolvimento urbano com suas consequências sociais e políticas" (24).

Desta análise emerge a primeira questão, que entendemos remete a uma reflexão que permite compreender uma das dimensões da verticalização: QUEM PRODUZ A VERTICALIZAÇÃO.

Tal análise concorre para a compreensão do até certo ponto "precoce" processo de verticalização, que deve ser entendido no contexto dos diferentes interesses da iniciativa privada, mais especificamente do setor imobiliário, que ao apropriar ou controlar a apropriação de parcelas valorizadas do território da cidade, determina suas formas de reprodução, os seus eixos de crescimento, e em relação à verticalização, novas formas de uso do solo residencial urbano, para os segmentos de poder aquisitivo médio e alto.

A premência de analisar QUEM PRODUZ A VERTICALIZAÇÃO, avaliando sobretudo o papel das construtoras, cuja ação é predominante, mas sem deixar de considerar o papel de outros agentes privados e o papel do Estado neste processo, vem indissociável da análise da renda fundiária, visto que no processo de verticalização a renda de monopólio, como pretendemos mostrar, realiza-se através da venda do imóvel construído. Esta reflexão permitirá compreender que a baixa composição orgânica do capital da maior parte das empresas que produzem a verticalização nas cidades estudadas, e as pequenas exigências impostas pelas legislações vigentes, comparecem como elementos fundamentais para a explicação da verticalização e possibilitaram averiguar a importância da renda da terra para o entendimento do processo.

(24) É o mesmo autor quem ressalta que a especificidade da renda urbana nos países capitalistas dependentes, está ligada geralmente a três aspectos (p.96): 1 - à inserção da economia deste país no sistema mundial; 2 - ao grau de importância da propriedade territorial no processo produtivo; 3 - à localização dos setores sociais vinculados à renda urbana na estrutura social e em relação ao Estado.

Compreendendo quem produz a verticalização e porque a produz, é necessário abordar o outro lado do processo: quem a consome e por quê. Trabalharemos com esta 2ª questão, ressaltando OS SIGNOS E A IDENTIDADE DA VERTICALIZAÇÃO, sem deixar de abordar as mudanças de necessidades impostas pela cotidianidade, que de fato impulsionam para uma opção por residir em apartamentos. O simbólico será analisado em articulação com a centralidade urbana, permitindo já apontar para a 3ª questão, a da REESTRUTURAÇÃO DA CIDADE, que tem no desenvolvimento deste texto o caráter de síntese, e será discutida no sentido de explorar como a verticalização influencia a divisão econômica e social do território.

É na assunção desta posição teórico-metodológica, de abordar o tema proposto - verticalização, no âmbito do processo de reprodução da cidade - que nos afastamos de outras posições a partir das quais o tema seria enfocado como faceta da "organização do espaço" ou da "construção do espaço" (25), pois que para nós a produção da cidade é sempre uma produção social, em processo contínuo de construção, destruição, reforma, revolução, estruturação....(26).

Levantadas estas idéias, a propósito de uma reflexão sobre o tema de pesquisa e as questões correlatas que o seu desenvolvimento suscitou, arrolamos alguns questionamentos, que nos orientaram durante o trabalho, com o objetivo de permitir, por parte do leitor, uma avaliação de como o trabalho de levantamento de dados empírico foi pautado, remetendo a questões de ordem mais ampla. O que nos direcionou a pesquisa foram as seguintes indaga-

(25) A preocupação conceitual decorre da grande carga teórico-metodológica embutida historicamente nestas expressões, o que muitas vezes é referente a uma dada práxis social e/ou profissional de seus autores.

A terminologia "organização do espaço" foi largamente difundida na Geografia a partir de autores franceses, que como Pierre George, Bernard Kayser, Raymond Guglielmo e Olivier Dolfuss entre outros, discorreram sobre "l'aménagement d'espace", no sentido de uma produção geográfica que desse substrato a propostas de intervenção, e portanto, de organização deste espaço. Pesquisas a partir desta vertente, permitiram o desenvolvimento de muitas propostas de planejamento urbano-regional. O Neopositivismo na Geografia adotou o uso desta expressão, mas num sentido muito mais restrito, pelo menos no Brasil, visto que a maior parte da sua produção científica apoiou-se numa visão do espaço como palco das atividades humanas, considerando-se muito pouco os processos que o determinam, ou seja, espaço apenas forma, apenas paisagem organizada.

A este respeito vale a pena citar os textos de CARLOS (1986:29-51) e (25ª) onde encontramos uma análise crítica desta visão.

A terminologia "construção do espaço" tem sido utilizada mais recentemente, e aparece com maior frequência no discurso dos arquitetos, para muitos dos quais o uso da expressão produção do espaço identificaria o processo de produção das formas espaciais ao processo geral de produção das mercadorias. Para nós, esta redução perde sua consistência, na medida em que estamos tomando o uso da expressão produção do espaço também na sua acepção mais ampla, como já foi discutido. De qualquer forma, é importante destacar que a questão semântica aqui também remete à necessidade de uma discussão teórico-metodológica mais aprofundada, a qual não vamos desenvolver aqui. Ainda assim, vale destacar que em MORAES (25^b) vamos encontrar o uso de "construção do espaço" algumas vezes como sinônimo de "produção do espaço", e em outras (por exemplo à p.36) ressaltando a dimensão material deste processo, daí o uso da expressão "construção material do espaço", destacando assim mais a forma (ainda que não desligada do processo).

(25ª) CARLOS, Ana Fani Alessandri. A cidade e a organização do espaço. Revista do Departamento de Geografia. São Paulo, n.1, p.105-111, 1982.

(25^b) MORAES, Antonio Carlos Robert. Historicidade de consciência e construção do espaço: notas para um debate. In: SOUZA, M.A.A., SANTOS, H. (org.). A construção do espaço. São Paulo: Nobel, 1986. p.33-50.

ções:

1. Como explicar o processo de verticalização das chamadas cidades médias, a partir da relação entre renda fundiária urbana e produção de imóveis?

2. Como se deu/dá nas cidades pesquisadas a produção e reprodução do espaço urbano, entendendo a verticalização como uma manifestação deste processo, em contraposição, mas também em combinação, com sua expansão horizontal?

3. Que determinantes históricas, políticas e sociais combinam-se em certo momento do crescimento destas cidades, permitindo que através da iniciativa privada e/ou pública, a verticalização tivesse aí se iniciado e/ou acentuado?

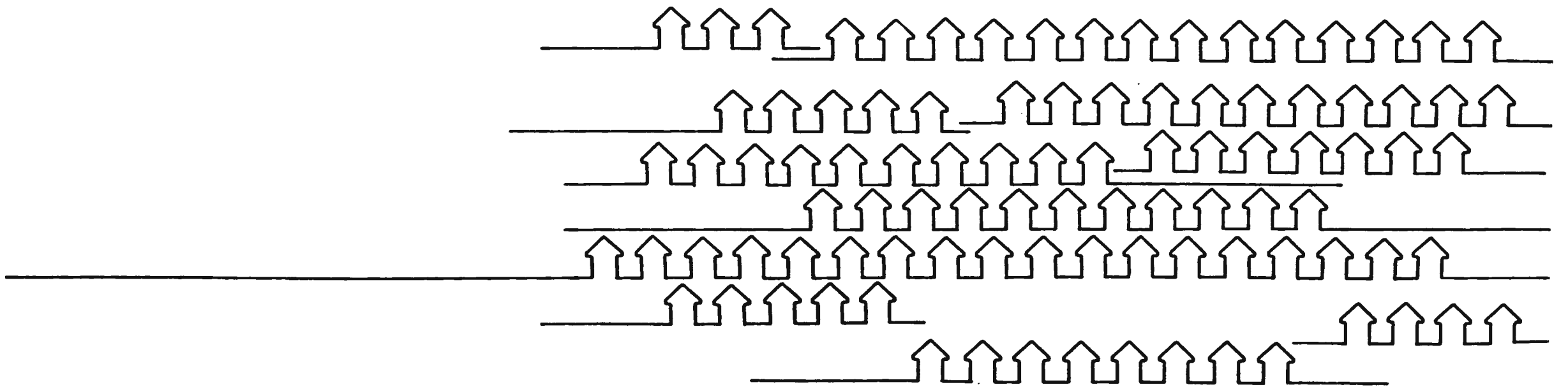
4. Qual a origem do capital que se reproduz na verticalização, através dos investimentos imobiliários realizados pela iniciativa privada?

5. Que segmentos sociais e uso do solo urbano garantem a demanda desta produção, e qual o significado concreto dela para a reestruturação destas cidades, e o significado simbólico que há no consumo dos imóveis e na construção de uma concepção de paisagem?

(26) A este respeito é interessante citar o trecho de BARRIOS (26^a), que apoiada em CASTELLS (1973) coloca: "Na relação espaço/sociedade, o primeiro cumpre, como elemento físico, duas funções básicas: a de objeto da atividade humana (recursos naturais) e a de suporte dessa mesma atividade (meio ambiente). Entretanto, é importante diferenciar as formas espaciais, como objetos inertes pertencentes ao mundo das coisas, do homem, sujeito da história. Dai não se poder falar de práticas nem de estruturas espaciais. Como produto material dos processos sociais, o espaço modificado faz parte da totalidade relacional, que se denominou estrutura, grifo nosso, mas só quando serve de referência para a ação social.

"São estas as razões que respaldam as proposições segundo as quais não existe teoria do espaço que não seja parte integrante de uma teoria social geral. Donde se conclui a necessidade metodológica de derivar a problemática espacial de uma totalidade apreendida e suas múltiplas dimensões, para assim se poder compreender a natureza, especificidade e inter-relações dos diferentes processos que geram tal problemática."

(26^a) BARRIOS, Sonia. "A produção do espaço". In: Souza, M.A.A., SANTOS, M. (org.). A construção do espaço. São Paulo: Nobel, 1986, p.01-24.



"Estamos na cidade, não podemos sair dela
sem cair em outra, idêntica embora seja distinta,

falo sobre a cidade imensa, realidade diária
feita de duas palavras: os outros, e em cada um
deles há um eu cerceado de nós, um eu à deriva,

a cidade com que falo quando não falo com ninguém
e que agora me dita essas palavras insones"

Octavio Paz

3. O TEMA E OS LUGARES

O interesse de trabalhar com a verticalização surgiu durante a elaboração da dissertação de Mestrado. Estávamos estudando a expansão territorial horizontal de Presidente Prudente, para entender a lógica da proliferação de loteamentos. As conclusões a que chegávamos, já apontavam que das decorrências do processo, como parte da mesma lógica, seria a deliberação de uma verticalização mais intensa, o que de fato já estava se iniciando na primeira metade da década de 80. Desta forma, selecionar Presidente Prudente para a pesquisa era como garantir a possibilidade de refletir sobre o que nos suscitara o outro trabalho.

Partimos para a escolha de outra(s) cidade(s), na expectativa de que pudéssemos avaliar similitudes e diferenças do processo. Paralelamente, obtivemos junto ao IBGE, a série de dados "Inquéritos Mensais sobre Edificações" (1), com os quais passamos a trabalhar tomando as cidades paulistas que estavam inseridas no sistema, e mais as cidades de Uberaba e Uberlândia em Minas Gerais, Campo Grande no Mato Grosso do Sul e Londrina no Paraná (2). A figura 1 mostra-nos a localização destas cidades.

(1) Tais dados eram enviados mensalmente para o IBGE pelas Prefeituras Municipais das cidades que em 1960 tinham mais de 50 mil habitantes. Até 1970, estas informações eram organizadas para a edição dos Censos Prediais. Posteriormente, passaram a ser colecionadas em relatórios mensais com as cidades inseridas neste sistema estatístico, sem serem mais tabuladas e publicadas. O acesso a estas informações passou, então a ser possível, via aquisição de cópias destas listagens, por empresas e pesquisadores interessados no setor.

A obtenção deste material de elevado custo foi-nos possível, através da Comissão de Pesquisas Especiais (CPE) da UNESP, a quem agradecemos.

Foram adquiridos os relatórios de quatro estados brasileiros (São Paulo, Minas Gerais, Mato Grosso do Sul e Paraná), no período de 1977 a 1987. A partir de março de 1988, o IBGE desativou o sistema, justificando-se no alto custo de sua manutenção, e na instabilidade do envio das informações pelas Prefeituras Municipais. É lamentável viver em um país, onde um sistema de informações, fundamental para a pesquisa, é avaliado pela relação custo/benefício!!!

O volume de dados obtidos permitiria inúmeras pesquisas, já que se referem à construção civil em geral, e não apenas às edificações de vários pavimentos. Trabalhamos, essencialmente, com os itens 3 e 5 desses relatórios, de onde tiramos para informatização os dados que nos interessavam. Esta tarefa demandou 2 anos de trabalho, interrompidos por períodos de discussão com outros profissionais sobre como organizá-los.

Não teria sido possível desenvolver este trabalho a contento, não fosse: -a orientação do CARLOS ALBERTO SILVA, que elaborou um programa para o computador, e a quem reforçamos nossos agradecimentos; -a paciência dos digitadores LUIZ e CARLOS, e da MARA LÚCIA que ajudou na separação e catalogação do material; -a bolsa do CNPQ, que ajudou a sustentar, também, esta parte do trabalho.

(2) A iniciativa de estender a base territorial do levantamento preliminar de dados, para além dos limites do Estado de São Paulo, decorreu do fato de reconhecermos nas regiões "comandadas" pelas cidades citadas, uma extensão do processo histórico e econômico do Estado. A cidade de Maringá não foi incluída na série, por não haver dados disponíveis sobre ela no IBGE.

O quadro geral destas informações trabalhadas estatisticamente forneceram algumas "pistas" para a escolha. E mesmo antes do fim da tabulação já tínhamos um critério claro: não queríamos trabalhar com cidades da área metropolitana, ou que fora dela já tivessem um perfil essencialmente industrial.

Algumas cidades foram visitadas (3), e acabamos por escolher além de Presidente Prudente, São José do Rio Preto e Ribeirão Preto. A análise dos dados trabalhados e o próprio desenvolvimento da tese justificaram no decorrer do trabalho, a seleção procedida.

Acabamos por ficar com uma base para a pesquisa de campo com algumas semelhanças, pois as três cidades não compõem áreas metropolitanas, embora desempenhem evidente papel de comando em suas "regiões"; não são cidades essencialmente industriais e nem tão próximas da capital (como mostra a figura 2), de tal sorte a analisá-las como sob a influência direta da região metropolitana. Por outro lado, há diferenças entre elas, sobretudo do ponto de vista econômico.

É sobre estas semelhanças e diferenças que queremos refletir em seguida, destacando o processo histórico de ocupação do Estado de São Paulo, e os papéis que desempenharam/desempenham estas três cidades.

(3) A primeira cidade na qual iniciamos levantamento preliminar de dados foi Londrina, que nos parece, ainda hoje, muito interessante para uma pesquisa sobre verticalização, face a uma série de peculiaridades, dentre as quais destacamos a força econômica do norte do Paraná, a intensidade da verticalização e o preço relativamente mais baixo dos imóveis. A dificuldade de obtenção de dados junto à Prefeitura Municipal, e o fato da professora YOSHYIA NAKAGAWARA FERREIRA da FUEL (Fundação Universidade Estadual de Londrina) já ter em 1987 iniciado uma pesquisa sobre o tema, acabou por nos orientar para a procura de outras cidades. Bauru, Marília e Campo Grande também foram aventadas como bases para o trabalho empírico, e por razões diversas, foram deixadas de lado.

LOCALIZAÇÃO DAS CIDA-
DES TRABALHADAS
ESTATISTICAMENTE

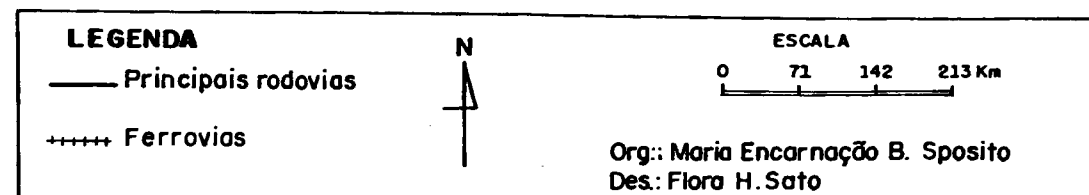
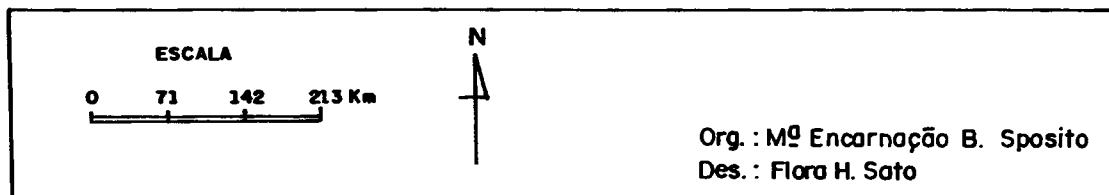
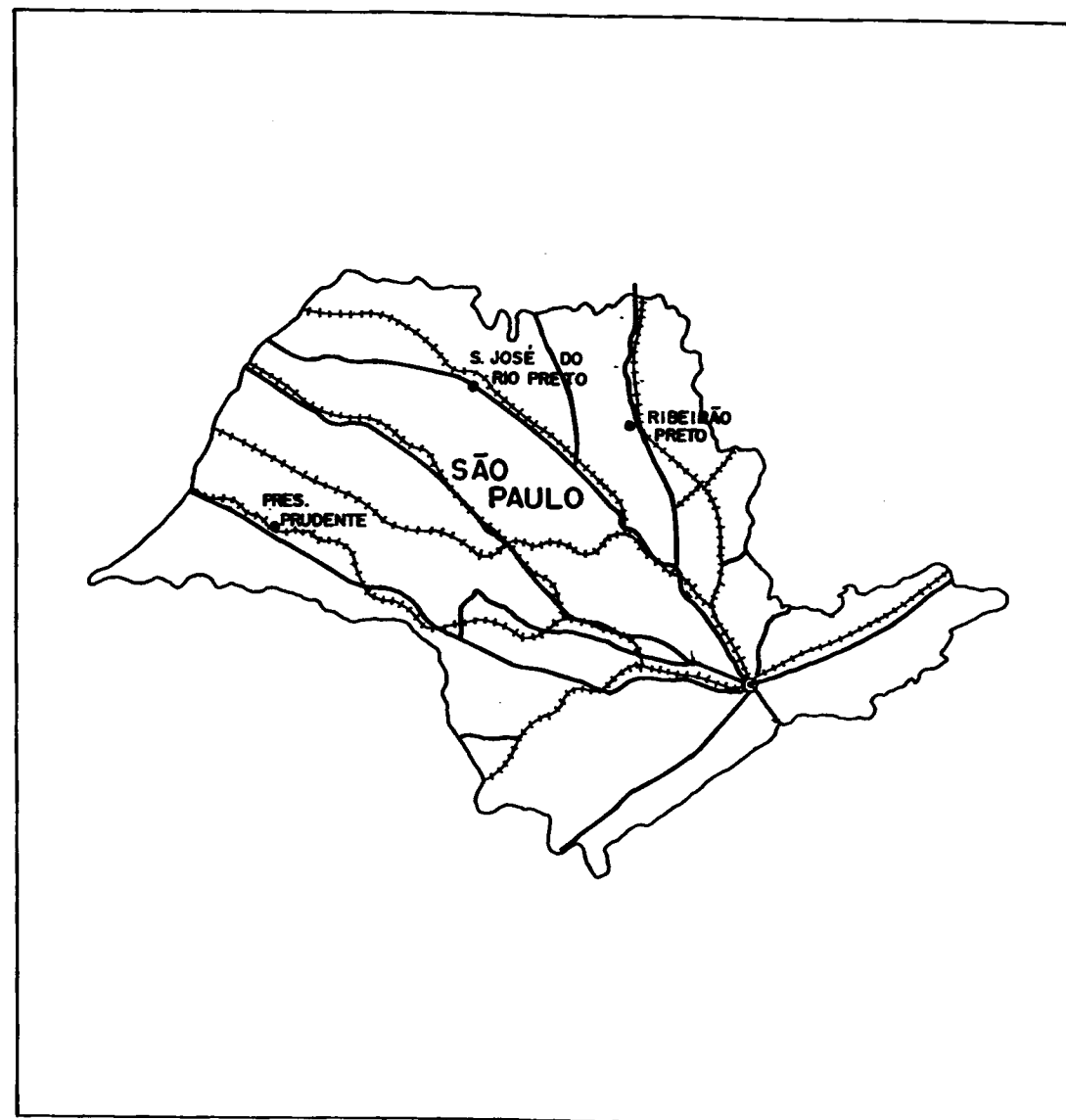
FIGURA

1

LOCALIZAÇÃO DAS CIDA-
DES SELECIONADAS
PARA A PESQUISA

FIGURA

2



3.1. A formação territorial

Pensar sobre o processo de ocupação e desenvolvimento do Estado de São Paulo, é refletir sobre sua expansão cafeeira, e portanto sobre a produção do território capitalista, decorrente da industrialização, e portanto reprodução do território capitalista, inserindo tais processos na dinâmica da economia nacional.

A bibliografia sobre a temática revela uma produção já muito significativa e uma reflexão profunda, que nem por isto está esgotada. Brasileiros e brasilianistas ainda debatem sobre a relação entre indústria brasileira, imigração, capital cafeeiro, substituição de importações, desenvolvimento econômico e urbanização.

O que estamos procedendo neste tópico não é mais que apresentar um quadro geral deste processo, para contextualizar as cidades em estudo, e buscar numa dada vertente, elementos que ajudem a entender o crescimento urbano das mesmas. Nada de qualitativo estamos acrescentando a este debate (mesmo porque este não é o objetivo deste trabalho), mas apenas nos apoiando em DEAN (4), MELLO (5), SILVA(6) CANO(7), MARTINS(8), MAMIGONIAN(9), SALLUM JR (10), NEGRI(11), MILLIET(12) e MATTOS(13), entre outros, para esta contextualização.

Até os anos 30, a rede urbana paulista (14) implantou-se, sobretudo, em função da economia cafeeira, o que significa frisar

- (4) DEAN, Warren. A industrialização de São Paulo (1880-1945). São Paulo: DIFEL, 1971.
- (5) MELLO, João Manoel Cardoso de. O capitalismo tardio. São Paulo: Brasiliense, 1986.
- (6) SILVA, Sérgio. Expansão cafeeira e origens da indústria no Brasil. São Paulo: Alfa-Omega, 1976.
- (7) CANO, Wilson. Raízes da concentração industrial em São Paulo. São Paulo: I.H. Queiroz, 1981.
- (8) SALLUM JR., Brasília. Capitalismo e cafeeicultura. Oeste Paulista: 1888-1930. São Paulo: Duas Cidades, 1982.
- (9) MARTINS, José de Souza. O cativo da terra. São Paulo: Ciências Humanas, 1979.
- (10) MAMIGONIAN, Armen. O processo de industrialização em São Paulo. Boletim Paulista de Geografia, São Paulo, v.50, p.83-6, 1976.
- (11) NEGRI, Barjas, GONÇALVES, Maria Flora, CANO, Wilson. O processo de interiorização do desenvolvimento e da urbanização no Estado de São Paulo (1920-1980). Campinas: Instituto de Economia/UNICAMP, 1987.
- (12) MILLIET, Sérgio. Roteiro do café e outros ensaios. São Paulo: Hucitec/INL, 1982.
- (13) MATTOS, Odilon Nogueira de. Café e ferrovias. São Paulo: Alfa-Omega, 1974.
- (14) GEIGER, Pedro Pinchas. Evolução da rede urbana brasileira. Rio de Janeiro: INEP, 1963.

que não apenas a produção cafeeira impulsionou esta conformação, mas também todos os desdobramentos da acumulação que esta produção permitiu, como a abertura de estradas de ferro, bancos, indústrias, expansão comercial e da rede de eletricidade, bem como o avanço da agricultura de alimentos, como formas de reprodução deste capital e/ou de apoio à expansão do complexo. Para SILVA (1976): "O capital cafeeiro tinha portanto diversos aspectos; ele apresenta ao mesmo tempo as características do capital agrário, do capital industrial, do capital bancário e do capital comercial."

Assim sendo, as cidades paulistas foram fundadas ou redinamizadas (15) a partir de uma expansão agrícola (sobretudo, das áreas de plantio de café), mas já significativamente influenciadas por novas determinações: a agricultura diversificada e a indústria nascente, como se o processo de urbanização tivesse a sua matriz econômica no campo, visto que se conformava a rede urbana a partir do avanço do complexo cafeeiro.

Do ponto de vista de sua territorialidade, o avanço da economia cafeeira e a intensificação da urbanização (16) dele decorrente, manifestou-se de forma não homogênea. Tal diferenciação pautou-se pelo próprio movimento da expansão da economia cafeeira. NEGRI (1987:4) destaca que: "...o avanço cafeeiro estrutura uma diferenciação regional interna ao Estado. A dinâmica da incorporação de terras, com uma economia "em três tempos", vai continuamente definindo "uma zona velha, outra madura e uma zona nova", onde os cafeeiros são mais recentes. Nesse processo a ocupação territorial do Estado avança em direção ao oeste, crescente-

(15) Segundo NEGRI (1987:8) quando da crise de 1929, São Paulo já possuía uma rede urbana de 245 municípios, praticamente, a metade do número atual.

(16) Aqui o termo urbanização está sendo tomado tanto no seu sentido mais amplo (aumento da Divisão Territorial do Trabalho entre a cidade e o campo e entre as cidades), como no seu sentido mais restrito e do primeiro decorrente (aumento de número de cidades e da população urbana).

mente antecipada pela ferrovia, que em 1920 já se estende por cerca de 6.600 quilômetros. Mas esse avanço não implica a decadência das regiões que ficam para trás. Diferentemente do café escravista, cuja herança é a paisagem das "cidades mortas" do vale do Paraíba, a nova expansão cafeeira requer e impulsiona a vida nos centros do leste, sobretudo na Capital. Nesse processo vai definindo regiões e organizando uma primeira hierarquia no sistema de cidades do Estado." (Grifo nosso).

Desta forma a expansão cafeeira, permitiu a abertura de novas cidades, através da expansão ferroviária (17), num processo de reprodução do capital, via economia cafeeira.

A situação das três cidades com as quais estamos trabalhando era diferente na década de 1920. Ribeirão Preto (18) já ocupava um lugar de destaque na economia paulista. Sua população só era superada no Estado, pela da capital, de Santos e Campinas, e ela já se destacava como a principal cidade da Região da Mojiana, que em 1920 vivia seu auge econômico (19).

São José do Rio Preto (20) e Presidente Prudente (21) estavam na porção oeste do Estado de São Paulo, ainda em processo de ocupação na década de 20, pois as estradas de ferro Araraquense e Sorocabana haviam chegado a estas áreas na década de 10. Os eixos da rede urbana demarcados por estas duas ferrovias, mais o eixo da Estrada de Ferro Noroeste, compunham o "oeste pioneiro" em processo rápido e expressivo de ocupação econômica (22), sem apresentar, contudo, os mesmos níveis de produção da região de Ribeirão Preto.

(17) Até fins da década de 10, os eixos ferroviários da Paulista, Sorocabana e Mojiana já demarcavam alguns eixos da rede urbana paulista. Durante a década de 20, novos eixos delinearão-se através da Noroeste, Alta Paulista, Alta Sorocabana e Alta Araraquense. Das cidades escolhidas para este trabalho, Ribeirão Preto era ligada à São Paulo pela Mojiana, São José do Rio Preto pela Alta Araraquense e Presidente Prudente pela Alta Sorocabana.

(18) Em 2 de novembro de 1845 foi erguida uma cruz e rezada a primeira missa no patrimônio, que só em 19 de junho de 1856 veio a se constituir com o nome de São Sebastião, entre os córregos Retiro e Ribeirão Preto. Esta última data foi considerada a da sua fundação, sendo que o município foi criado em 12 de abril de 1871, com o nome de Ribeirão Preto. A primeira planta urbana da cidade é de 1884, quando a "vila" já possuía 500 casas e 2500 habitantes.
FONTES: MIRANDA (18a) e CIONE (18b).

(18a) MIRANDA, José Pedro de. Ribeirão Preto de ontem e de hoje. Ribeirão Preto: Eldorado, 1971.

(18b) CIONE, Rubem. História de Ribeirão Preto. Matão, IMAG, 1989.

(19) A região da Mojiana tinha em 1920, 811.974 habitantes (12,78% do estado), e era a base de 35,53% da produção de café do Estado. (MILLIET, 1982:22). A população de Ribeirão Preto era, então, de 42.000 habitantes (NEGRI, 1987:6) e era expressivo o percentual que trabalhava na agricultura, mas também aquele que estava empregado na indústria. Para ilustrar, convém ressaltar que 9,3% dos operários em indústria do Estado de São Paulo estavam na região de Ribeirão Preto.

(20) Em 19 de março de 1852 foram doadas as terras para o patrimônio, onde se originou o arraial de Rio Preto. Em 20 de março de 1855 foram criados os distritos policial e de paz. O município foi criado a partir de desmembramento do município de Jaboticabal, em 19 de julho de 1894 com o nome de São José do Rio Preto. A cidade foi fundada no espigão entre os córregos de Borá e Canela, ambos afluentes do Rio Preto. A planta da cidade foi executada pelo engenheiro italiano Ugo Ugolini.
FONTES: NOGUEIRA (20a), PAES (20b) e GOMES (20c).

(20a) NOGUEIRA, Carlos Rodrigues. São José do Rio Preto (1852-1945). São Paulo, sem editora, 1952.

(20b) PAES, Castro. A grande São José do Rio Preto. Catanduva: São Domingos, 1967.

Assim, a estruturação da rede urbana paulista, demarcada pelas ferrovias, e sustentada pela expansão da economia cafeeira, possibilitou a incorporação de novas bases territoriais à reprodução capitalista e permitiu/exigiu a propriedade capitalista da terra (23). A lei de Terras de 1850 já "preparava o terreno" para o predomínio de relações capitalistas. SILVA(1976:70-76) destaca que as terras ocupadas pela expansão cafeeira ou já tinham proprietários ou não os tinham (no sentido jurídico), muito embora não estivessem obrigatoriamente não ocupadas, o que significou em muitos casos a expulsão dos ocupantes. De uma forma ou de outra, integrando suas terras à expansão cafeeira ou as vendendo para o mesmo fim, os proprietários viabilizavam a dominação capitalista. "É portanto a expansão cafeeira que está na base da especulação fundiária." (p.72).

A importância de se ressaltar esta faceta do processo, é chamar atenção para o fato de que muitas cidades da rede urbana paulista foram fundadas para apoiar o loteamento e a venda de lotes rurais, estando suas origens estreitamente ligadas ao processo de mercantilização e especulação das terras (24). NEGRI (1987:27) afirma que:

"Em Bauru e no Oeste Pioneiro, regiões recém abertas ou em processo de abertura, as cidades novas davam suporte para uma atividade agrícola relativamente recente, basicamente no comércio e nos transportes, não havendo uma indústria de transformação mas apenas pequenas unidades produtivas circunstanciais, de apoio à construção civil ou à agricultura local." (grifo nosso)

(20c) GOMES, Leonardo. Gente que ajudou a fazer uma grande cidade: Rio Preto. São Paulo: São José, 1975.

(21) Em 14 de setembro de 1917 foi iniciada a derrubada da mata no local, onde se projetara a demarcação do loteamento Vila Goulart, que deu origem à cidade de Presidente Prudente, e esta é considerada a data de sua fundação, muito embora a locação dos lotes e demarcação das ruas só tenha se feito em 1918. Em 1920, foi aberto outro loteamento, a Vila Marcondes, que unido ao primeiro veio a constituir o núcleo urbano. O distrito policial foi criado em 1921. Em 28 de novembro do mesmo ano, foi sancionada a lei que criava o município, o qual possuía uma área de 20.000 Km², cerca de 8% do total do Estado.
FONTE: ABREU (21a).

(21a) ABREU, Dióres Santos. Formação histórica de uma cidade pioneira paulista: Presidente Prudente. Presidente Prudente: FF CLPP, 1972.

(22) Só para ilustrar esta força, destacamos que a Araraquarense tinha em 1920, 579.653 habitantes (15,85% do total estadual) e 19,79% da produção estadual de café; e a Alta Sorocabana 326.994 habitantes (8,9% do total estadual) e 7,5% da produção estadual de café (MILLIET, 1982:22).

(23) Sobre esta questão ver especialmente SILVA (1976), MARTINS (1979) e SALLUM JR (1982).

(24) Presidente Prudente, para citar um exemplo de interesse deste trabalho, surgiu a partir da implantação de dois loteamentos urbanos, como já foi colocado, que tinham o objetivo de "valorizar" e facilitar a venda dos lotes rurais. A este respeito ver ABREU (1972) e BELTRÃO SPOSITO (24a).

(24a) BELTRÃO SPOSITO, Maria Encarnação. O chão em Presidente Prudente: a lógica da expansão territorial urbana. Rio Claro: IGCE/UNESP, 1983. Dissertação (Mestrado) - Instituto de Geociências e Ciências Exatas, Universidade Paulista, 1983.

A crise da economia cafeeira conectada aos reflexos da crise internacional, que tem em 1929 um marco, provocou/permitiu novos padrões de reprodução capitalista a partir da década de 30, demarcando o início do processo de transição de uma economia predominantemente apoiada na produção agrícola para uma economia com base na produção industrial. Tal passagem transcorreu até a metade da década de 50.

Tal período tem sido denominado como de "industrialização restringida", e caracterizado por uma acumulação via expansão industrial, com fragilidade das bases técnicas e financeiras para a implantação do segmento de bens de produção (NEGRI, 1987:39 e seguintes).

A crise da economia cafeeira permitiu no campo uma maior diversificação da produção agrícola, realizando-se em bases mercantis (tanto a voltada à exportação, como a dirigida ao mercado interno). Nas cidades, houve uma expansão significativa das indústrias, nos moldes colocados acima. Algumas decorrências deste processo, merecem ser destacadas por interessarem à análise das cidades com as quais estamos trabalhando.

Em primeiro lugar, destacamos as mudanças no que se refere à estrutura fundiária no campo, que revelam no geral um aumento porcentual das pequenas propriedades, sem que se possa com este dado afirmar, que tal aumento decorreu sempre de uma partilha-mento das grandes propriedades, visto que ainda havia terras não ocupadas economicamente. Para ilustrar tal processo, reproduzimos os dados organizados por MILLIET (1982) (25) (Tabela 1), selecio-

(25) O autor baseou-se em Caio Prado Jr., no que se refere aos critérios para a classificação das propriedades rurais, acrescentando modificações, às quais o leitor poderá ter acesso às p.70-72 da obra citada.

T A B E L A 1

ESTRUTURA FUNDIÁRIA RURAL

ÍNDICE DE CRESCIMENTO E COMPOSIÇÃO PORCENTUAL (1930 - 1936)

	1930 - 1931			1935 - 1936		
	Números Absolutos	índice	%	Números Absolutos	índice	%
<u>ZONA DE RIBEIRÃO PRETO</u>						
Pequena	1.782	100	58.06	2.827	159	67.13
Média	750	100	24.44	826	110	19.62
Grande	421	100	13.72	461	110	10.50
Latifúndio	116	100	3.78	97	84	2.30
<u>ZONA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO</u>						
Pequena	6.591	100	69.86	13.114	199	68.00
Média	2.127	100	22.54	4.480	211	23.23
Grande	543	100	5.76	1.296	239	6.72
Latifúndio	174	100	1.84	394	226	2.04
<u>ZONA DE PRESIDENTE PRUDENTE</u>						
Pequena	3.404	100	84.49	3.525	104	84.41
Média	534	100	13.25	493	92	11.81
Grande	68	100	1.69	102	105	2.44
Latifúndio	23	100	0.57	56	243	1.34

FONTE: MILLIET (1982: 87-91-94)

nando para tal as regiões nas quais se inserem Ribeirão Preto, São José do Rio Preto e Presidente Prudente.

Na zona (26) de Ribeirão Preto observamos um aumento do número de pequenas propriedades, muito embora se destaque um crescimento, ainda que pouco expressivo, do número absoluto de propriedades no geral.

Nas zonas de São José do Rio Preto e Presidente Prudente, destacaram-se o aumento geral bastante significativo do número de propriedades, em função de serem áreas ainda em processo de ocupação. Contudo, o aumento do número de grandes propriedades e latifúndios chama atenção. Tais processos terão desdobramentos no tipo de produção e na conformação da rede urbana, os quais vão se manifestar nas décadas seguintes.

Um segundo aspecto a ser ressaltado, refere-se ao aumento geral da taxa de urbanização, e em especial da metropolização. Em 1920, 36,7% da população paulista vivia nas cidades, tendo este percentual aumentado para 44,1% em 1940, e 52,6% em 1950. Paralelamente, a região da Grande São Paulo passou de 43,5% da população urbana do Estado em 1940, para 48,6% em 1960. Tal movimento manifestou-se como reflexo de um processo de "industrialização restringida" e ao mesmo tempo como condição para uma ampliação da base produtiva industrial a partir dos fins da década de 50, já que as migrações do campo para a cidade e do interior para a metrópole iriam se acentuar na década de 60.

Um terceiro processo a ser considerado, é o da ampliação da divisão social e técnica do trabalho, do qual os rumos do próprio

(26) Para análise da Tabela 1, tomaremos a expressão do autor - zona - para denominar as regiões em análise.

processo de urbanização caracterizado acima é um corolário. A referida ampliação decorreu não apenas da industrialização, mas também da diversificação da agricultura e fortalecimento de um mercado interno em vias de se unificar em termos nacionais. É neste contexto de ampliação da reprodução capitalista no período 1930-55, que o setor da construção civil começou a se ampliar em função tanto da demanda gerada pela urbanização, como a acentuação da divisão social e técnica do trabalho.

No período em análise, Ribeirão Preto articulou, depois da crise de 29, uma agroindústria que começou a se destacar desde a década de 30, em função de sua produção agrícola mais consolidada, de terras muito férteis e da relativa proximidade com a capital.

Por outro lado, São José do Rio Preto e Presidente Prudente, mais distantes, com uma economia menos consolidada, viram a crise cafeeira ser superada, progressivamente, pelo aumento da produção do algodão e pela pecuária extensiva, tendo sido a expansão industrial muito menos importante do que em Ribeirão Preto.

O período de 1956 a 1980 foi marcado pela intensificação da industrialização, sob novas bases, visto que o país especialmente o Estado de São Paulo, passou a ter sua produção industrial mais diversificada. Destacamos neste processo a estruturação de uma industrialização pesada, que permitiu o efetivo desenvolvimento do capitalismo industrial no país, ainda que sob condições de um "desenvolvimento retardatário". (NEGRI, 1987:86 e seguintes).

Pelo menos dois momentos devem ser ressaltados pela importância que tiveram neste período de relevância do caráter urbano-industrial da formação econômico social brasileira, quais sejam o plano de Metas (1956-1960) do Governo Juscelino Kubitschek e o período do "milagre brasileiro" (1967/68-1974).

O papel do Estado nestes dois momentos foi fundamental. Durante o Plano de Metas, no que concerne aos maiores investimentos realizados para uma industrialização pesada, criando as condições concretas para a ampliação das oportunidades de reprodução do capital industrial (de origem nacional ou estrangeira), e durante o período do "milagre", investindo prioritariamente em infra-estrutura (a ampliação do sistema rodoviário, a construção de grandes complexos hidrelétricos e de uma rede de telecomunicações nacional, são exemplos desta política), e oferecendo empréstimos a juros subsidiados para vários setores da economia, rompendo com as últimas resistências a uma reprodução capitalista ampliada.

O Estado de São Paulo foi um espaço privilegiado nestes dois momentos de expansão da economia brasileira, em função, inclusive, de um processo de expansão que já se iniciara na década de 30, e cuja matriz encontramos no complexo cafeeiro. No primeiro momento, por ser a base territorial das indústrias em instalação e/ou expansão, sobretudo na Grande São Paulo, e no eixo Rio-São Paulo-Santos, e no segundo momento, por encontrar as condições concretas de circulação de sua produção, de seus fluxos econômicos, através da integração de um mercado nacional.

Algumas repercussões de caráter geral, mas que se manifestaram de forma muito mais acentuada no Estado de São Paulo devem

ser destacadas, pela relação direta que guardam com as marcas do processo de expansão urbana das cidades estudadas, o que será discutido adiante. Vamos às repercussões.

A subordinação crescente da agricultura à acumulação industrial provocou um grande impacto sobre as cidades, a partir do êxodo rural que deliberou. No que se refere às cidades em questão podemos verificar este processo através da figura 3, onde observamos o aumento relativo da população urbana não apenas das três cidades, mas também da região onde estão inseridas economicamente. Em decorrência, as cidades passaram a ter um peso cada vez maior na rede urbana (27), que se tornou mais intensamente articulada, em função de uma divisão territorial do trabalho mais acentuada entre as cidades da rede, e entre a cidade e o campo.

Por outro lado, se a segunda metade da década de 50 e a primeira metade da década de 60 foram marcadas por um reforço do processo de metropolização que havia se iniciado no período anterior, no momento seguinte, sobretudo na década de 70 (o que se acentuou em algumas áreas do Estado na década de 80), as taxas de urbanização aumentaram também de forma significativa pelo interior, principalmente nas cidades maiores do Estado.

Dentro deste contexto, Ribeirão Preto, São José do Rio Preto e Presidente Prudente sentiram tais repercussões, integrando-se a esta economia em expansão, em níveis de articulação diferentes, e desempenhando papéis diferentes na divisão territorial do trabalho.

No que diz respeito às atividades agropecuárias (28) a região de Ribeirão Preto (29) conheceu no período uma ampliação tanto do percentual da área de produção agrícola, que em 1958/59 era de 20,03% do total estadual e em 1979/81 era de 26,89%, como

(27) Em 1950, a população urbana era de 52,6% em relação ao total estadual, tendo tal índice crescido para 62,8% em 1960 e 88,6% em 1980.

(28) As informações concernentes às análises que se seguem foram extraídas de TARTAGLIA (28a).

(28a) TARTAGLIA, José Carlos, OLIVEIRA, Osvaldo Luiz. Agricultura paulista e sua dinâmica regional. In: CANO, Wilson (coord.). A interiorização do desenvolvimento econômico do Estado de São Paulo. São Paulo: SEADE, 1988.

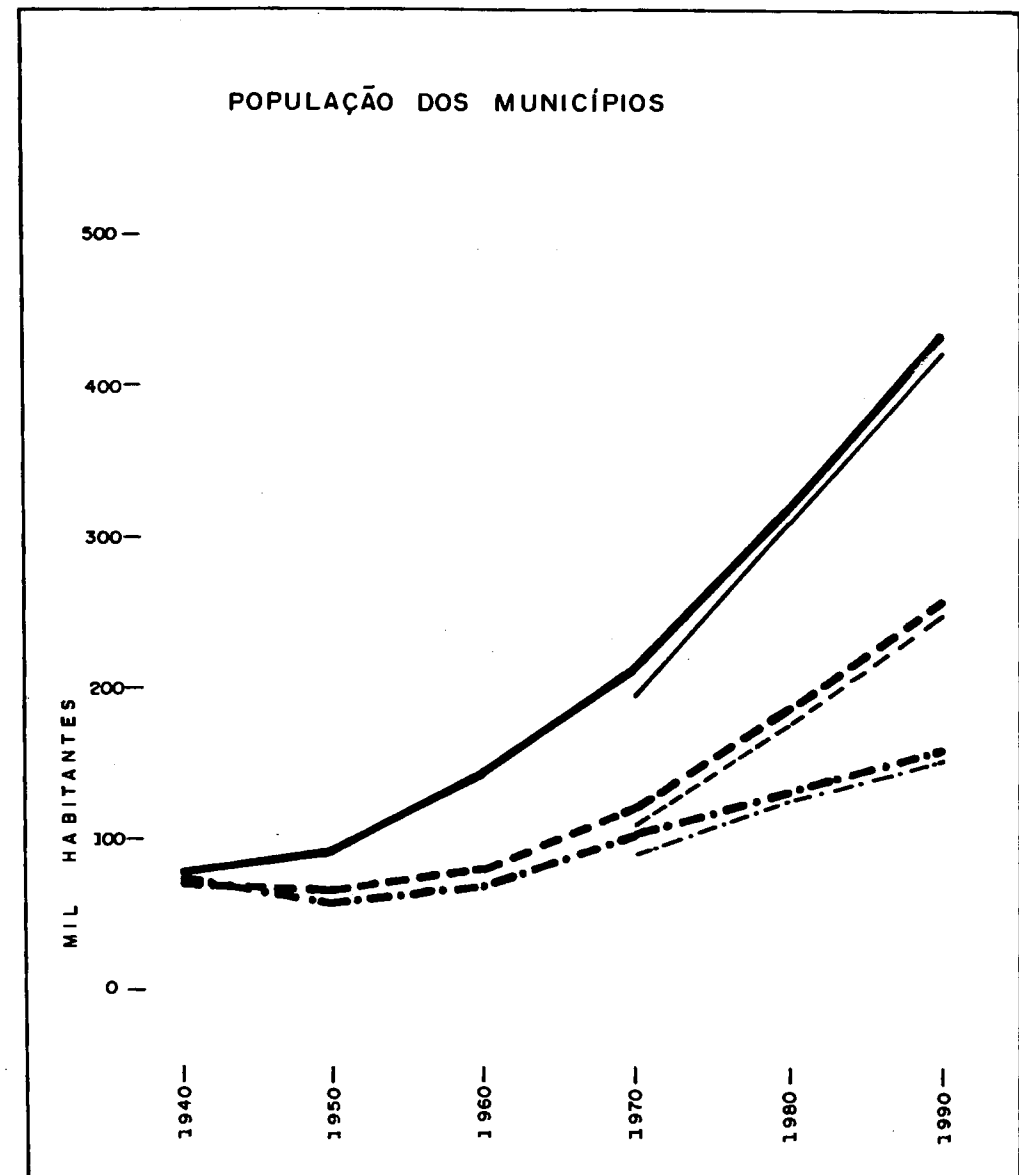
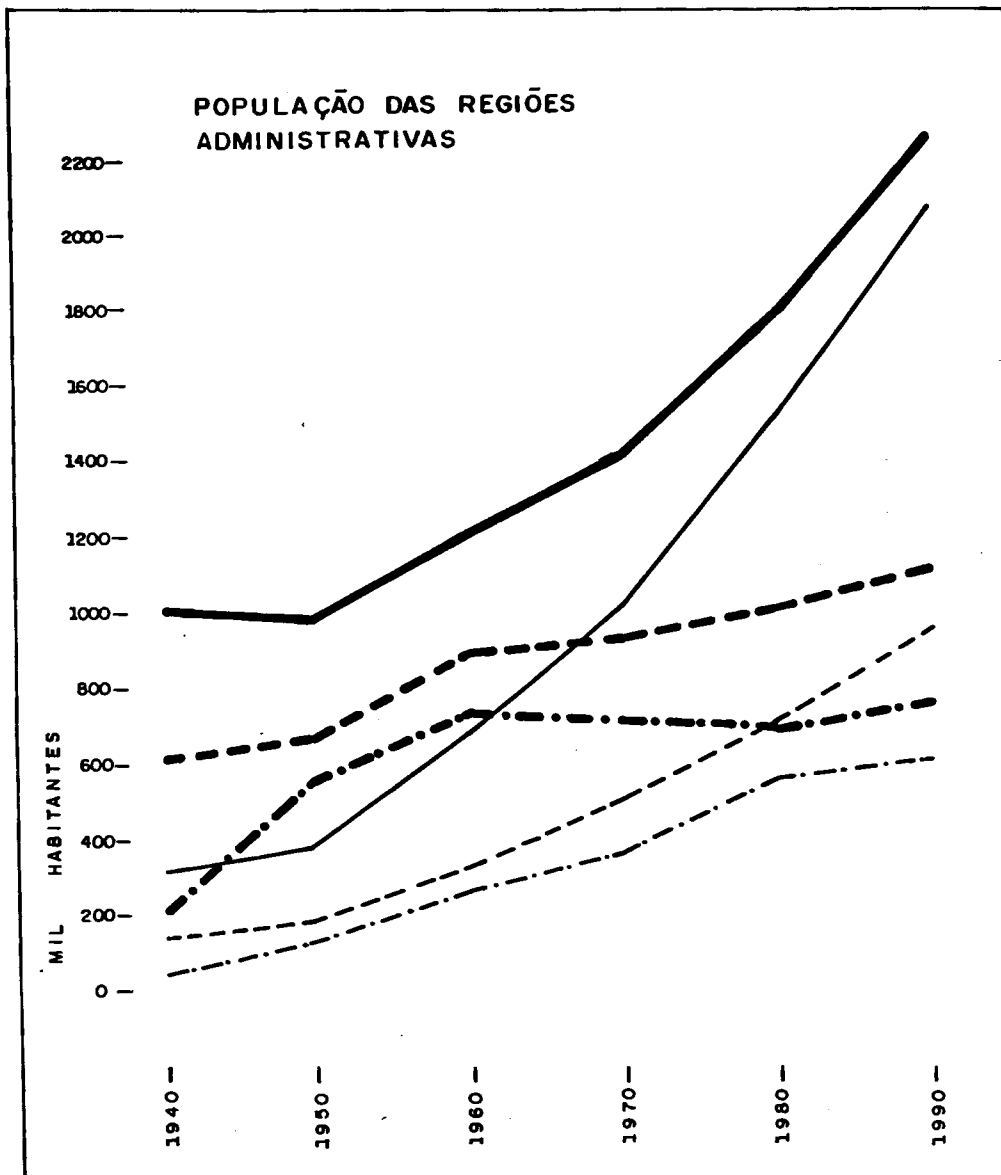
(29) A utilização do termo região faz-se sem uma maior precisão conceitual, transpondo o uso da terminologia da bibliografia na qual estamos nos apoiando para este perfil da economia paulista. No que se refere à produção agropecuária, a base territorial dessas regiões é a área compreendida pelas DIRAs (Divisões Regionais Agrícolas) inseridas nas 11 regiões administrativas do Estado de São Paulo. Os dados populacionais e a produção industrial também referem-se à base territorial das regiões administrativas.

REGIÕES ADMINISTRATIVAS E MUNICÍPIOS

RIBEIRÃO PRETO, S. JOSÉ DO RIO PRETO E PRES. PRUDENTE
EVOLUÇÃO DA POPULAÇÃO URBANA E TOTAL (1940- 1990)

FIGURA

3



Fonte: Censos Demográficos
(1940 - 1970) - IBGE
Projeções Populacionais
(1990) - SEADE

LEGENDA

Ribeirão Preto — Total
 — urbano
S. José do R. Preto — Total
 — urbano
Pres. Prudente — Total
 — urbano

Org. Maria Encarnação B. Sposito
Des.: Flora H. Sato

um aumento da produção de 24,57% para 39,40% no mesmo período, refletindo o processo de mecanização pelo qual passou a agricultura, com respectivo aumento de produtividade. Em termos de valor da produção, o índice atingiu em 1979/81, 28,53% do total estadual.

A região de São José do Rio Preto em relação ao Estado de São Paulo, tinha em 1958/59 uma área de produção de 11,16%, e uma produção agrícola que participava com 3,62%. Embora o aumento da participação da área não tenha sido muito grande (em 1979/81 atingiu 12,32%), o índice da produção agrícola dobrou para 7,20%.

Ao contrário do que ocorreu nas duas primeiras regiões enfocadas, na de Presidente Prudente houve diminuição da participação da área de produção em relação ao total estadual (de 13,45% em 1958/59 para 6,96% em 1979/81) e da produção agrícola também em relação ao total estadual (de 3,39% em 1958/59 para 2,12% em 1979/81).

Enquanto o valor da produção na região de São José do Rio Preto em relação ao total estadual aumentou de 11,44% (1958/59) para 13,44% (1979/81) (aumento este inferior ao da região do Ribeirão Preto), na de Presidente Prudente tal participação diminuiu de 12,20% (1958/59) para 8,39% (1979/81).

Em contrapartida a região de Presidente Prudente viveu um significativo crescimento da pecuária, tendo no final da década de 70, o segundo rebanho bovino do Estado.

Este perfil das atividades agropecuárias nas regiões abordadas, trouxe reflexos de várias ordens. Do ponto de vista populacional, como se observou na figura 3, Presidente Prudente e sua

região administrativa (10ª) tiveram perdas relativas de população no geral, em função da importância da pecuária e correlata concentração fundiária, o que não estimulou, inclusive, o desenvolvimento de uma agroindústria significativa.

A região de Ribeirão Preto, por outro lado, destacou-se pela mecanização da agricultura, e por uma diversificação de sua produção, que "...baseou-se principalmente na cana (que teve grande expansão com o Pró-álcool, na década de 70), na soja, na laranja, e, em menor monta na pecuária de corte. Essa agricultura, por sua vez, reproduziu-se e ampliou a expansão da agro-indústria e do desenvolvimento urbano regional." (NEGRI:1987:124).

Na região de São José do Rio Preto predomina em termos territoriais a pecuária, mas a diversificação da agricultura tem base na expansão da produção de laranja, café, cana-de-açúcar e arroz.

Os resultados desta dinâmica também são observados no que se refere à participação destas regiões, quanto ao setor industrial (30). Os dados da tabela 2 permitem constatar que o valor da produção cresceu apenas para a região de Ribeirão Preto, tendo diminuído muito significativamente (de 1,90% para 0,78%) na de Presidente Prudente, enquanto no que diz respeito ao pessoal ocupado houve aumento nas regiões de Ribeirão Preto e São José do Rio Preto.

Quando os dados do interior do Estado são separados da região metropolitana, observamos que durante a década de 70, em relação ao total do acréscimo do emprego urbano (31), a região de Ribeirão Preto também se destacou, pois este acréscimo foi de

(30) Os dados para essa análise foram extraídos de NEGRI (30a).

(30a) NEGRI, Barjas. "A interiorização da indústria pesada". In: CAND, Wilson (coord.). A interiorização do desenvolvimento econômico do Estado de São Paulo. São Paulo, SEADE, 1988.

(31) Os percentuais analisados referem-se à participação dessas regiões no total do crescimento observado para o interior paulista. O crescimento absoluto da população urbana economicamente ativa na década de 70 foi de 256.386 pessoas na região de Ribeirão Preto, 109.236 na de São José do Rio Preto e 59.449 na de Presidente Prudente. Os dados relativos e absolutos foram extraídos de NEGRI (1987:156-177).

T A B E L A 2

CARACTERIZAÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DO SETOR INDUSTRIAL, DAS REGIÕES DE RIBEIRÃO PRETO, SÃO JOSÉ DO RIO PRETO E PRESIDENTE PRUDENTE, NO TOTAL ESTADUAL (1960 - 1980)

REGIÕES	PESSOAL OCUPADO NA INDÚSTRIA DE TRANSFORMAÇÃO(%)		
	1960	1970	1980
RIBEIRÃO PRETO	3,85	3,91	5,03
S. JOSÉ DO RIO PRETO	0,88	0,89	1,29
PRESIDENTE PRUDENTE	0,79	0,73	0,73

REGIÕES	VALOR DA PRODUÇÃO INDUSTRIAL NA INDÚSTRIA DE TRANSFORMAÇÃO(%)		
	1960	1970	1980
RIBEIRÃO PRETO	3,91	3,63	4,78
S. JOSÉ DO RIO PRETO	1,02	1,02	0,96
PRESIDENTE PRUDENTE	1,90	1,34	0,78

FONTE: Dados básicos - Censos Industriais do IBGE
Estraiído de - NEGRI (1988:123 e 125)

14,77% no setor secundário e 14,60 no setor terciário, menor apenas do que o da região de Campinas. A região de São José do Rio Preto, numa situação intermediária, computou crescimentos de 5,48% para o setor industrial e 7,02% para o setor de serviços. A região de Presidente Prudente, só obteve evolução melhor do que a região de Araçatuba, ficando com 2,70% do setor industrial e 4,09% do setor de serviços.

O relativo peso econômico da região de Ribeirão Preto revela equilíbrio entre os dois setores da economia urbana, enquanto nas duas outras regiões o aumento do setor terciário é mais significativo.

Vale a pena destacar que nas décadas de 50, 60 e 70 o interior paulista revela uma articulação crescente entre crescimento industrial e desenvolvimento agrícola, pois:

"O crescimento econômico retomado em 1967 se apoiou nas bases criadas nos anos anteriores e no movimento ascendente da economia internacional. Produziu-se a partir daí, atravessando os anos 70, uma enorme mudança na agricultura paulista, dando extraordinário avanço de sua modernização. Esta se manifestou na transformação das formas de produzir, baseadas em equipamentos e insumos químicos de produção agora nacional, como na substituição de lavouras. A agricultura subordinou-se à indústria, no contexto de uma inserção crescente do Brasil no mercado internacional." (NEGRI, 1987:105) (grifo nosso).

Esta articulação indústria-agricultura permitiu um maior crescimento econômico relativo do interior paulista (a população

economicamente ativa - PEA - industrial cresceu 5% no interior, atingindo 39,3% do total estadual em 1980, tendo provavelmente ampliado este índice até 1990). Tal processo tem permitido que em publicações como jornais e revistas escreva-se sobre "transbordamento regional do trabalho industrial", que estaria iniciando um processo, ainda lento, de crescimento menor da região metropolitana (32), a favor de taxas um pouco mais significativas no interior. Há, contudo, que se ressaltar que este processo não foi homogêneo por todo interior, revelando-se uma divisão do trabalho inter-regional.

Nesse quadro, a região de Ribeirão Preto destacou-se por uma industrialização bem diversificada (33). O oeste de São Paulo não se mostrou tão atraente, em função do custo maior que a produção industrial teria numa região com menor infra-estrutura (34).

Há por fim, que se ressaltar que o reforço do processo de interiorização pelo eixo da Rodovia Anhanguera, alongado pela Rodovia Washington Luiz, tem permitido que o dinamismo econômico que atingiu as regiões de Campinas e Ribeirão Preto até a década de 70, pudesse se estender até São José do Rio Preto, em detrimento de outros polos do Estado, como Bauru, que apresentavam potencialmente, maiores possibilidades de expansão.

A falta de levantamentos censitários não permitiu medir a magnitude deste processo, mas pretendemos no sub-tópico seguinte, através de outros indicadores, apontar o aumento da importância relativa da economia do interior paulista.

(32) A este respeito é interessante destacar que inúmeros trabalhos a nível mundial já analisam a tendência de redimensionamento das concentrações urbano-industriais. Em primeiro lugar, há que se observar que a um determinado nível de concentração, deixa de ser interessante para o capital o custo da localização de atividades econômicas em grandes áreas urbanas, fenômeno este que é denominado "deseconomia de aglomeração". Por outro lado, o nível de poder aquisitivo recente nos países industriais vem concorrer para uma procura por localizações residenciais que permitam melhor qualidade de vida. Por último, a acentuação da separação entre o trabalho intelectual e o manual, as facilidades para a transmissão de informações e da produção científica e tecnológica, e para a gestão do trabalho a distâncias maiores têm permitido que muitos profissionais nesses países possam desenvolver em casa seu trabalho, sem prejuízos para as vantagens locacionais das empresas para as quais produzem.

(33) Enquanto em 1956, 83,1% de sua produção industrial era de produtos de consumo não duráveis, esta participação caiu em 1980 para 54,3%, aumentando a participação da indústria de bens duráveis, de capital e intermediários.

(34) Na região de Presidente Prudente a produção de bens de consumo não duráveis ainda correspondia em 1980 a 66,8% do total da produção industrial e na região de São José do Rio Preto este índice era de 78,4%.

3.2. Conjuntura nacional e interiorização da economia paulista

Vamos privilegiar para a análise do processo de verticalização a década de 80 (35), face à intensidade que o processo revelou no interior paulista e as peculiaridades que a economia brasileira e paulista manifestaram neste período.

A economia brasileira teve na década de 80 um período de estagnação, e se tomamos como referencial a economia capitalista mundial, relativamente, ela retrocedeu. Contraditoriamente (talvez, apenas, na aparência), a verticalização no interior paulista, e inclusive na capital, teve grandes avanços, ou pelo menos avanços maiores do que outros setores da economia.

Em termos de economia mundial, e em traços muito gerais, podemos caracterizar os anos 80 como de liberalização econômica, ou seja, diminuição da intervenção do Estado (36) sobre as atividades econômicas(37).

O Brasil, como outros países de economia dependente, ao contrário, viveu um período de aumento dessa intervenção, em função de decisões político-econômicas tomadas na década anterior, e das imposições do F.M.I. (Fundo Monetário Internacional), quase que totalmente aceitas pelo Estado brasileiro.

O país sentiu a repercussão de duas grandes altas do petróleo na década anterior (1973 e 1979), que poderiam ser responsáveis pelos descaminhos da economia brasileira na década de 80.

(35) Esta demarcação não é rígida. Para análise tomaremos, quando necessários e disponíveis, dados da década de 70, sendo que em outros casos não teremos as informações completas para a década de 80, em função de não divulgação dos dados.

(36) Considerando-se o caráter do Estado Capitalista, tal afirmação não deixa de considerar a atuação deste Estado, no sentido de oferecer as condições essenciais ao desenvolvimento do modo capitalista de produção.

(37) Esta diminuição tem sido indicada por: -eliminação de barreiras protecionistas ao comércio internacional, -não intervenção dos governos na formação de preços e negociações entre patrões e empregados, -privatização de empresas do Estado, etc.

Contudo, há que se destacar que os efeitos destas altas foram menos "avassaladores" do que se costuma avaliar, sobretudo, face ao fato de que algumas decisões de Estado, são ainda sentidas e previsíveis de se prolongarem durante a década de 90.

Em CASTRO (38) encontramos uma análise da economia brasileira de 1974 a 1984, segundo a qual as repercussões negativas que foram observadas desde 1981 têm sua origem no que o autor denomina por "estratégia de 74", que "...têm por base a opção feita em 1974, no sentido de não deter e sim, vigorosamente, redirecionar a expansão em curso da economia" (p.14). Ou seja, o governo não optou por desacelerar a economia em expansão, mas, ao contrário, impulsionar continuamente o seu crescimento, através do II PND (Plano Nacional de Desenvolvimento).

A decorrência direta desta decisão foi um aumento do endividamento brasileiro, que precisou ser enfrentado na década de 80, provocando uma diminuição do P.I.B. (Produto Interno Bruto) como mostra a figura 4, ainda que se registre o aumento das exportações, em relação às importações no mesmo período, como observamos na figura 5.

Os planos econômicos (39), a partir da segunda metade da década de 80, vieram, guardadas as diferenças de intensidade, para atender as exigências impostas por uma política de tentativa de manutenção do Brasil no mercado internacional, via negociações constantes para o pagamento dos serviços da dívida externa. A recessão, o achatamento salarial e a inflação são as decorrências mais concretas de uma política de ajustamento econômico que vem se desenvolvendo.

(38) CASTRO, Antonio Barros de. Ajuste X Transformação. A economia Brasileira de 1974 a 1984. In: CASTRO, A. B. de, Souza, F. E. P. de. A economia brasileira em marcha forçada. São Paulo: Paz e Terra, 1985.

(39) Estamos nos referindo aos seguintes planos econômicos: - Cruzado I (fevereiro de 1986), - Cruzado II (novembro de 1986), - Bresser (agosto de 1987), - Verão (janeiro de 1989), estes praticados pelo governo Sarney; Collor I (março de 1990) e - Collor II (janeiro de 1991), praticados pelo governo Collor. Não será de nos admirarmos que até a entrega do trabalho para a defesa, novos planos apareçam....

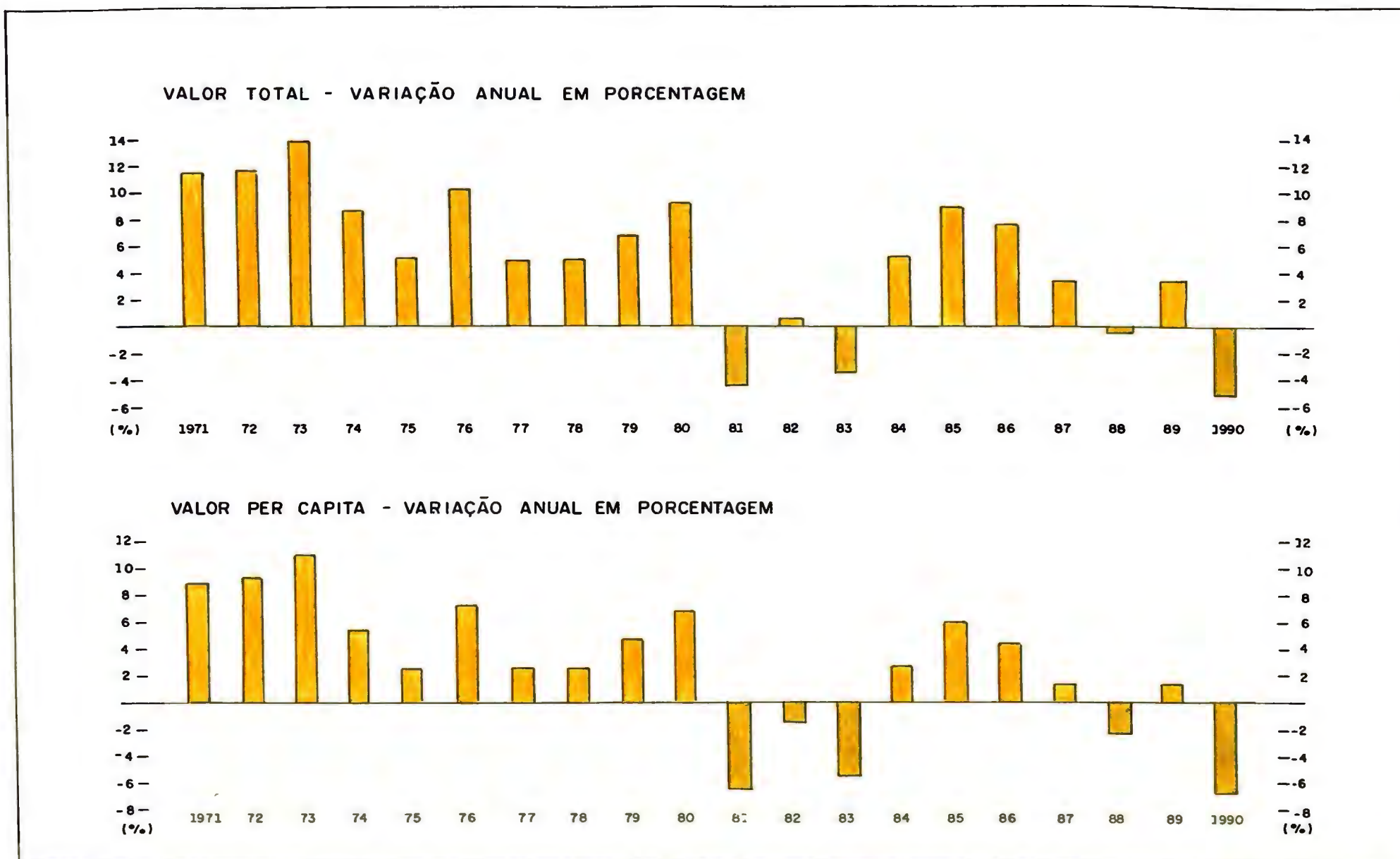
BRASIL

1971-1990

VARIAÇÃO PORCENTUAL DO PIB. (Produto Interno Bruto)

FIGURA

4



Fonte : Indicadores IBGE

LEGENDA

- PI.B. POSITIVO
- PI.B. NEGATIVO

Org.: Maria Encarnação B. Sposito
Des.: Flora H. Sato

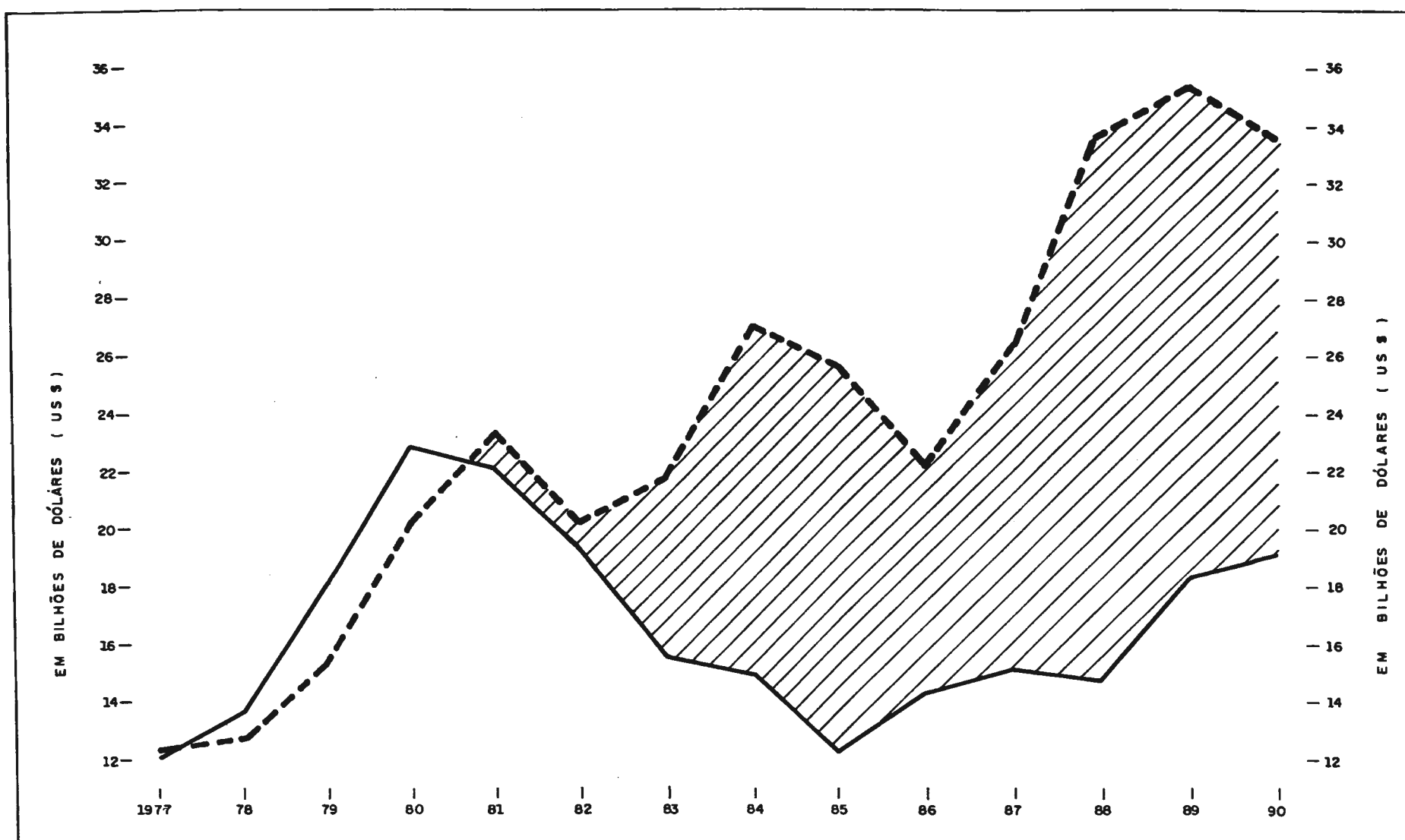
BRASIL

1977-1990

FIGURA

VALOR DAS IMPORTAÇÕES E EXPORTAÇÕES

5



Fonte: Conjuntura Econômica

Observação: Para o ano de 1990, só haviam dados disponíveis até Setembro para a composição do gráfico, os mesmos foram projetados proporcionalmente até Dezembro.

LEGENDA:

— Importações

- - - Exportações

▨ Balança Comercial Positiva

Org.: Maria Encarnação B. Spósito
Des.: Flora H. Sato

O Estado de São Paulo sentiu as repercussões da conjuntura econômica nacional, diminuindo os ritmos de crescimento e expansão industrial em relação à década de 70.

Enquanto nesta década o P.I.B. no Estado de São Paulo cresceu na ordem de 7,5% a.a. (8% a.a. no setor industrial), este crescimento foi da ordem de 2,1% a.a. entre 1980 e 1988, o que significa que o P.I.B. per capita praticamente não cresceu no período.

Apesar desse contexto, SEMEGHINI (40) ressalta que:

"No âmbito do estado de São Paulo, entretanto, não foi homogêneo o desenvolvimento econômico das distintas regiões. Enquanto as maiores concentrações industriais, em particular a Região Metropolitana, tenderam a acusar com maior força os impactos recessivos, no interior, as regiões de agricultura mais moderna, mais fortemente encadeadas com o esforço exportador e com maior ponderação agroindustrial em sua base produtiva, preservaram trajetórias de significativo crescimento." (p.12).

Em grande parte este processo reflete o impulso dado à descentralização industrial no estado, através da implantação de uma estratégia federal, explicitada no II P.N.D. (41), e que não repercutiu, como foi colocado, de forma homogênea por todo o estado, provocando modificações na divisão inter-regional do trabalho.

A participação do interior paulista na oferta de empregos na indústria, serviços e administração pública cresceu de 35,93% para 37,40% em relação ao total estadual, entre 1980 e 1988, sendo

(40) SEMEGHINI, Ulysses Cidade. A região administrativa de Ribeirão Preto (Documento nº 5.6.) In: CANO, Wilson (coord.). São Paulo no limiar do século XXI. Campinas: UNICAMP, xerog, 1990.

(41) Dentro das diretrizes do II PND, inclui-se o programa "cidades médias", que objetivava conter a taxa de crescimento da metrópole e "induzir à descentralização das atividades produtivas, particularmente das indústrias, para centros periféricos de médio porte". Tal programa destinou recursos para transportes, infra-estrutura urbana e habitacional, estimulando as cidades incluídas a reverem sua legislação para evitar uma "uso de solo predatório". O programa foi lançado em 1976, selecionando 44 cidades (dentre elas, Ribeirão Preto, São José do Rio Preto e Presidente Prudente), nas quais viviam 80% da população urbana do interior paulista. A nível nacional o referido programa atingiu 150 cidades e movimentou recursos advindos do Fundo Nacional de Apoio ao Desenvolvimento Urbano (41a). Em São José do Rio Preto, parte significativa destes recursos, já no início da década de 80, foi destinada à implantação de distritos industriais, que estimulou a transformação de oficinas em pequenas unidades industriais. Atualmente, a cidade tem 1.109 indústrias, das quais 397 instaladas no Distrito Industrial, e 236 em 5 mini-distritos industriais (41b).

(41a) Os planos para nossas cidades. Jornal da Tarde, São Paulo, 24 jun.1976.
CIDADES MÉDIAS ganham programa e não sabem o que fazer. Jornal do Brasil, Rio de Janeiro, 13 set.1976.

(41b) SÃO JOSÉ DO RIO PRETO. Prefeitura Municipal. Conjuntura Econômica 90. São José do Rio Preto: Prefeitura Municipal/Associação Comercial e Industrial, 1991.

que em relação ao total nacional, este índice cresceu no mesmo período de 12,42% para 12,59%. A taxa de crescimento dos setores foi de 7,1% na região metropolitana e de 14,2% no interior paulista.

Através da tabela 3 podemos avaliar a dinâmica desse crescimento, e destacar que o aumento no período (1980-1988) foi maior no setor de serviços, que cresceu 42,40%, seguido pela agricultura (13,98%) e pela indústria (0,24%), quando tomamos os dados do Estado como um todo, enquanto no interior no mesmo período, destacamos o crescimento maior do setor da administração pública (66,2) (42), mas também significativo na indústria (7,78) e nos serviços (15,02%) (43), se considerarmos que esta foi uma década de muita instabilidade econômica no Brasil.

A figura 6 mostra o aumento da participação porcentual do interior paulista em relação ao produto industrial brasileiro, e a diminuição relativa do estado, apontando para uma diminuição da tendência macrocefálica da região metropolitana de São Paulo e do estado como um todo, no que se refere à industrialização brasileira.

No que se refere às três cidades estudadas, observamos que na região de Ribeirão Preto, o impacto maior, em termos de transformações na agricultura nos anos 70 (SEMEGHINI, 1990:15) deu-se através da expansão das áreas de culturas e pastagens, aumento do número de tratores, e substituição de algumas culturas por outras de maior rentabilidade (44). Na década de 80, a taxa de crescimento do setor primário foi de 3,6% ao ano (menor do que a da década de 70), superando a da indústria (45), em grande parte em

(42) Terá provavelmente interferido nesse processo de inchaço da máquina administrativa, as políticas de desenvolvimento do interior implementadas pelo Governos Montoro e Quéricia, sobretudo através da implantação de 40 escritórios do governo no interior, além das estruturas nas sedes das 11 regiões administrativas do Estado de São Paulo.

(43) Dentro do setor de serviços, destacamos as instituições financeiras, que cresceram 142,81% no período, face à política de respaldo federal aos investimentos financeiros. Para ilustrar, informamos que o número de agências bancárias nas cidades estudadas era em 1990, de 58 em Ribeirão Preto, 46 em São Jose do Rio Preto e 26 em Presidente Prudente; e que, segundo a Revista Exame Paulista (março/91), Ribeirão Preto tem a 4ª praça financeira do país, tendo movimentado, em 1990, US\$ 21 bilhões, dos quais US\$ 4 bilhões no mercado financeiro.

(44) Segundo SEMEGHINI (1990:15): "... em 1980, a região de Ribeirão Preto produziria 82% da soja do estado, 41% da laranja, 40% da cana, 25% do milho (culturas em que ocupava a 1ª posição) e ainda 20% do café, 23% do amendoim e 18% do arroz."

(45) Só o município de Ribeirão Preto, teve o percentual de sua produção agrícola correspondente a 0,56% do total estadual, em 1985.

TABELA 3

PARTICIPAÇÃO DO INTERIOR PAULISTA NA OFERTA DE EMPREGO(*) NOS SETORES DA INDÚSTRIA, SERVIÇOS E ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA EM RELAÇÃO AO ESTADO DE SÃO PAULO E BRASIL (1980-1988)

	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988
Interior do Est.de S.Paulo									
Nº (1)	2335,3	2431,3	2453,1	2402,5	2477,4	2661,5	2765,9	2794,4	2896,2
% (2)	35,9	36,5	36,9	37,7	37,5	37,6	37,3	37,4	37,4
% (3)	12,4	12,3	12,3	12,5	12,9	12,6	12,5	12,5	12,6
Grande São Paulo									
Nº (1)	4519,6	4230,0	4192,3	3976,3	4131,2	4413,6	4649,3	4667,1	4846,2
% (2)	64,1	63,5	63,1	62,3	62,5	62,4	62,7	62,5	62,6
% (3)	22,1	21,3	21,0	20,7	20,8	21,9	20,9	20,9	21,1
Estado de São Paulo									
Nº (1)	7054,9	6661,3	6645,4	6378,8	6608,6	7075,1	7415,2	7461,5	7742,5
% (3)	34,5	33,6	33,3	33,2	33,2	31,9	33,4	33,4	33,7
Brasil									
Nº (1)	20405,0	19814,7	19956,3	19186,4	19906,4	21051,2	22162,1	22330,5	23000,4

Fontes: Painel fixo do Rais (até 1986); lei 4923/65 (1987/88) - Ministério do Trabalho

Os dados foram extraídos do Jornal da Tarde 12/06/89

(*) Não estão computados trabalhadores assalariados sem registros em carteira, autônomos e empregadores

(1) em milhares de empregos

(2) em relação ao total estadual

(3) em relação ao total nacional

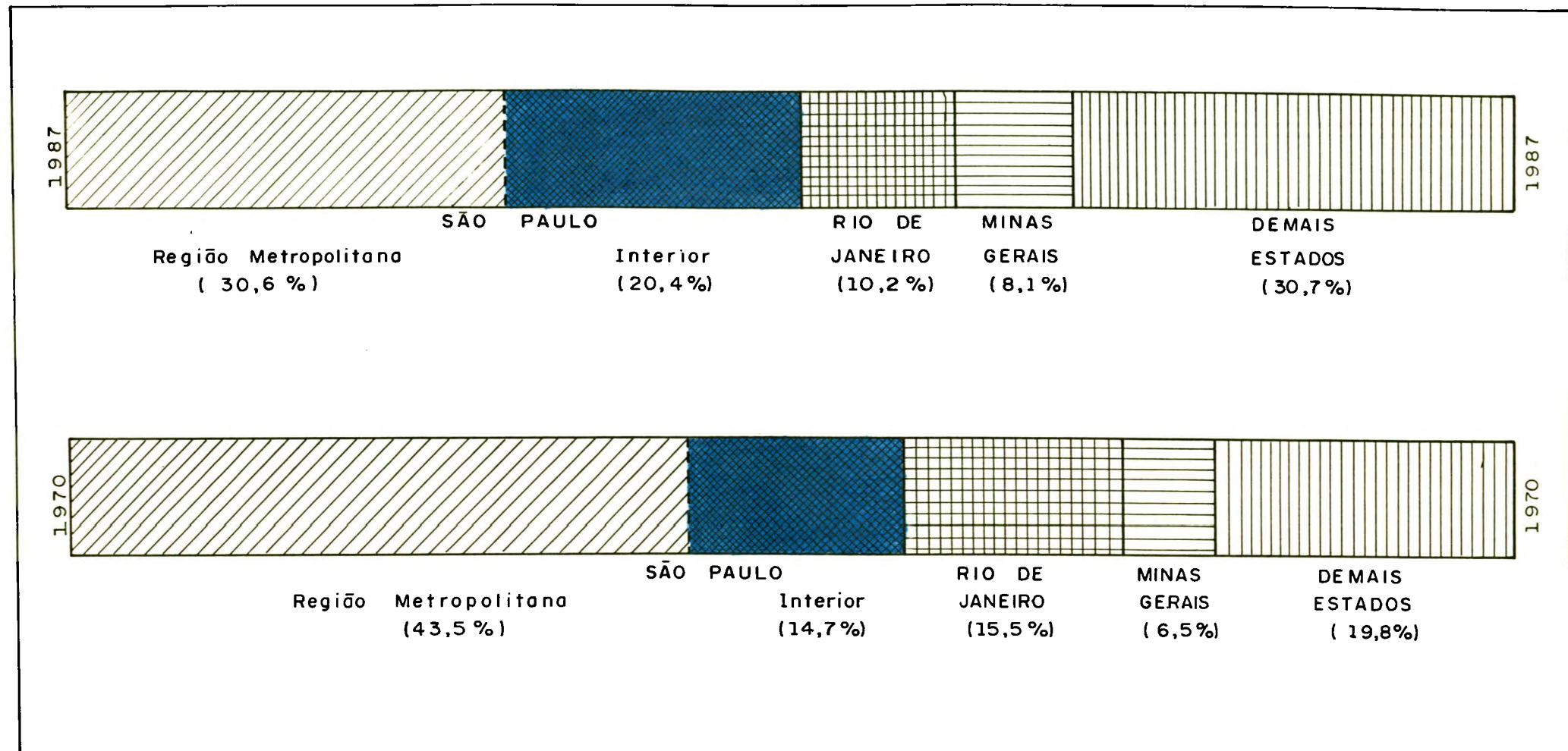
BRASIL

1970-1987

FIGURA

PARTICIPAÇÃO DO INTERIOR PAULISTA NO PRODUTO INDUSTRIAL

6



FONTE : IBGE (1970)

Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo

Os dados foram extraídos da Revista Pequenas Empresas
Grandes Negócios - Maio / 91

Org.: Maria Encarnação B. Sposito

Des.: Flora H. Sato

função do incentivo à exportação, imposto pela política de ajustamento do governo federal, e cujos resultados pudemos observar à figura 5.

Neste quadro, a região de Ribeirão Preto, ainda conforme SEMEGHINI (1990:18-19) destacou-se pela produção de culturas e matérias-primas exportáveis (principalmente, a laranja e seu suco), e outras de grande absorção no mercado interno (como a cana-de-açúcar, em função dos estímulos estatais, via Pró-Álcool), delimitando para a região um perfil associado aos complexos da cana e da laranja, paralelamente a uma diversificação da agropecuária na região.

Em menor proporção, como já destacamos no sub-tópico anterior, a região de São José do Rio Preto, vem trilhando um perfil semelhante, destacando-se na década de 80 o aumento da produção da laranja (46), e o incentivo à produção do látex (47).

Em Presidente Prudente, o perfil de crescimento não foi semelhante ao das outras duas cidades. O seu setor industrial pouco se expandiu, podendo caracterizar a produção agropecuária da região pelo binômio pecuária-cana, com maior destaque para a primeira.

Tomando-se como referência os dados dos três municípios, observamos que, em 1985, o percentual do valor da produção agrícola de Presidente Prudente sobre o total estadual era de 0,15% (para 0,32% em São José do Rio Preto e 0,56% em Ribeirão Preto), enquanto sua participação, no mesmo ano, no valor da produção pecuária do estado era de 0,33% (igual ao de Ribeirão Preto, e superior ao de São José do Rio Preto - 0,21%).

(46) Em relação ao total da produção de laranja do Estado de São Paulo, a região participa com 25%.

(47) Neste caso, também podemos pensar na formação de complexos agroindustriais. Conforme CANO (47a), a região de São José do Rio Preto tem três empresas de processamento de suco (em Mirassol, Uchôa e Olimpia), estimulando entre 1980 e 1988, o aumento da produção de laranjas de 1,6 milhão de toneladas para 3 milhões de toneladas. No que se refere à agroindústria da borracha, embora só haja na região uma empresa processadora em José Bonifácio, foram plantadas entre 1980 e 1988, 4,5 milhões de seringueiras, perfazendo um total regional de 5 milhões de árvores.

(47a) CANO, Wilson (coord.). O Estado e o capital mercantil na urbanização paulista - 1970/1980 (Relatório Final - Parte III). Campinas: UNICAMP, 1990.

No que se refere às atividades econômicas urbanas, a proporção do pessoal ocupado por setor é um indicador que permite comparar o perfil das três cidades. Na tabela 4, os percentuais relativos ao pessoal ocupado na indústria mostram menor importância deste setor em Presidente Prudente, e apontam para uma provável importância das pequenas e médias indústrias em São José do Rio Preto (48), face ao percentual de mão-de-obra ocupada, caracterizando uma composição orgânica do capital mais baixa, e portanto, com maior utilização relativa de força de trabalho do que as de Ribeirão Preto, onde o setor é mais diversificado e as empresas são de maior nível de capitalização.

Para nos utilizarmos de outro "artifício" para apreender a dinâmica da economia das três cidades, tomamos os dados relativos às receitas públicas (tabela 5), que no período de 1980-1987, revelam crescimento para Ribeirão Preto e São José do Rio Preto e parcial decréscimo para Presidente Prudente. Em 1990, a renda per capita (49) de Ribeirão Preto era de US\$ 5.500 (50), e de US\$ 5.000 para as cidades do oeste paulista, onde se incluem São José do Rio Preto e Presidente Prudente (51).

A diferença entre os papéis econômicos desempenhados em função de uma nova divisão inter-regional do trabalho no Estado de São Paulo, não se traduzem apenas pela maior ou menor expansão da indústria pelas diferentes regiões, mas sobretudo por um processo claro de interiorização da economia urbano-industrial. As regiões mais articuladas à Grande São Paulo (52), com maior nível de capitalização conseguiram crescer mais nos anos 80.

(48) As indústrias de São José do Rio Preto são, em sua maior parte, dos ramos de móveis, confecções e metalurgia.

(49) O índice nacional é de US\$ 1.930 e o do Estado de São Paulo de US\$ 3.860, segundo: O PAÍS chamado interior. Pequenas Empresas - Grandes Negócios, Rio de Janeiro, v.3, n.28, p.20-33, mai. 1990.

(50) Segundo o Jornal O Estado de São Paulo (50a) houve uma queda nesse valor para US\$ 5.000 no início de 1990, face à política recessiva do Governo Collor, e a queda das exportações nesse ano. Muito embora não estejamos nos propondo a analisar os impactos de tal política federal, cabe deixar registrado que, segundo o Sr. Antonio Golfeto (economista do Instituto de Economia da Associação Comercial e Industrial de Ribeirão Preto), de 1990 para 1991, houve um aumento de 2.900% no envio de dólares da região de Ribeirão Preto para fora do país para o pagamento de royalties e assistência técnica, sendo tal aumento percentual calculado com base nos valores reais dos dólares.

(50a) AMORIM, Galeno. Ribeirão Preto volta a crescer. O Estado de São Paulo, São Paulo, 07 abr.1991.

(51) A FORÇA da prosperidade bucólica. Exame Paulista, São Paulo, v.1, n.1, p.06-10, nov. 1990.

(52) Referimo-nos não apenas a uma articulação via maior proximidade em km, mas sobretudo de ordem econômica, já que a interiorização tem que ser avaliada a partir da ótica de uma economia agropecuária em expansão e modernização permitindo excelentes níveis de reprodução capitalista, e também, a partir de um processo de transbordamento econômico da Região Metropolitana, tanto que os níveis de crescimento das regiões de Campinas e São José dos Campos foram dos mais significativos do estado nas décadas de 70 e 80.

TABELA 4

RIBEIRÃO PRETO, SÃO JOSÉ DO RIO PRETO E PRESIDENTE PRUDENTE
PARTICIPAÇÃO DO PESSOAL OCUPADO NA INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS (1987)

MUNICÍPIOS	POPULAÇÃO Nº	P E S S O A L O C U P A D O					
		NA INDÚSTRIA		NO COMÉRCIO		NOS SERVIÇOS	
		Nº	% (1)	Nº	% (1)	Nº	% (1)
RIB.PRETO	409.616	21957	5,36	22576	5,51	44435	10,85
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	254.384	14097	5,54	13342	5,24	23453	9,21
PRESIDENTE PRUDENTE	160.352	7091	4,42	9426	5,88	14468	9,02

FONTE: SEADE

(1) O percentual foi calculado em relação à população de cada município

TABELA 5

RIBEIRÃO PRETO, SÃO JOSÉ DO RIO PRETO E PRESIDENTE PRUDENTE
CRESCIMENTO DAS RECEITAS PÚBLICAS (1980 - 1987)

PORCENTUAL DE CRESCIMENTO DA RECEITA ARRECADADA

	RIBEIRÃO PRETO	SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	PRESIDENTE PRUDENTE
FEDERAL	66,51	59,74	49,60
ESTADUAL	14,41	8,40	-4,36
MUNICIPAL	21,19	15,67	-4,74

FONTE: SEADE

Tal crescimento reflete-se diretamente na conformação da rede urbana (densidade e tamanho das cidades). Enquanto na região de Ribeirão Preto (cerca de 80 municípios e 35.864 km²), há 8 municípios que em 1990 estão com uma população estimada em mais de 50.000 habitantes (53), na de São José do Rio Preto (cerca de 90 municípios e 29.459 km²) há 4 cidades acima deste índice (54), e na de Presidente Prudente (50 municípios e 24.716 km²) só a sede da região ultrapassa este nível (55). Sendo assim, grande parte do movimento comercial e de serviços de Presidente Prudente, deve-se ao fato de sua presença macrocefálica numa região que diversificou pouco sua agricultura, tem como principal atividade a pecuária (56) e tem um processo de industrialização relativamente pequeno (57).

A referência a esta série de indicadores não foi feita apenas para a avaliação do aumento da importância econômica do interior paulista ou para permitir comparações entre as três cidades estudadas, mas, sobretudo, para nos permitir contextualizar a expansão da produção imobiliária no mesmo período e o nível/tipo/padrão de verticalização no interior paulista e outras cidades, especialmente nas três selecionadas para a pesquisa.

(53) São os municípios de Ribeirão Preto (430.049 habitantes), Franca (207.271 habitantes), Araraquara (162.189 habitantes), São Carlos (151.182 habitantes), Barretos (82.805 habitantes), Sertãozinho (74.326 habitantes), Debedouro (63.938 habitantes) e Jaboticabal (58.588 habitantes).
Fonte: SEADE (projeção populacional para 1990).

(54) São os municípios de São José do Rio Preto (260.274 habitantes), Catanduva (89.089 habitantes), Votuporanga (67.075 habitantes) e Fernandópolis (56.058 habitantes). Fonte: SEADE (projeção populacional para 1990).

(55) A população projetada pelo SEADE para Presidente Prudente é de 177.225 habitantes.

(56) Aqui emerge outro tema interessante para pesquisa... Observações não sistemáticas indicam, grande parte do capital que se origina na pecuária tem se reproduzido na e para a pecuária mesmo, através de compra de mais terras e mais cabeças de gado nas áreas de expansão do Centro-Oeste e da Amazônia, não se reinvestindo na própria região de forma significativa, o que estimularia, por exemplo, o desenvolvimento industrial.

(57) O maior frigorífico da região, uma unidade do Grupo Bordon, interrompeu suas atividades em Presidente Prudente no 1º semestre priorizando outras unidades de beneficiamento de carne do mesmo grupo. Não é pouco provável, que tal interrupção, repercuta sobre outros setores industriais, como o de curtumes e de calçados, importantes em Presidente Prudente.

3.3. Economia, território e verticalização

A análise do processo de verticalização ao ser inserida no contexto de uma economia como a brasileira, destacando-se especialmente a conjuntura econômica da década de 80, remete à reflexão em torno da relação existente entre investimentos imobiliários e investimentos financeiros, ou em outras palavras, em que medida a verticalização responde a uma demanda do mercado por imóveis (para fins residenciais ou não) ou tem estimulado este mercado a ver nos imóveis uma possibilidade de investimentos de menor risco. Este aspecto é importante de ser considerado, visto que a instabilidade é uma característica da economia capitalista, sendo que no Brasil tal instabilidade é maior tanto estrutural como conjuntamente.

Um primeiro ponto a ser destacado para esta reflexão é o da pequena importância do financeiro propriamente dito no Brasil (58). O que se fortaleceu de uma forma significativa nas décadas de 70 e 80 foi o capital bancário (que poderíamos considerar a nível de Brasil, quase que um capital usurário) como é possível verificarmos do processo de concentração dos bancos. Ainda é pouco expressiva a diversificação de instrumentos de mobilização financeira, títulos de dívida, tipos de crédito, e ao mesmo tempo, de forma articulada, a dinamização do mercado de ações, face às taxas de inflação já crônicas na economia brasileira, e a insta-

(58) Referimo-nos à concepção ampla de capital financeiro, formado pela fusão do capital dos monopólios bancários e industriais. Tal fusão resulta na concessão pelos bancos às indústrias de crédito a médios e longos prazos, participando do de-
rento e administração dessas empresas e
indo a formação de grandes conglomerados econômicos. Contudo, referimo-nos também à concepção mais restrita, segundo a qual o capital financeiro diz respeito a uma órbita específica de valorização do capital que se expressa o conjunto de títulos imobiliários e outros papéis negociáveis e convertíveis em dinheiro.

bilidade das atividades econômicas, decorrente da política de Estado implementada, sobretudo, a partir de 1968(59).

Somente o fato de que o mercado de ações ainda não se desenvolveu de forma a se constituir atraente como forma de investimento seguro para segmentos de pequena e média renda e/ou de médios e altos salários, faz com que tais segmentos, frente à instabilidade econômica (60), procurem colocar suas reservas ora sob uma forma de investimento, ora sob outra, tornando-se os terrenos e os imóveis em geral, uma forma de aplicação de sobras de recursos da classe média e da pequena burguesia, dada a sua segurança, ainda que consideremos a sua menor possibilidade de fracionamento e liquidez.

O segundo ponto a ser destacado, está no fato de que face à herança colonial brasileira, a terra (e por consequência os imóveis em geral) traduz mais segurança econômica, pois é símbolo desta segurança, projeta status e por tal é considerado como um bom investimento. Sobre esta questão SAYAD (61) coloca que a terra é a "reserva de valor" preferida na economia brasileira, pois como "...outros ativos escolhidos como reserva de valor têm, como características necessárias, baixa elasticidade de substituição. Os investimentos imobiliários atendem a estas características. "(...) "De uma perspectiva histórica, é fácil compreender a escolha da terra como reserva de valor. Se estamos considerando reservas que se transmitem entre gerações, só há bem pouco tempo a economia brasileira perdeu suas características basicamente agrícolas. A simples inércia poderia ser a explicação mais importante de preferência do setor privado por essa forma de acumulação não

(59) A este respeito, TAVARES (59a) procedeu a uma análise sobre a fragilidade do sistema financeiro até meados da década de 70. Tal fragilidade, segundo a autora, não decorreria da falta de expansão do setor, visto que entre 1964 e 1978, a evolução dos haveres financeiros em poder público, revela um aumento dos ativos não monetários (depósitos de poupança e a prazo, letras de câmbio e imobiliárias, DRTNs, LTNs e letras estaduais) da ordem de 11,6% para 69,2% em relação ao total, crescendo em relação aos ativos monetários (papel moeda e depósitos à vista). Para a autora o xis da questão está no fato de que a "...função de gerir grandes massas financeiras no sentido de mover o processo de centralização do capital, não foi efetivamente desenvolvida pelo sistema financeiro mas remetida à esfera do Estado, onde se processa de modo específico e incompleto", visto que "... a funcionalidade do sistema financeiro público manifesta-se pela sua força "passiva", que visa conciliar e dar suporte aos interesses dos agentes nele envolvidos: os usuários do crédito, as unidades superavitárias e os próprios agentes financeiros. Trata-se, portanto, de uma funcionalidade aparentemente "neutra" mas na realidade orientada, no sentido de que o sistema financeiro atenda com relativa elasticidade às necessidades de curto e médio prazo dos setores dominantes em expansão" (p.110-111).

(59a) TAVARES, Maria da Conceição. "O sistema financeiro brasileiro e o ciclo da expansão recente". In: BELLUZZO, L.G. & COUTINHO, R. (org.). Desenvolvimento capitalista no Brasil (ensaios sobre a crise) no 2. São Paulo: Brasiliense, 1983.

(60) Embora ainda não seja possível avaliar precisamente, é possível afirmar que o confisco praticado pelo Plano Collor I, constitui-se mais um elemento reforçador da insegurança dos investimentos financeiros na economia brasileira. A atração para os investimentos imobiliários só não foi maior, na nossa opinião, face à falta de liquidez decorrente do plano, e à diminuição significativa dos financiamentos para a compra de imóveis. Os primeiros sinais da retomada de crescimento para o setor da construção civil começam a ser sentidos, segundo matéria (60a) recentemente publicada na Folha de São Paulo, em que alguns fatores são apontados como recuperadores para o setor: - novos projetos de investimentos públicos, federais e municipais; - descongelamento dos contratos; crescimento do volume de aplicações em poupança que deve trazer de volta o financiamento pelo SFH; - novo projeto de lei do inquilinato; - fundos imobiliários; e, - consórcios de imóveis.

(60a) CARDOSO, Fatima Cristina. Construção detecta sinais de reaquecimento. Folha de São Paulo, São Paulo, 13 jun. 1991, Caderno 3, p.6.

produtiva" (...) "Os imóveis são considerados investimentos de alta rentabilidade, de baixo risco e não necessariamente os menos líquidos." (p.650) (grifos nossos).

A esses elementos acrescentamos a importância de se considerar o fato de que, no caso brasileiro, criou-se uma instituição oficial - Banco Nacional de Habitação (BNH (62) - que além de estimular o setor da construção civil, viabilizou mais um elemento a conferir rentabilidade ao sistema bancário, visto que lhe garantiu a possibilidade de agenciar os créditos imobiliários, ou seja, privatizar taxas de juros via capitais colocados no mercado institucionalmente, a partir da captação de recursos acumulados socialmente.

Assim sendo, através da "capitalização" do setor da construção civil via créditos imobiliários, e em função da instabilidade econômica brasileira, ocorre um direcionamento do mercado para faixas de altas rendas, que encaram os imóveis mais como investimento (expressão de seu valor de troca), do que como moradias (expressão de seu valor de uso).

É nesse quadro que podemos avaliar o interesse pelos imóveis como investimento, e o processo de ampliação da verticalização como uma das formas de sua viabilização.

Para analisar a evolução da produção imobiliária (63) no Estado de São Paulo e nas outras cidades já selecionadas para o tratamento estatístico, organizamos as figuras 7, 8, 9, 10 e 11 (64), articuladas à figura 12. É preciso considerar que, como os dados referem-se às licenças para construir, há sempre uma pequena defasagem entre a ocorrência de "fenômenos" econômicos (aumen-

(61) SAYAD, JOÃO. Preço da terra e mercados financeiros. Pesquisa e Planejamento Econômico. Rio de Janeiro, v.7, n.3, p.623-62, 1977.

(62) O BNH foi criado em 1964, através da captação de recursos compulsoriamente, via FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço), e sistema de poupanças voluntárias (cadernetas de poupança e letras imobiliárias). SANTOS (62a) definiu o BNH como "... um banco, sem funções executivas diretas e encarregado apenas de orientação técnica e de repasses financeiros. Nunca o BNH fez uma só casa. Ele empresta dinheiro a agentes que executam os programas habitacionais eles mesmos (caso de habitações para as camadas de baixa renda), ou que os transferem para empresas de construção (caso das financeiras para moradia de classe média). Nesse sentido, o BNH cumpre funções econômicas e políticas, aplicando recursos da poupança pública obrigatória e da poupança particular e voluntária em atividades que devem ser lucrativas, enquanto cria oportunidades de absorção de mão de obra..." (p.19).

Em 1984, o BNH foi extinto passando as responsabilidades do Sistema Financeiro Habitacional (SFH) (consolidado a partir de 1967) para a Caixa Econômica Federal, diminuindo significativamente o montante de recursos colocados à disposição do mercado imobiliário/financeiro, prevalecendo o caráter do sistema, de se constituir uma vasta cadeia de relações de ativo/passivo que propiciou os investimentos privados (famílias, incorporadoras e construtoras) e viabilizou a acumulação financeira (agentes financeiros estatais e privados).

Convém ressaltar que já é significativa a produção científica brasileira, que se propõe a analisar a questão habitacional e os impactos decorrentes da política de Estado sobre o setor, via BNH. Para o leitor se iniciar no tema, convém recorrer ao texto de VALLADARES (62b) pela citação, classificação e análise dos trabalhos realizados.

Para uma análise mais aprofundada do papel do Estado na formação das políticas de habitação, indicamos o trabalho de MELO (62C).

(62a) SANTOS, Carlos Nelson Ferreira dos. Velhas novidades nos modos de urbanização brasileiros. In: VALLADARES, Lícia do Prado (org.). Habitação em questão. Rio de Janeiro: Zahar, 1980.

(62b) VALLADARES, Lícia do Prado. Estudos recentes sobre habitação no Brasil: resenha da literatura. In: _____ (org.). Debates Urbanos - repensando a habitação no Brasil. Rio de Janeiro: Zahar, 1983. p.21-77.

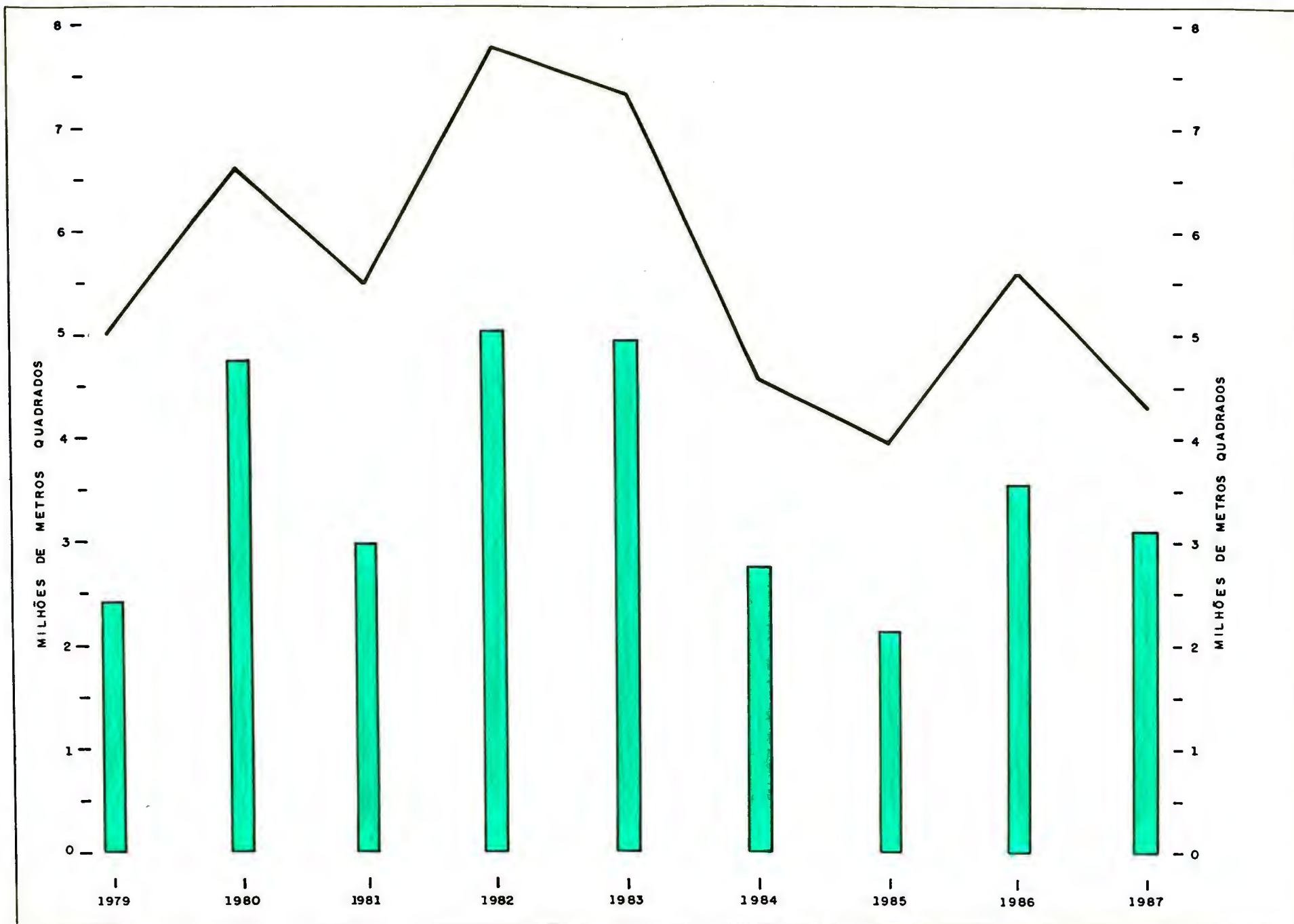
LICENÇAS PARA CONSTRUIR 1979-1987

MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

ÁREA TOTAL E ÁREA DE 4 PAVIMENTOS E MAIS (I)

FIGURA

7



FONTE : IBGE - Inquéritos Mensais sobre Edificações

LEGENDA : Área a ser Construída :

— Total

■ De 4 Pavimentos e mais

Org.: Maria Encarnação B. Sposito

Des.: Flora H. Sato

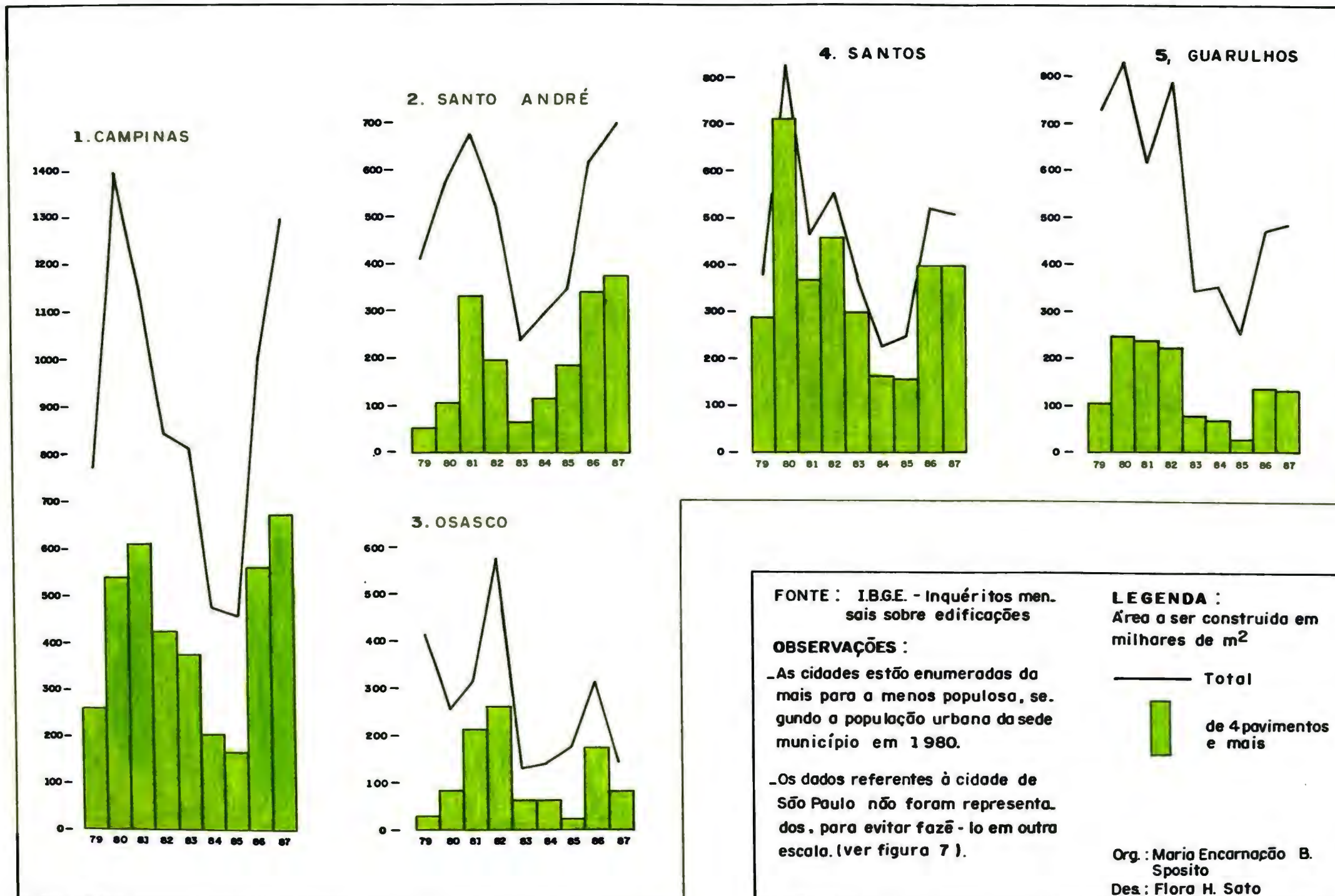
LICENÇAS PARA CONSTRUIR 1979-1987

ÁREA TOTAL E ÁREA DE 4 PAVIMENTOS E MAIS

(II)

FIGURA

8



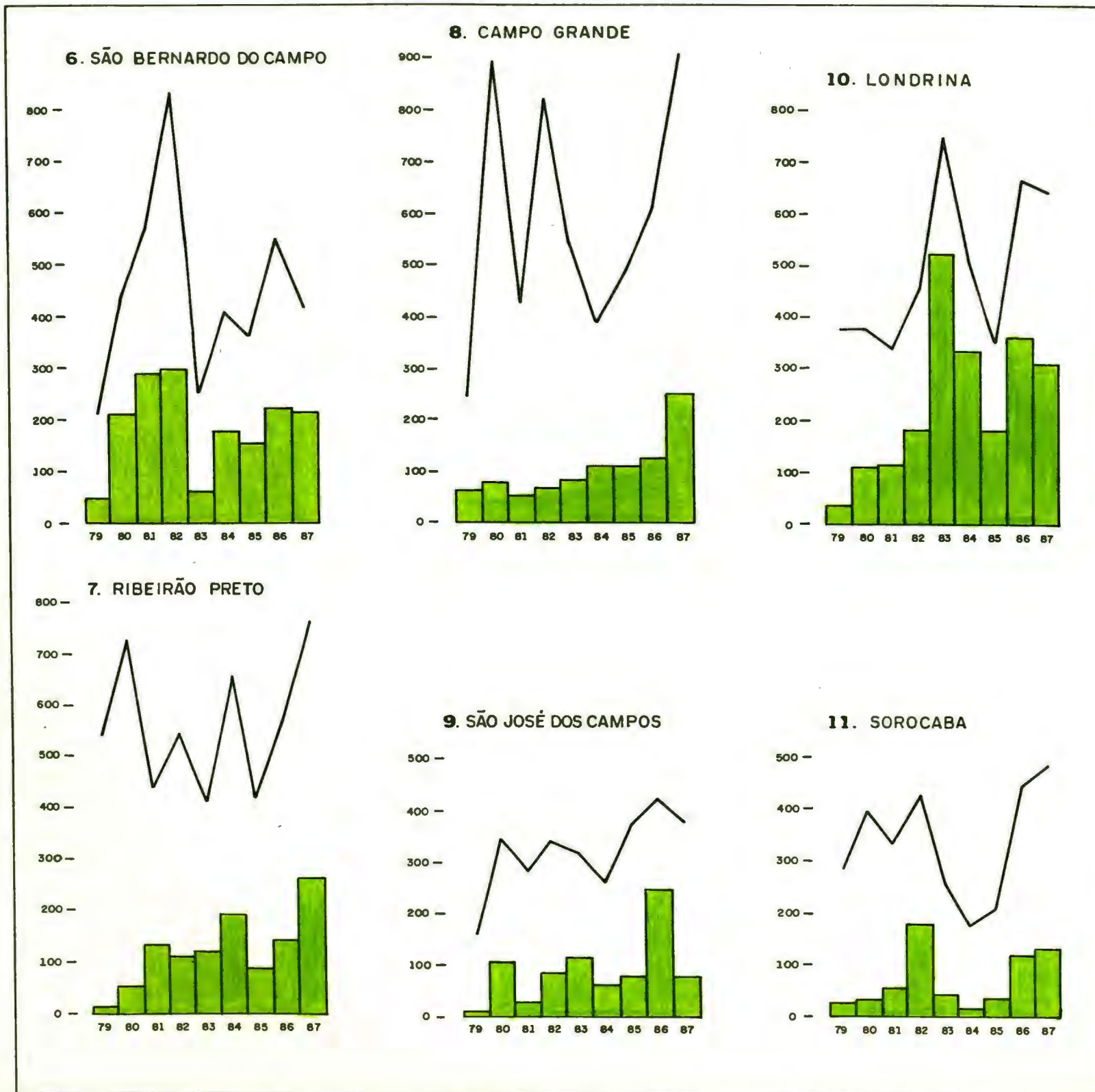
LICENÇAS PARA CONSTRUIR 1979-1987

ÁREA TOTAL E ÁREA DE 4 PAVIMENTOS E MAIS

(III)

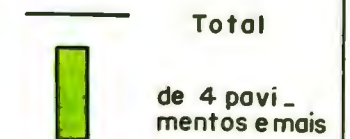
FIGURA

9



LEGENDA

Área a ser construída em milhares de m²



OBSERVAÇÃO :

- As cidades estão enumeradas da mais para a menos populosa, segundo a população urbana da sede do município em 1980

FONTE : IBGE - Inquéritos mensais sobre edificações

Org.: Maria Encarnação B. Sposito

Des.: Flora H. Sato

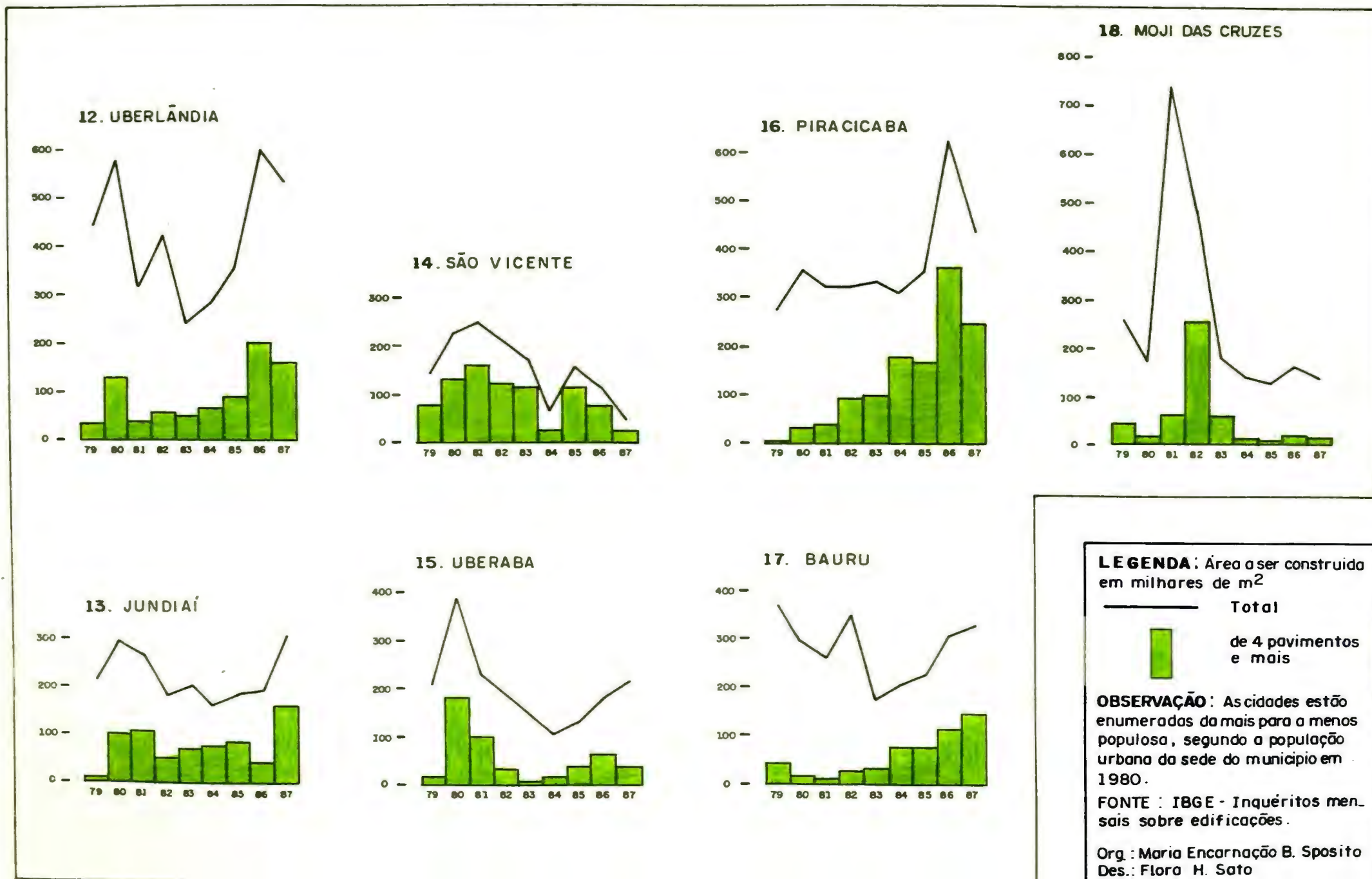
LICENÇAS PARA CONSTRUIR 1979-1987

ÁREA TOTAL E ÁREA DE 4 PAVIMENTOS E MAIS

(IV)

FIGURA

10



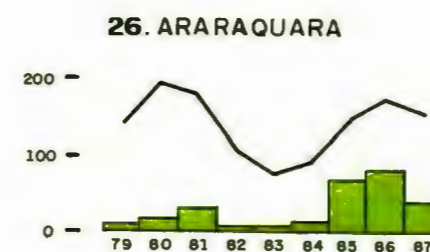
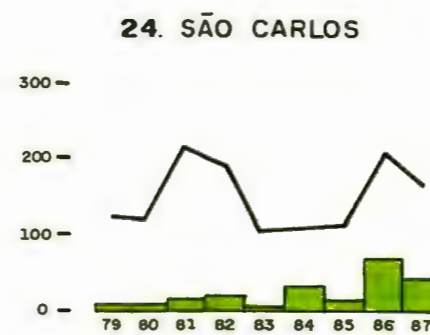
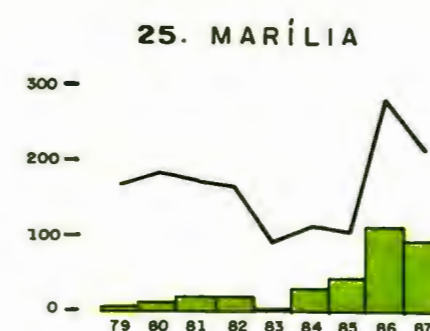
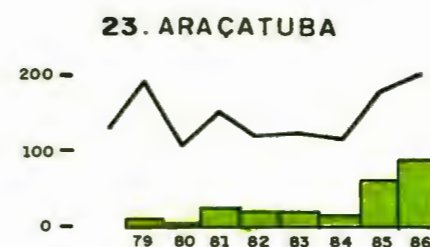
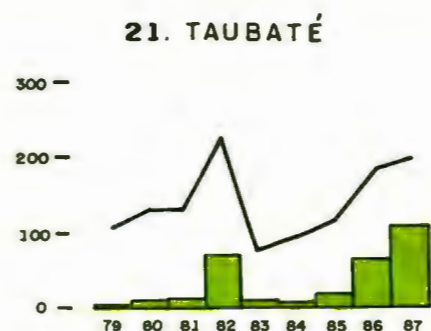
LICENÇAS PARA CONSTRUIR 1979-1987

ÁREA TOTAL E ÁREA DE 4 PAVIMENTOS E MAIS

(V)

FIGURA

11



FONTE : IBGE - Inquéritos mensais sobre edificações.

OBSERVAÇÃO :

As cidades estão enumeradas da mais para a menos populosa, segundo a população urbana da sede do município em 1980.

LEGENDA :

Área a ser construída em milhares de m².

— Total

█ de 4 pavimentos e mais

Org.: Maria Encarnação B. Sposito

Des.: Flora H. Sato

to ou diminuição da inflação, queda do P.I.B., recessão, etc.) e a sua repercussão no mercado imobiliário. A seguir estabelecemos algumas relações, levantando alguns apontamentos para nossa reflexão.

A maior parte das cidades estudadas teve momentos de "pico" na evolução potencial da produção imobiliária nos anos de 1986 e 1987. No que se refere, especificamente, às licenças para construções com 4 pavimentos e mais, para 17 cidades este foi o biênio de maior expansão da verticalização, tendo sido para as outras 10 cidades o segundo melhor período de expansão, entre 1979 a 1987.

Tal constatação permite-nos avaliar as repercussões do Plano Cruzado, de diminuição da inflação relativamente ao período anterior (1982 a 1985), que foi de aumento da mesma; de maior capacidade potencial de compra do mercado face à "expansão" econômica decorrente do caráter não recessivo do plano; e por fim do interesse do mercado em deslocar seus investimentos para o setor imobiliário, face à não correção monetária (inflação oficial) e taxa de juros sob controle (6% ao ano), praticados durante a vigoração do plano, desestimulando os investimentos no mercado financeiro. A figura 12 permite-nos averiguar a diminuição dos investimentos financeiros em 1986, e o aumento do preço dos apartamentos (tomando-se como indicativo o mercado imobiliário de São Paulo).

O triênio 1980-1982 também pode ser avaliado, através das figuras de 7 a 11, como um período de expansão da produção imobiliária

(62c) MELO, Marcus André B.C. de. Classe, burocracia e intermediação de interesses na formação da política de habitação. Espaço & Debates. São Paulo, nº. 24, p.75-85, 1988.

(63) O uso da expressão produção imobiliária será feito por nós para designar toda a produção de imóveis, para fins residenciais, comerciais, industriais e de serviços, e pressupõe portanto a relação entre propriedade privada da terra e construção de imóveis, o que será discutido adiante.

(64) Para a construção das figuras de 7 a 11, tomamos as licenças para construir solicitadas às Prefeituras Municipais das 27 cidades selecionadas, destacando o total anual de m² que tais licenças perfaziam. Distinguimos dentro deste total, a parcela das construções de 4 pavimentos e mais para averiguar a importância da verticalização.

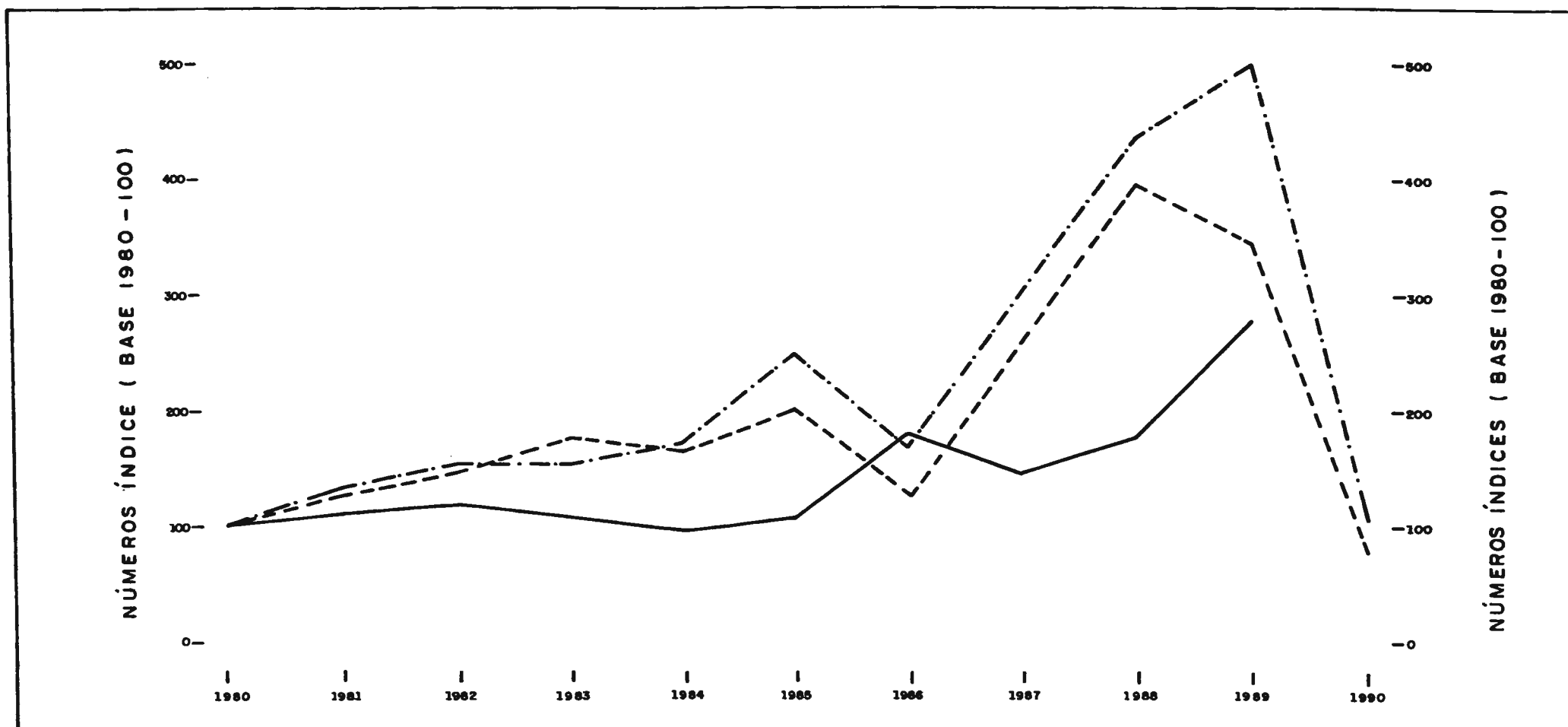
Pretendíamos, inicialmente tomar o índice de 5 pavimentos como o mínimo, para determinarmos o universo de nossa pesquisa e "qualificar" a verticalização a ser estudada, dentre outros motivos, porque até 4 pavimentos (o térreo e mais 3) não é obrigatória a instalação de elevadores, o que poderia ser tomado como qualificador da verticalização. Contudo, os dados disponíveis junto ao IBGE (Inquéritos Mensais sobre Edificações), estavam agrupados segundo as seguintes classes: 1 pavimento, 2 pavimentos, 3 pavimentos, 4 a 9 pavimentos, 10 a 19 pavimentos, 20 e mais pavimentos, o que nos obrigou a considerar como mínimo, para possibilitar o reagrupamento dos dados, o índice de 4 pavimentos. Nas figuras concernentes à distribuição intra-urbana dessas edificações (tópico 4), elaboradas a partir de levantamento direto dos dados, tomamos o cuidado de isolar em uma só classe as edificações de 4 pavimentos.

Teria permitido maior precisão para a análise, a seleção dos dados referentes às licenças para habite-se, visto que se referem à produção imobiliária de fato realizada, pois há possibilidades de parcelas dos projetos que obtiveram licenças para construir não terem sido viabilizados, ou terem sido lançados algum tempo depois de concedida a licença. Contudo, ao nos propormos à análise da verticalização, temos que considerar que o tempo de construção dos edifícios pode chegar, em alguns casos, a ultrapassar 4 ou 5 anos, o que exigiria que aguardássemos a metade da década de 90 para proceder a uma avaliação do processo na década de 80, sem que pudéssemos ainda precisar, a que ano se referem as licenças para construção das licenças para habite-se concedidas em determinado período. Desta forma, face ao nosso interesse em avaliar as correlações diretas entre a produção imobiliária e a economia tomamos como base as licenças para construir que refletem as expectativas conjunturais do mercado.

liária, pois na maior parte das curvas apresentadas, aí localiza-se um "pico" da evolução das licenças concedidas (tanto do total, quanto das construções de 4 pavimentos e mais), sendo que para 9 destas cidades, este foi o período de maior crescimento da verticalização.

1980 - 1990 INVESTIMENTOS FINANCEIROS¹ E PREÇO DOS APARTAMENTOS LANÇADOS²

FIGURA 12



FONTES: Conjuntura Econômica (Depósitos)
EMBRAESP (Preço do m²)

OBSERVAÇÕES: 1. No mercado financeiro nacional
2. No município de S.Paulo
3. Os dados foram deflacionados pelo IGP - GV

LEGENDA:

— · — · — Depósitos em poupança
- - - - - Depósitos em poupança, a prazo e títulos federais
————— Preço do m² dos apartamentos lançados

Org.: Maria Encarnação B. Sposito
Des.: Flora H. Sato

Alguns elementos podem ser arrolados como determinantes dessa expansão (65). O que destacamos, inicialmente, são as mudanças sentidas e promovidas pelo BNH, face: - ao aumento da captação dos recursos, via cadernetas de poupança, que tiveram um crescimento significativo a partir de 1979; - a mudança na sistemática de contração e amortização da dívida do Sistema Financeiro Habitacional (SFH), tais como redução do limite de renda exigida e prestações iniciais menores; - possibilidade de solicitar a utilização do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) para a redução de até 80% das prestações.

Outros fatores da política econômica interferiram, ampliando a demanda no mercado imobiliário, e estimulando a produção, tais como a determinação da redução dos juros (agosto de 1979), a máxidesvalorização do cruzeiro (início de 1980), pré-fixação da correção monetária e aceleração inflacionária, como mostra a Figura 13.

Essas expansões da produção imobiliária, tanto a do biênio 1986/87 como a do triênio 1980/82, tiveram um duplo caráter: satisfazer às necessidades, sobretudo habitacionais (aqui, a expressão do valor de uso para quem compra o imóvel) e capturar o capital que não conseguiu se remunerar no sistema financeiro, pois a correção ficou abaixo da própria inflação (aqui, a expressão do valor de troca para quem investe no setor).

Os anos de 1983, 1984 e 1985 podem ser avaliados, de forma geral, como de declínio do mercado imobiliário. Em 16 dentre as 27 cidades estudadas, o pior momento potencial do mercado imobiliário esteve em um destes 3 anos, tanto no que se refere ao to-

(65) No item 3.6. do trabalho de KANDIR (65a) encontramos uma análise do período circunstanciada, e na qual nos baseamos para nossas colocações.

(65a) KANDIR, Antonio. A instabilidade do mercado habitacional. Campinas, UNICAMP, 1983. Dissertação (Mestrado) - Universidade Estadual de Campinas, 1983.

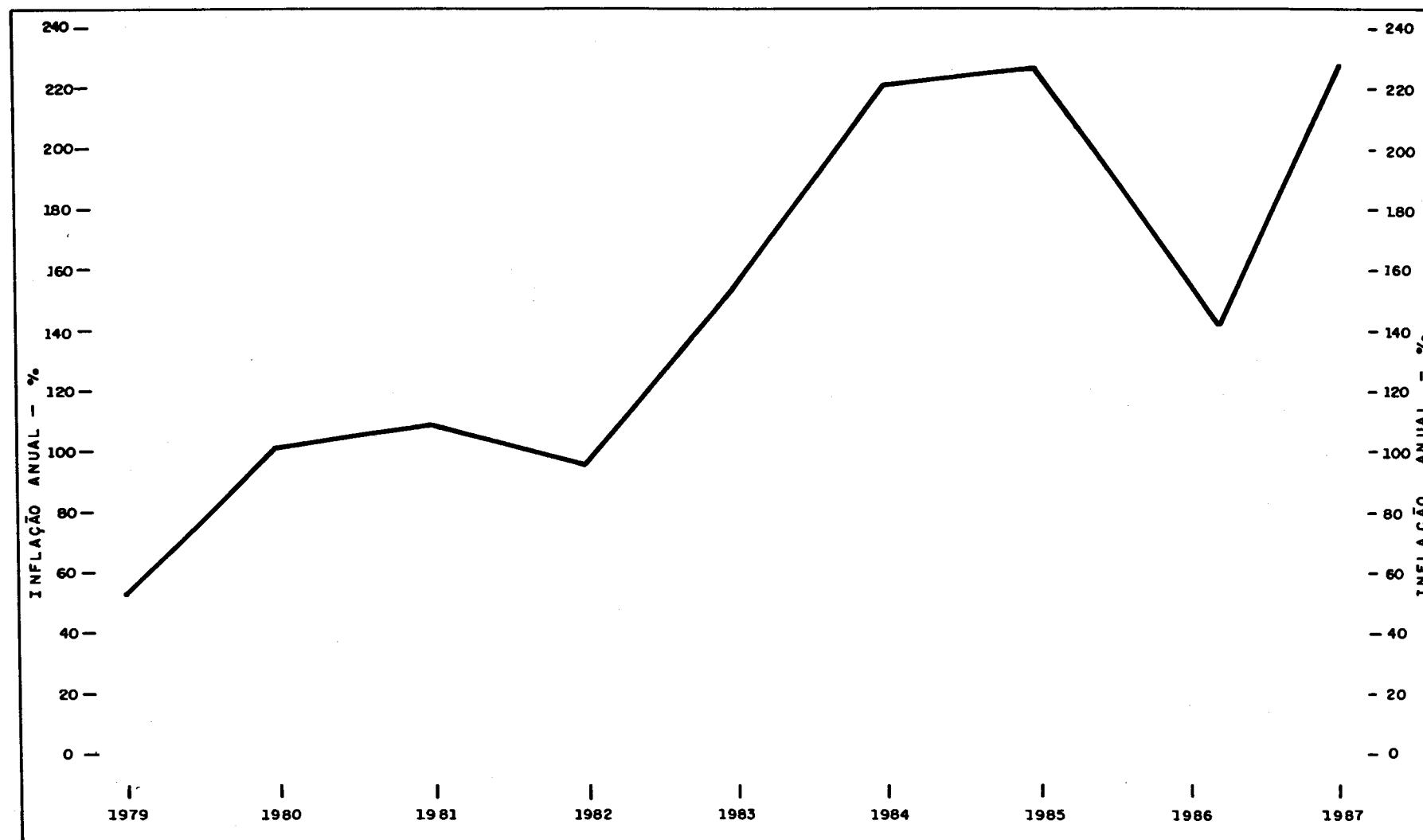
BRASIL

1979 - 1987

FIGURA

INFLAÇÃO ANUAL

13



FONTE: Conjuntura Econômica

INDICE: IGP - Índice Geral de Preços
Disponibilidade Interna

Org: Maria Encarnação B. Sposito
Des: Flora H. Sato

tal das construções, quanto àquelas de 4 pavimentos e mais.

A atração de capitais para o setor financeiro, face à maior possibilidade de sua remuneração, decorreu de mudanças ocorridas na política econômica no triênio anterior (66), tais como alta elevação dos juros e acentuada redução dos níveis de produção e de emprego, alterando os níveis salariais e as possibilidades de compra de imóveis pelos assalariados, diminuindo duplamente a demanda e contraindo nos anos seguintes a oferta do setor, como observamos pela diminuição de solicitações de licenças para construir. A comparação com a figura 4, permite-nos atestar a relação entre a queda potencial da produção imobiliária e a crise econômica, que repercutiu na queda do P.I.B. a partir de 1981.

Através da análise das figuras 7 a 11, também é possível observar que a maior parte das cidades que teve no início da década de 80 o período de maior expansão da verticalização (e das construções em geral), são cidades de região Metropolitana ou muito diretamente relacionadas (67) a ela: Guarulhos, Osasco, São Bernardo, São Vicente, Moji das Cruzes e Santos, não podendo ser precisamente encaixadas neste conjunto as cidades de Santo André e São Caetano do Sul, que tiveram crescimento da verticalização um pouco maior em 1986/87.

A grande parte das cidades que apontam evolução crescente da verticalização no período analisado (1986/87), são cidades do interior propriamente dito, bem como as cidades que em outros estados constituem-se extensão econômica do Estado de São Paulo: Ribeirão Preto, Campo Grande, Londrina, Uberlândia, Piracicaba, Bauru, São José do Rio Preto, Taubaté, Araçatuba, Marília, Presi-

(66) Também em KANDIR (1983) há no item 3.7, uma análise para o período.

(67) Esta relação direta está sendo apontada para Santos e São Vicente, onde a maior parte da verticalização destina-se ao veraneio da população da Região Metropolitana de São Paulo, visto que os apartamentos são quase todos 2ª moradia. A este respeito ver SEABRA (67A).

(67a) SEABRA, Odette Carvalho de Lima. A muralha que cerca o mar (uma modalidade de uso de solo urbano). São Paulo: FFLCH/ USP, 1979. Dissertação de (Mestrado) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 1979.

dente Prudente, São Carlos e Araraquara.

As cidades de São José dos Campos, Sorocaba, Campinas e Jundiaí, todas elas muito próximas a São Paulo, revelam um equilíbrio entre os dois períodos de maior verticalização (1980/81/82 e 1986/87)(68).

Tais constatações permitem apontar para um processo de interiorização da verticalização na década de 80 (como podemos ver através da figura 14), acompanhando as tendências de interiorização da economia paulista já ressaltadas.

A figura 7, que representa os dados referentes ao município de São Paulo, revela uma evolução um pouco distinta para esta cidade, visto que o ano de 1983, foi o de maior área licenciada, enquanto que para as outras cidades, foi um ano de baixa concessão de licenças. Aqui, também a comparação com a figura 13, permite-nos verificar que há uma relação de razão inversa entre a evolução do mercado potencial imobiliário e a inflação.

O comportamento do setor de produção imobiliário em São Paulo é o que reflete mais frontamente os estímulos advindos do crescimento potencial da demanda. Interferem neste processo tanto razões de ordem intraurbana (grande aglomeração populacional e maior procura pelas melhores localizações) como de ordem econômica. Em relação a estas determinantes podemos destacar o maior nível de concentração das empresas que atuam em São Paulo, em comparação do interior. Construtoras e/ou incorporadoras mais capitalizadas respondem com maior rapidez aos impulsos do mercado, e viabilizam o processo de construção em tempo menor. Além disto, as facilidades para obtenção de créditos são tanto maiores para

(68) Algumas cidades apresentam curvas de crescimento que fogem às tendências apontadas por nós, como por exemplo Uberaba e Londrina. Em relação à primeira cidade há indicativos de uma opção das incorporadoras por condomínios fechados, revelando uma priorização da reprodução territorial, via expansão horizontal. Em relação a Londrina, podemos afirmar que o anúncio de mudanças na lei de zoneamento e edificações da cidade em 1983, provocou uma corrida, por parte das empreiteiras e construtoras para a aprovação de projetos, ainda sob o vigor da lei anterior.

Outra "incongruência" que aparece nos gráficos em análise, decorre do aumento, às vezes muito grande, da área total licenciada em alguns anos e cidades, em comparação com a área licenciada de 4 pavimentos e mais, como é o caso de Moji das Cruzes em 1981, Uberlândia em 1982, Campo Grande em 1980 e 1982, e Guarulhos em 1982. Tal fato pode ter ocorrido em função da concessão de licenças para grandes conjuntos habitacionais, que provocam o aumento rápido da curva em um momento do período estudado, como ocorreu com Uberlândia no início da década de 80, em função da construção de 3 grandes conjuntos habitacionais: Luizote de Freitas, Santa Luzia e Segismundo Pereira.

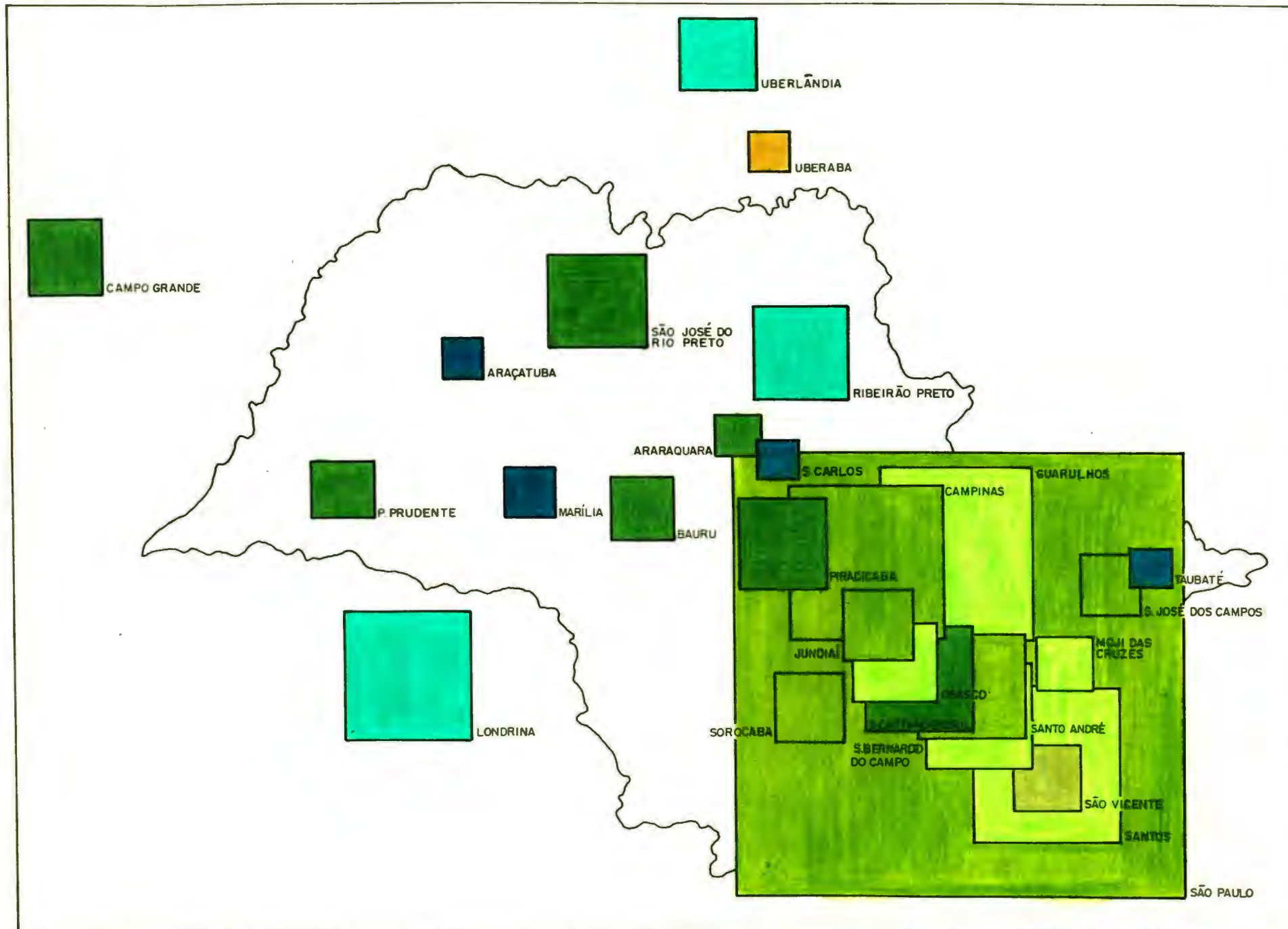
ESTADO DE SÃO PAULO E OUTRAS CIDADES

1979-1987

INTERIORIZAÇÃO DA VERTICALIZAÇÃO
LICENÇAS PARA CONSTRUIR

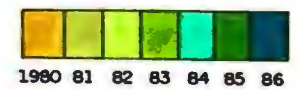
FIGURA

14

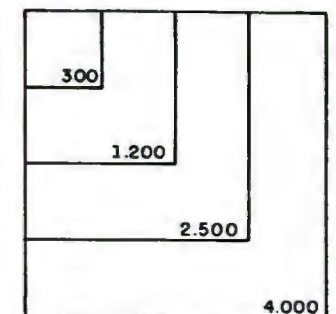


LEGENDA

Ano em que totalizou
mais do metade da
área do período 1979-87



Licenças para Construir
(em milhares de m²)



ESCALA

0 20 40 60 80 100 Km

Org.: Maria Encarnação B. Sposito
Des.: Flora H. Sato

tais empresas.

Retomando a análise, destacamos que a evolução do número de lançamentos (número de edifícios lançados no mercado) através da figura 15, podemos destacar que o "pico" do ritmo de lançamentos foi também em 1986, permitindo supor que, provavelmente, parte dos projetos licenciados em 1983, só terão sido lançados no mercado em anos posteriores.

Há, ainda, uma relação direta entre o movimento de lançamentos e o da evolução do preço do m², embora o ritmo de crescimento do preço seja maior que o do aumento do número de lançamentos, como podemos observar (figura 15) com a ascensão da curva a partir de 1987.

Comparando-se a evolução do preço do m² à das áreas totais médias dos apartamentos em São Paulo, constatamos que por vezes há uma relação entre elas, como em 1983, quando caem o preço, o tamanho médio dos apartamentos e, inclusive, o número de lançamentos. Em outros momentos, como em 1987, podemos observar diferenças, pois enquanto o preço cai, o tamanho dos apartamentos pequenos e médios diminui e aumenta, significativamente, o tamanho dos apartamentos de 4 dormitórios, revelando uma tendência da produção imobiliária de atrair os segmentos sociais menos atingidos pelo fim da repercussão das medidas que vigoraram em 1986 (Plano Cruzado) e pela retomada da inflação, indicando uma tendência de elitização da produção imobiliária vertical.

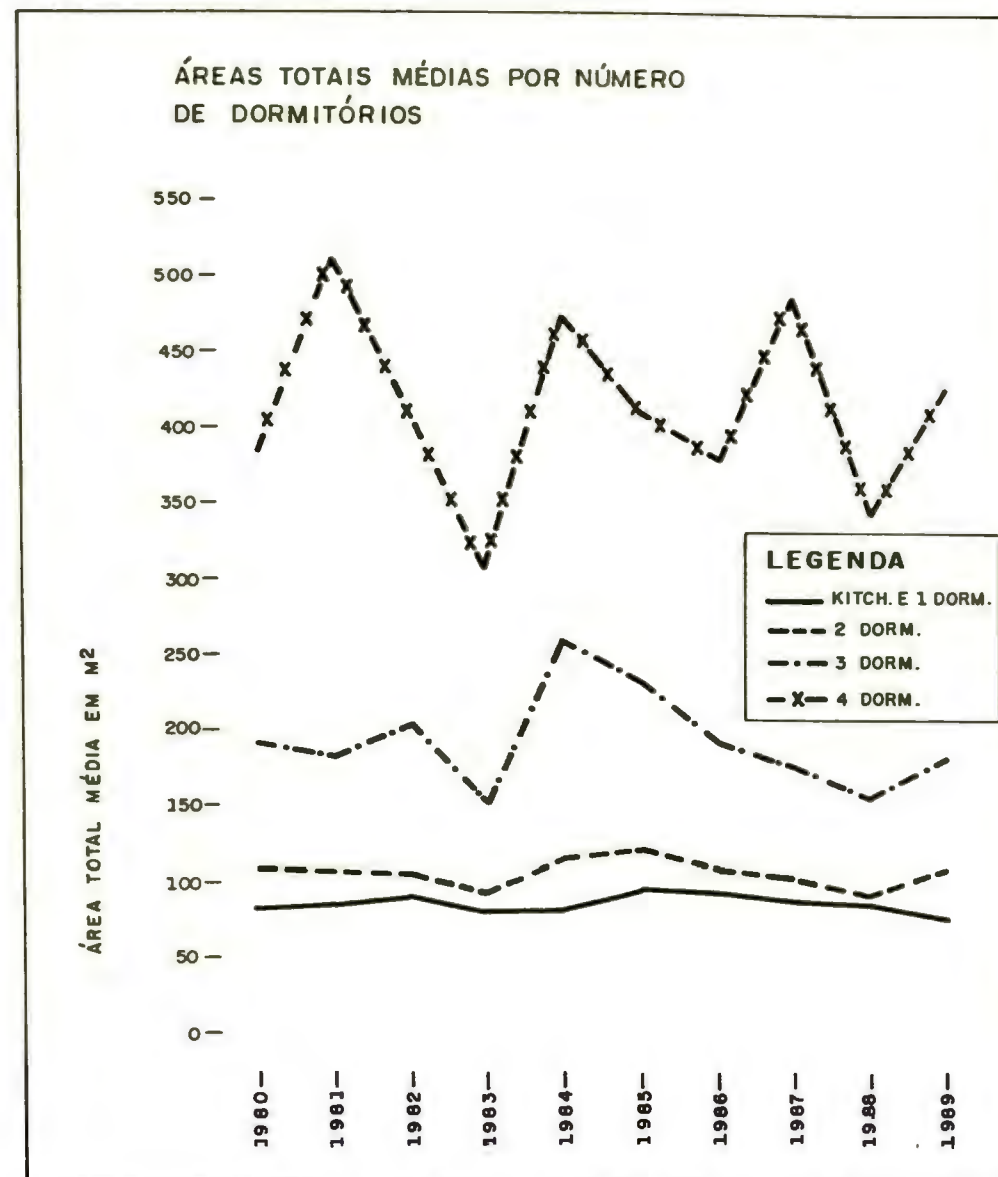
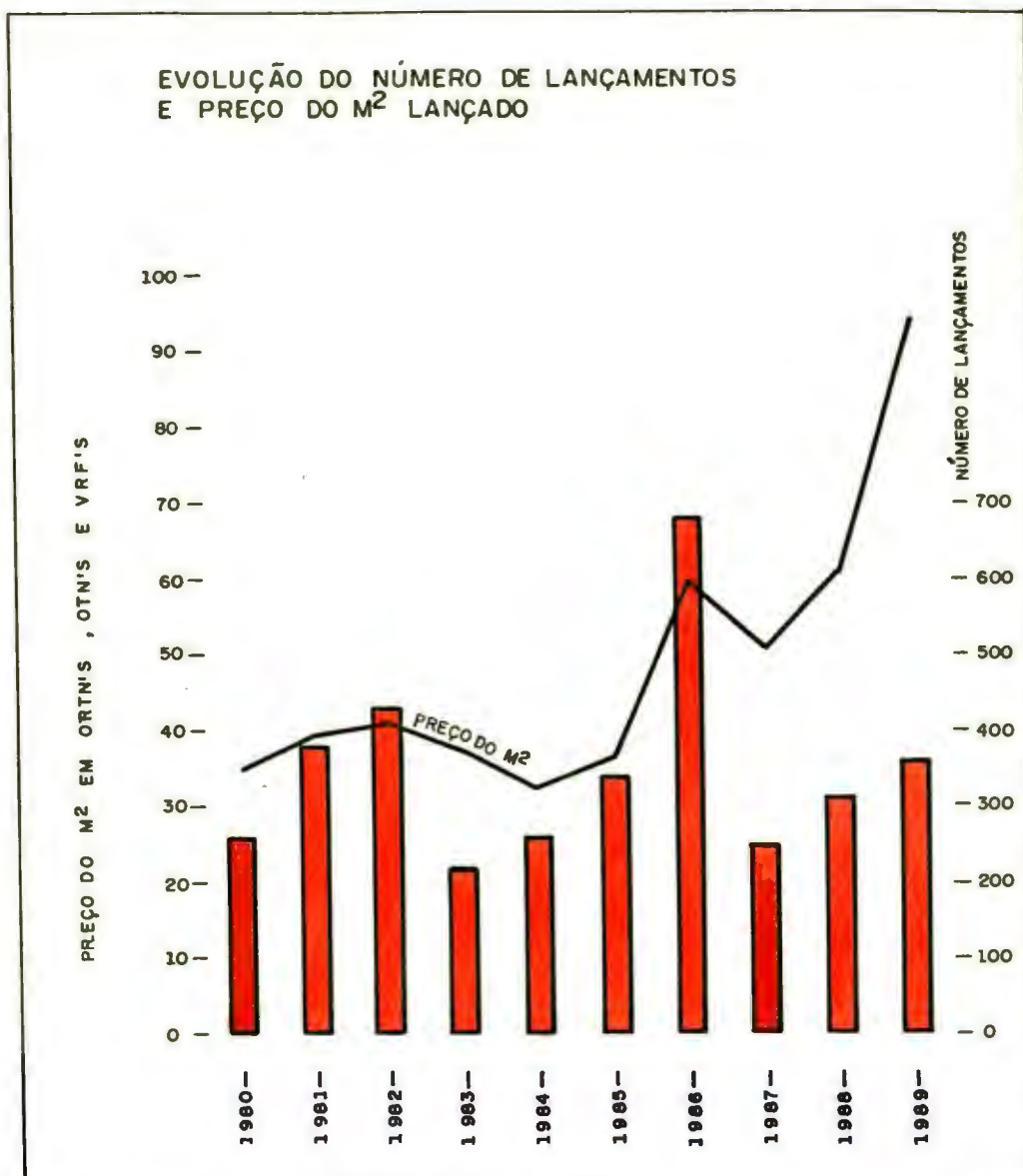
Na figura 16 reorganizamos os dados representados nas figuras de 7 a 11, destacando-se à esquerda a produção imobiliária

MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

1980-1989

EVOLUÇÃO DOS LANÇAMENTOS DE EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS

FIGURA 15



Fonte : EMBRAESP - Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio

Observação : Os dados referem-se aos lançamentos
(Edifícios que são lançados no mercado imobiliário)

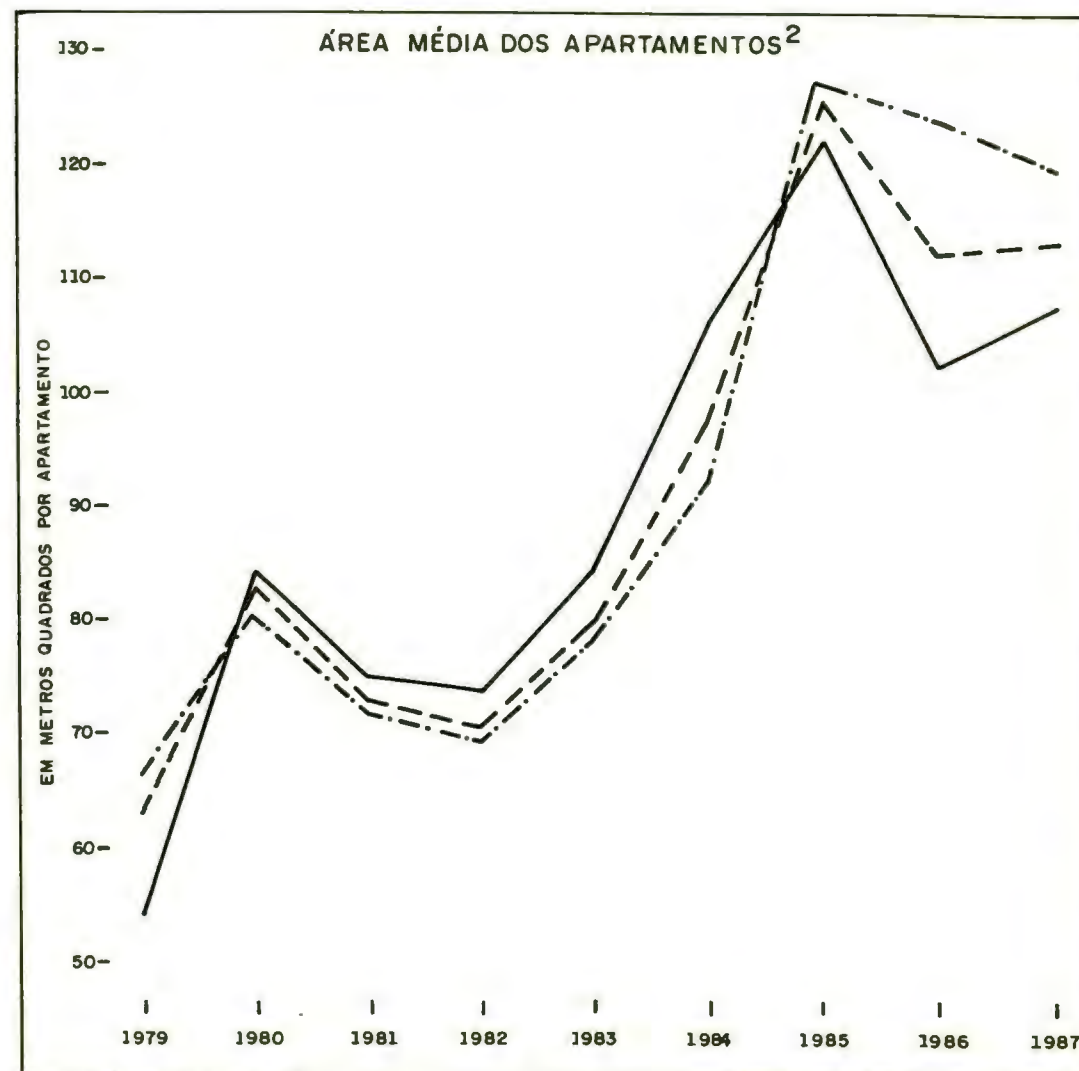
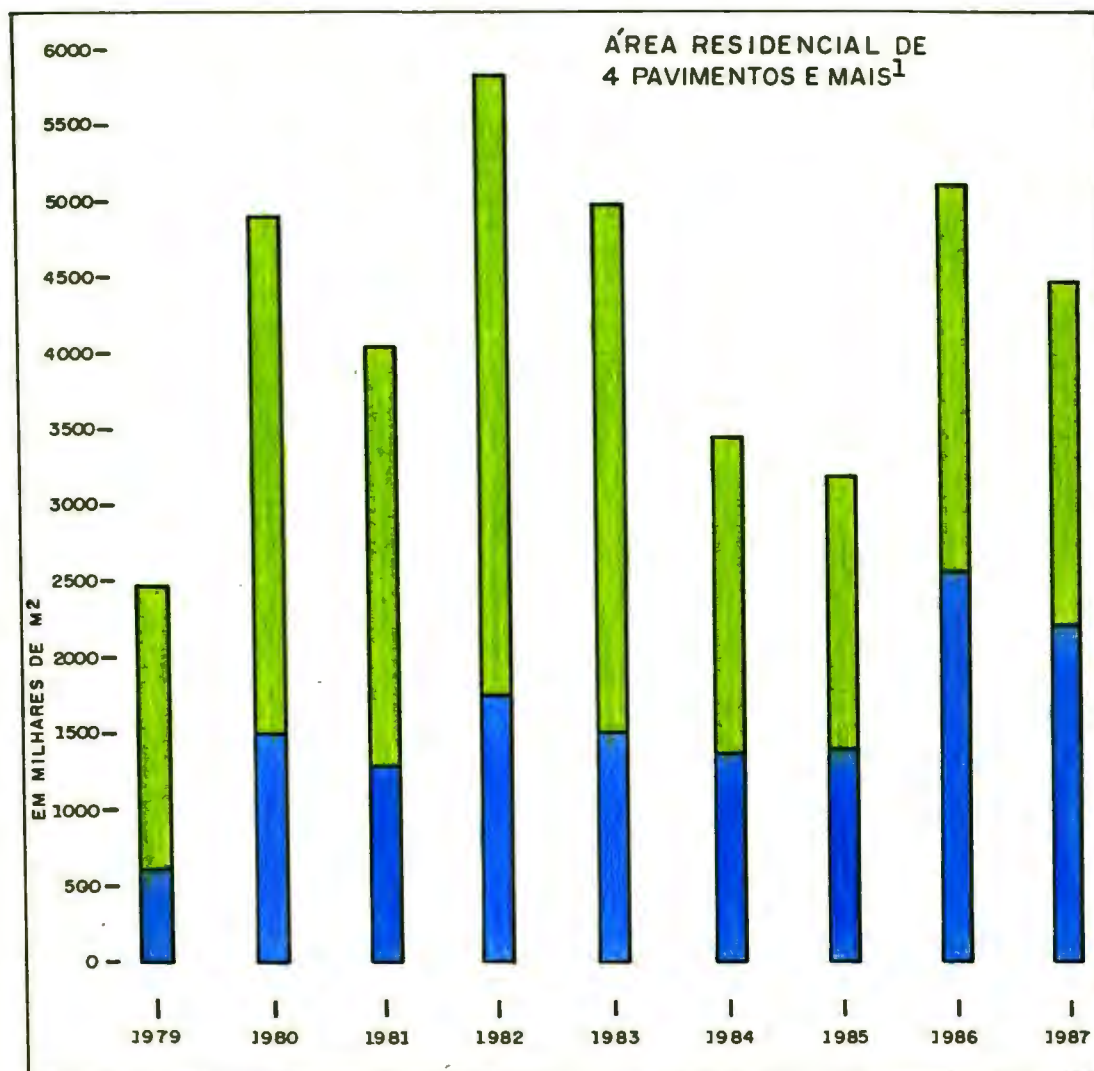
Org.: Maria Encarnação B. Sposito
Des.: Flora H. Sato.

LICENÇAS PARA CONSTRUIR 1979-1987

FIGURA

16

ÁREA RESIDENCIAL DE 4 PAVIMENTOS E MAIS E ÁREA MÉDIA DOS APARTAMENTOS DAS CIDADES ESTUDADAS.



FONTE: IBGE - Inquéritos mensais sobre edificações
OBSERVAÇÕES:

- 1 - Foi somado a área (em m²) das licenças para construir de 4 pavimentos e mais das 27 cidades selecionadas.
- 2 - Área média (m²/apto) foi calculada a partir da divisão da área total de 4 pavimentos e mais pelo número de apartamentos.

LEGENDA

Área total de 4 pavimentos e mais

- Região Metropolitana de São Paulo (RMSP)
- 21 Cidades (interior paulista e outras cidades)

Área média dos aptos:

- 27 cidades
- .-.- RMSP
- 21 cidades (exceto à grande São Paulo)

Org.: Maria Encarnação B. Sposito
Des.: Flora H. Sato

potencial vertical, totalizando os números do período de 1979 a 1987 e se destacando dentre as 27 cidades aquelas que compõem a Região Metropolitana de São Paulo, e as 21 cidades restantes, as quais estamos tomando como representativas do interior paulista e de sua expansão econômica nos estados vizinhos (69). O que podemos apreender, então, é o aumento da proporção da verticalização no "interior" e sua diminuição relativa na região metropolitana.

À direita na figura 16, podemos observar, entre 1979 e 1987, que em relação à curva que representa a evolução da área média dos apartamentos a serem lançadas nas 27 cidades estudadas estatisticamente, o "interior" apresenta médias mais altas entre 1980 e 1984, em comparação a médias mais baixas para a Região Metropolitana de São Paulo. Nesse período pode-se depreender que a maior parte das licenças foram solicitadas para a construção de apartamentos de 2 e 3 dormitórios (a média oscilou entre 80 m² e 110m²).

As médias tornaram-se mais altas na Região Metropolitana a partir de 1985, e especialmente em 1986, o que chama muita atenção, visto que face a menor disponibilidade de terrenos e decorrente preço mais elevado do m², a tendência, seria a da área média sempre menor nesta região, e mais elevada no "interior". Contudo, como já colocamos, é justamente a partir de 1984, com o aumento da inflação, (ver novamente a figura 13), diminuição do poder de compra dos assalariados médios, que a produção imobiliária começa a se voltar para atingir faixas do mercado de maior poder aquisitivo, ampliando a oferta de apartamentos de 3 e 4 dormitórios, provocando o aumento da área média do conjunto das

(69) Daqui para diante no texto o uso da expressão "interior" (quando a palavra estiver entre aspas) virá como referência às cidades paulistas (exceto às da Região Metropolitana) mais Londrina, Campo Grande, Uberaba e Uberlândia, tomando-se como referência o nosso universo de 27 cidades.

unidades, muito embora, possamos apreender à figura 15, que ao observarmos a evolução da área média dos apartamentos em São Paulo, segundo o número de dormitórios, há uma oscilação constante dos de 4 dormitórios.

O Plano Cruzado (1986) continuou a incentivar o aumento dos lançamentos de apartamentos mais voltados para o comprador/investidor, e em função desta tendência a curva continua a ser mais alta para a região metropolitana de São Paulo, onde a densidade habitacional, o preço da terra, e as dificuldades decorrentes do aglomerado urbano, continuam a permitir a "supervalorização" dos imóveis bem localizados.

Na figura 17, observamos a evolução das licenças para construir nas três cidades estudadas, destacando-se o crescimento após a implantação do Plano Cruzado. Adiante retomaremos, para análise, tal evolução.

Em SOUZA (1989), especialmente no capítulo 5, encontramos uma análise sobre a verticalização em São Paulo, apoiada na interpretação de um vasto conjunto de dados, que comparecem no texto. Destacamos a importância, que a autora ressalta, do Plano Cruzado como fator de estímulo à expansão da produção imobiliária na cidade de São Paulo, qualificando 1986 como um ano de "boom" (p.128).

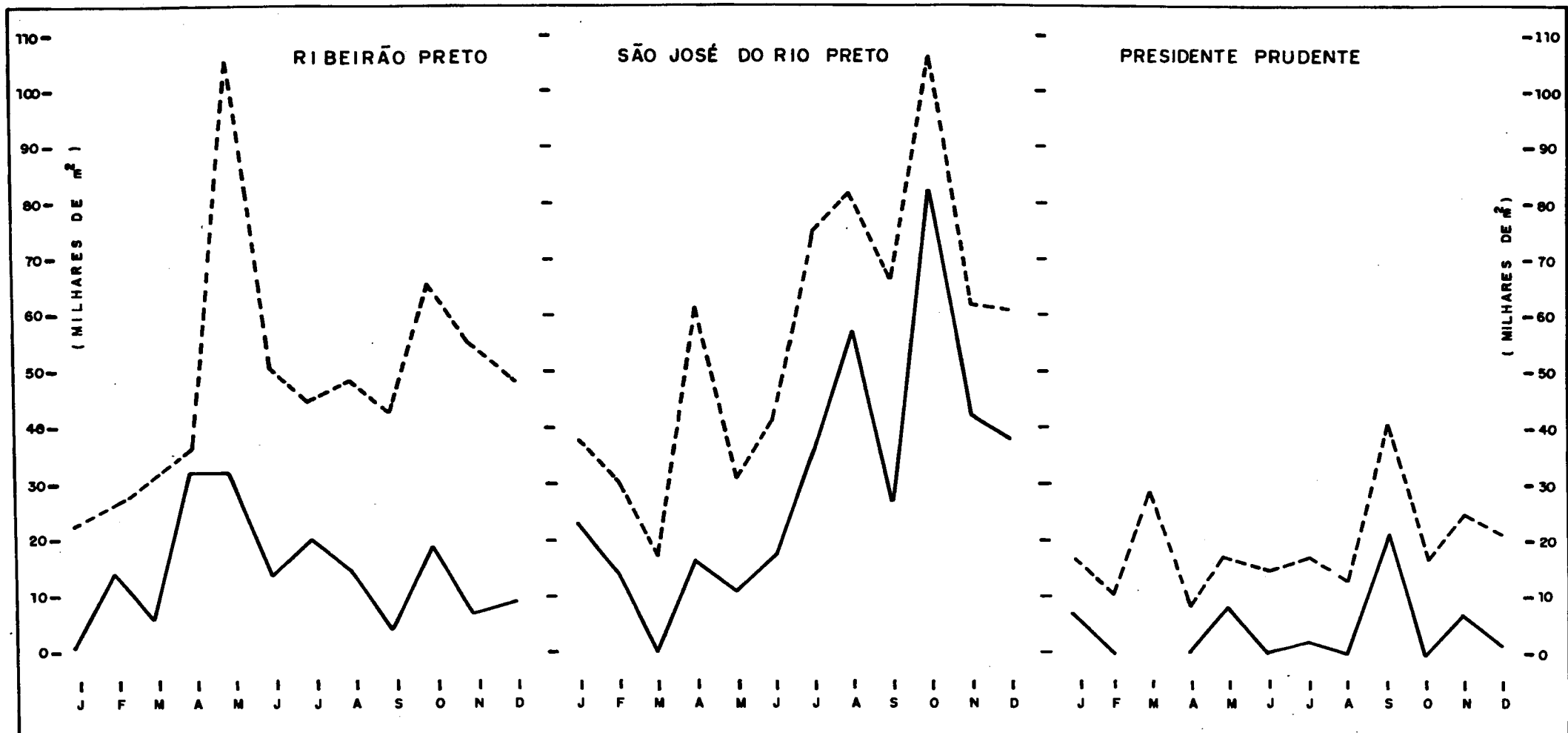
A autora também chama atenção para o aumento relativo do lançamento de apartamentos de 2,3 e 4 dormitórios em relação aos apartamentos menores (p.132). E para reforçar o que já foi colocado, anotamos que 1984 e 1985, considerados como anos de grande inflação e crise no mercado imobiliário (diminuição das licenças

RIBEIRÃO PRETO, SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, PRESIDENTE PRUDENTE 1986

LICENÇAS PARA CONSTRUIR - ÁREA EM M²

FIGURA

17



FONTE: IBGE - Inquéritos Mensais sobre Edificações

LEGENDA : Área a ser construída em milhares de m².

----- Total

———— De 4 pavimentos e mais

Org. : Maria Encarnação B. Sposito

Des. : Flora H. Sato

e lançamentos), os percentuais dos edifícios com 4 dormitórios em relação ao total dos números de lançamentos foram, respectivamente, 44,56% e 50,14%, em comparação a 6,78% em 1981 (p.143). Este percentual ainda é expressivo em 1986 (35,79%) mas cai nos anos seguintes (1987 - 16,54 e 1988 - 18,04%) (70).

O que se pode afirmar é que do ponto de vista das limitações e taxações impostas aos investimentos que sustentavam a ciranda financeira, o Plano Cruzado mais anunciou medidas, do que de fato conseguiu reter a tendência, tanto assim que antes do final de 1986, apesar do grande número de lançamentos de imóveis aumento da demanda, a partir de março, já diminuía a procura pelos apartamentos. Em matéria publicada em 1986 na revista Senhor(71), era colocado: "O grande número de investidores que, logo depois do Plano Cruzado, deslocou parte de suas aplicações do mercado financeiro para a compra de imóveis, está deixando o mercado imobiliário. As vendas dos novos lançamentos já não registram a mesma velocidade verificada durante a euforia de maio e agosto último, quando em poucos dias, vendia-se edifícios completos, principalmente de alto luxo e "flats", arrematados, em boa medida, por pessoas interessadas em revendê-los ou alugá-los." (grifo nosso). O interesse da produção imobiliária era então, oferecer ao mercado formas de obtenção de rentabilidade e algum nível de liquidez. Daí o interesse pelos imóveis voltados para as faixas de maior poder aquisitivo, para as quais a compra não depende de financiamento e/ou das limitações salariais.

Segundo empresário do setor, que em 1986 trabalhava com lançamentos para a classe média, "o atendimento dessa faixa, a mais

(70) Ver também a matéria: "Balanço de 87 mostra queda na produção de alto luxo", Folha de São Paulo, São Paulo, 03/01/88. Caderno C, p.12.

(71) GUIMARÃES, Odilon. O imóvel caminha para os bairros. Senhor S/A, São Paulo, n.21, p.10-14, 07 out.1986.

ampla do mercado vem sendo dificultado pelo volume de financiamentos concedidos pelo SFH, limitados, no momento, à Caixa Econômica Federal. A solução para a empresa, tem sido bancar o financiamento direto aos compradores no prazo de até 48 meses, e com preço fechado." (72). O saldo das operações de financiamento imobiliário, na Caixa Econômica Estadual e Caixa Econômica Federal, teve uma queda da ordem de 32% em 1986 em relação a 1985, apesar do aumento da pressão pela demanda imobiliária neste ano (73).

A análise da figura 18 permite-nos verificar a queda dos financiamentos para fins residenciais no ano de 1986, e apesar disto houve aumento do número de lançamentos, e também da área licenciada (lançamentos potenciais), durante este ano, como mais um indicador de que houve um carreamento de recursos para o setor em função do desinteresse por outras formas de investimento.

O interesse/desinteresse pelos imóveis, como investimento, mostra a clara relação entre a diminuição da demanda imobiliária a nível nacional em períodos interessantes para investimentos financeiros, e vice-versa. Em outubro de 1987, no Rio de Janeiro, também se observava uma diminuição muito significativa do volume dos negócios imobiliários, muito embora houvesse até casos de redução dos preços, segundo a EMBRAP (Empresa Brasileira de Avaliação Patrimonial Ltda) (74).

A diminuição relativa do interesse pelos imóveis como forma de investimento, foi compensada no ano de 1987 pelo retorno dos financiamentos pelo SFH, por isso não observamos nas curvas das figuras de 7 a 11, quedas abruptas no total de licenças concedidas para a construção dos imóveis.

(72) GUIMARÃES (1986:11).

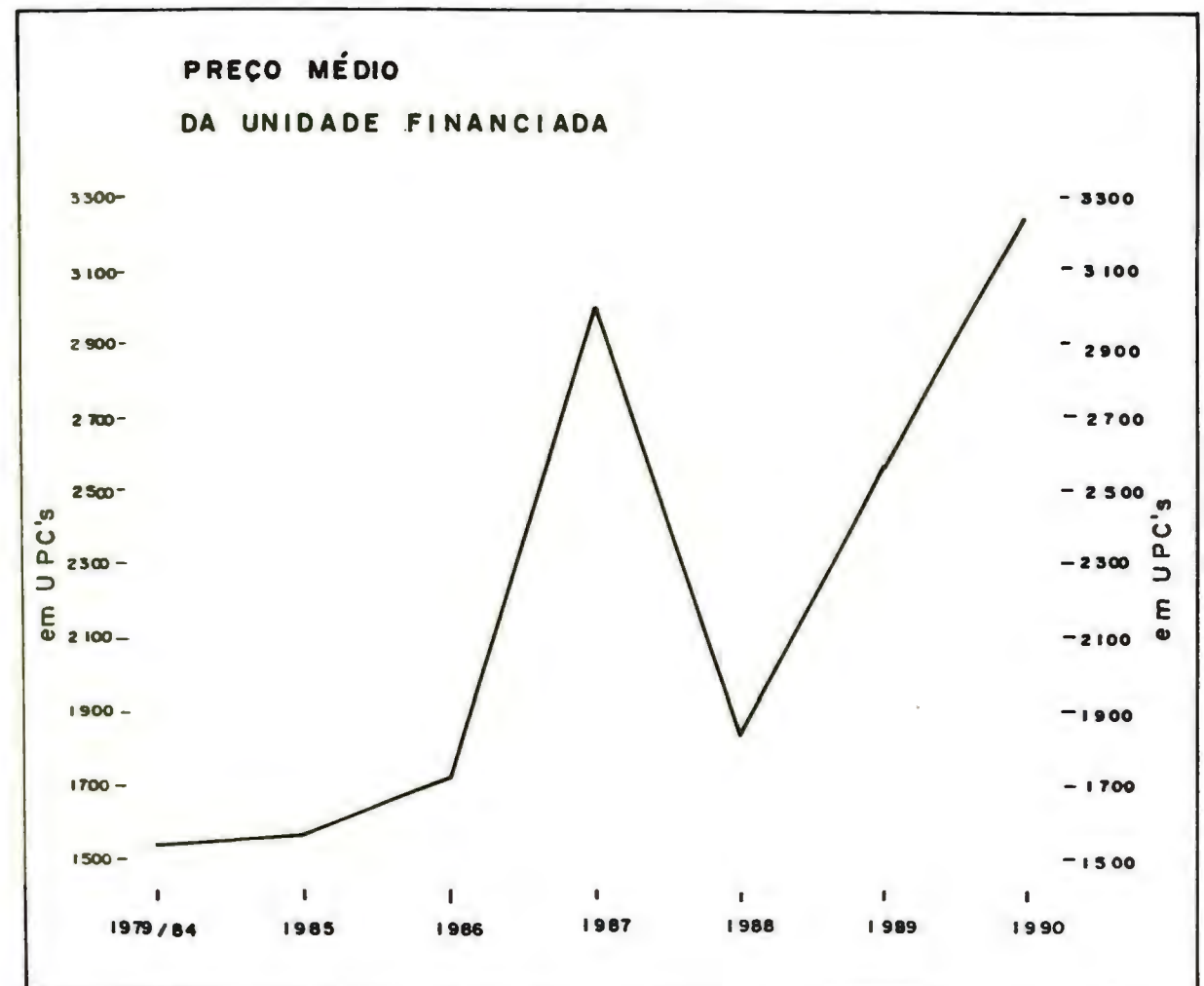
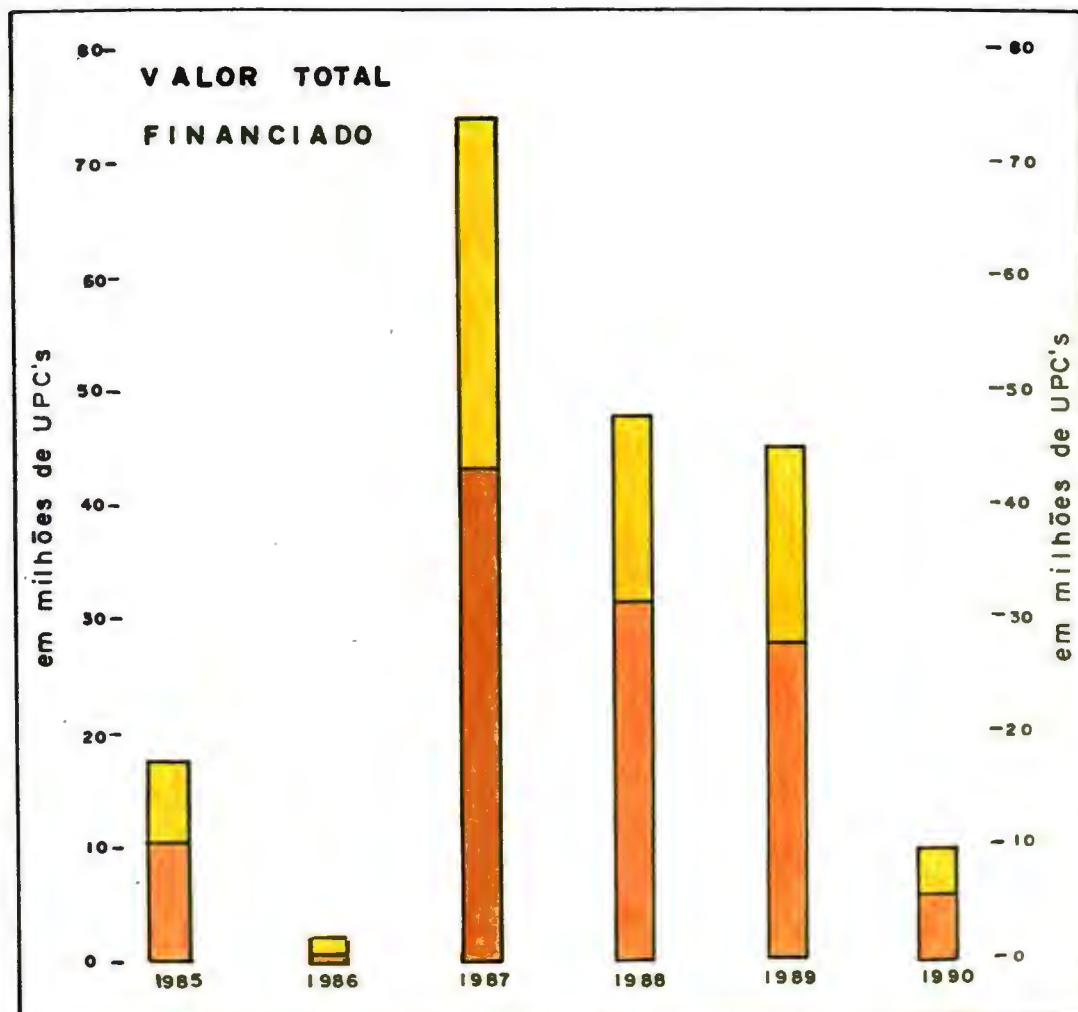
(73) Tomando-se o referido saldo, deflacionados os dados ao nível de 1980, temos a seguinte evolução em números-índices: 1980 = 100, 1981 = 127, 1982 = 161, 1983 = 181, 1984 = 166, 1985 = 202 e 1986 = 136.

(74) TRINIDADE, Riomar. Volume de negócios diminui no Rio por causa dos preços altos. *Gazeta Mercantil*, São Paulo, 22 out.1987.

ESTADO DE SÃO PAULO¹ 1985-1990

IMÓVEIS RESIDENCIAIS FINANCIADOS² (C E F)

FIGURA 18



FONTE: Caixa Econômica Federal (S.H.F.)

OBSERVAÇÕES:

1. Para 1989 e 1990 foram tomados apenas os financiamentos da Grande S. Paul e Baixada Santista.
2. Excluem-se os projetos de casas econômicas.

LEGENDA

- PESSOA JURÍDICA
- PESSOA FÍSICA

Org: Maria Encarnação B. Sposito

Des: Flora H. Sato

Segundo a EMBRAESP, tomando novamente o mercado paulistano como indicativo, enquanto em 1986 menos de 10% dos lançamentos eram financiados, de julho a setembro de 1987 este percentual chegou a 58,2%, prevalecendo as unidades imobiliárias voltadas para a classe média e média baixa, considerando-se a "saturação" do alto padrão (75).

Ainda com base na figura 18, observamos o aumento dos financiamentos em 1987 e a tendência declinante no ano seguinte. A evolução do preço médio dos imóveis financiados mostra a tendência geral de aumento dos preços em 1987 (superaquecimento decorrente do aumento da demanda a partir do Plano Cruzado) e a partir de 1989, em decorrência de alguns fatores que analisaremos adiante.

Embora não disponhamos de dados que permitam avaliar precisamente a evolução potencial do mercado paulista a partir de 1988, face ao término de coleta de dados pelo IBGE, as informações coletadas pela EMBRAESP, apontam a tendência, em 1988, em continuar a atender a demanda da classe média. Dos lançamentos deste ano, 60,65% foram de apartamentos de 2 e 3 dormitórios, para um índice de 52,94% em 1986, e 40% em 1985.

O ano de 1989 foi considerado por aqueles que atuam no mercado imobiliário, como um ano bom para o setor. Tomando-se como referência o crescimento do preço do m² dos imóveis em São Paulo, de junho de 1988 a julho de 1989, houve um aumento de 117,2% acima da inflação. Para Luis Antonio Pompéia (EMBRAESP) (76) "... os investidores estão optando pela compra de imóveis novos para tentar resguardar seu patrimônio da inflação. O imóvel transformou-

(75) CRUZ, Ana Cláudia. A maior parte dos lançamentos residenciais é agora financiada. *Gazeta Mercantil*, São Paulo, 19 nov.1987.

(76) De Janeiro a julho de 1989, os imóveis aumentaram de preço na ordem de 384,7%, para aumentos de 272,5% do índice BOVESPA (Bolsa de Valores de São Paulo), 255,2% do over, 252,2 31 poupança, 212,7% do dólar e 194,3% do ouro. Dados extraídos da Matéria: Porque os imóveis se valorizaram tanto em 1989. Veja em São paulo, são Paulo, ago. set.1989, p.7.

se em boa alternativa de investimentos, apesar de ter baixa liquidez se comparado ao dólar, ouro ou ao over."(77).

É necessário, ao tomarmos o mercado imobiliário paulistano como referência, não nos esquecermos de que é um mercado altamente aquecido, em função, como já foi colocado, da importância econômica da Região Metropolitana e da densidade habitacional que pressiona a demanda em relação à oferta potencial dos imóveis, sobretudo os de boa localização. Entre 1978 e 1980 o preço médio anual dos imóveis evoluiu de 25,67 ORTNs (Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional) para 60,55 OTNs (Obrigações do Tesouro Nacional) (78).

Tais constatações não podem ser extrapoladas em termos absolutos, mas o mercado imobiliário em geral (não apenas em São Paulo) teve em 1989 um bom momento, sobretudo em função da prática do governo em intervir constantemente na economia brasileira, através de planos, cuja eficácia e controle mostravam-se já extremamente frágeis, em um ano em que a inflação definitivamente explodiu, como mostra a figura 19, onde podemos observar que o ritmo de crescimento da inflação no período 1984/85 (ver novamente a figura 13) foi relativamente pequeno comparado ao que observamos em 1988 e 1989, provocando nesta última fase impactos diferentes, dos que repercutiram na fase anterior, sobre o mercado imobiliário. Então, a inflação tornou-se tão "avassaladora", que era necessário resguardar os investimentos da instabilidade que a economia vivia (e vive). Em matéria publicada em agosto de 1989 na revista Veja, foi colocado que:

(77) VALORIZAÇÃO de imóveis em São Paulo chega a 117,2% acima da inflação. Folha de São Paulo, São Paulo, 21/07/89, caderno B,p.1.

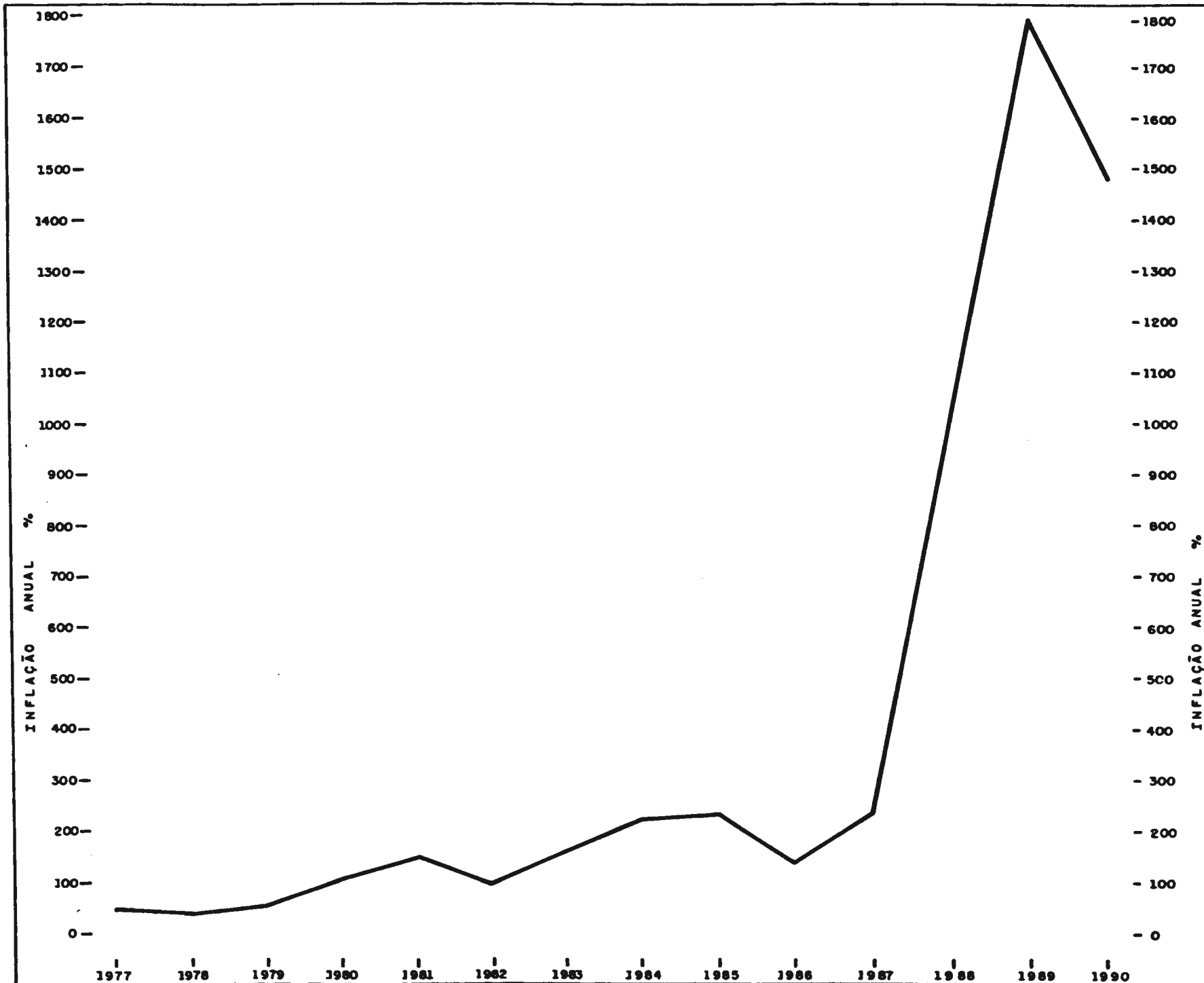
(78) Jornal Folha de São Paulo, 21/07/89, p. B-1.

BRASIL

INFLAÇÃO ANUAL

1977-1990

FIGURA 19



FONTE : Conjuntura Econômica

INDICE : IGP - Índice Geral de Preços
Disponibilidade Interna

Org : Maria Encarnação B. Sposito
Des : Flora H. Sato

"Existem explicações para esta disparada imobiliária. A já confusa economia do país está, agora, de pernas para o ar e, desta vez, as outras opções para defender o dinheiro da inflação também estão mergulhadas num momento de confusão. A Bolsa de Valores, que nos últimos anos era um dos melhores investimentos, por exemplo, está arranhada com as confusões provocadas pelo megainvestidor Naji Nahas. Dólar, ouro e over, outros caminhos para tentar superar a corrosão do dinheiro, também estão instáveis este ano. Com tantos planos e intervenções do governo, a economia entrou em parafuso e a única opção segura para não perder dinheiro são os imóveis. (...) Como qualquer atividade em alta, o mercado imobiliário tem porções que têm se mostrado mais rentáveis - no caso, os flats, escritórios e apartamentos de alto luxo, todos com valorização muito acima da média." (79).

O aumento do preço dos imóveis foi, inclusive, maior do que o registrado em 1986, como mostra a figura 20, muito embora, como já foi apontado, o aumento é reflexo da maior procura pelos imóveis de alto luxo (80), e do interesse por investimentos.

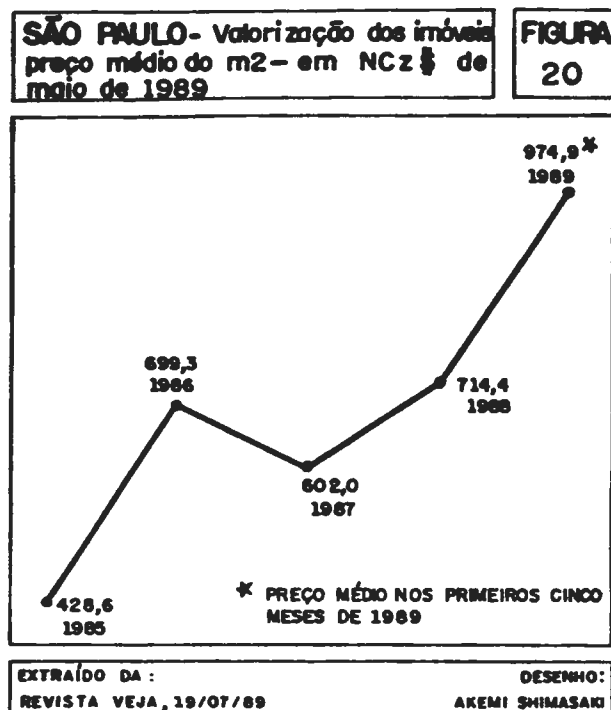
A tabela 5a ajuda a caracterizar o mercado imobiliário em 1989, pois observamos uma diminuição relativa dos lançamentos e vendas pelo SFH, e um aumento dos lançamentos a serem adquiridos com recursos próprios, além do aumento das vendas pelo sistema de preço de custo (81), o que requer compradores com poder aquisitivo maior.

Através da figura 21 podemos relacionar os impactos do aumento da demanda imobiliária sobre os custos da construção civil,

(79) Revista Veja, 30/08/89.

(80) Ver as seguintes matérias: 1. Imóvel lidera "ranking" de investimentos do 1º trimestre. Folha de São Paulo, 10/04/89. Caderno B, p.3. Imóveis de luxo são os mais procurados pelos investidores. Folha de São Paulo, São Paulo, 21/07/89. Caderno B, p.5. Flat é bom investimento apesar da superoferta", Folha de São Paulo, São Paulo, 15/10/89, Caderno I, p. 2.

(81) Preço de custo é a denominação utilizada para o sistema de construção de edifícios, através da cotização mensal dos custos (mão-de-obra, material e administração da construção) pelo grupo de condôminos-proprietários dos apartamentos e/ou escritórios. O sistema também é denominado pelo termo condomínio.



(82) Voltaremos a esta discussão ao analisarmos as formas de produção da verticalização.

pois observamos os "picos" da curva em 1980/81/82, em 1986, e novamente em 1989, justamente os 3 períodos de maior procura pelos imóveis na década de 80, ainda que, tendencialmente a mão-de-obra participe relativamente menos na composição desse preço, do que o material de construção. Somente no período de crise da produção imobiliária em função de diminuição da demanda (1983-1984), e durante o ano de 1986, em função do congelamento do preço dos produtos e da política menos corrosiva para os salários praticada durante o Plano Cruzado, é que a participação do material de construção cai, em comparação a outros momentos da década. É evidente o aumento da participação do material de construção na composição do custo, logo após o descongelamento de preços (final de 1986) e simultaneamente à queda dos salários a partir de 1989 (82).

TABELA 5a

SÃO PAULO - TIPOS DE FINANCIAMENTOS PARA IMÓVEIS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS (1987-1989)										
VENDAS	S F H		PREÇO DE CUSTO		PRÓPRIO		OUTROS		TOTAL	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
1987	2723	69,5	329	8,4	819	20,9	49	1,2	3920	
1988	6448	81,8	296	3,7	943	11,9	190	2,4	7877	
1989	5790	67,5	990	11,5	840	9,8	954	11,2	8577	
LANÇAMENTOS	S F H		PREÇO DE CUSTO		PRÓPRIO		OUTROS		TOTAL	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
1987	6353	53,8	2449	20,7	2998	25,4	---	---	11800	
1988	15421	91,3	779	4,6	679	4,1	---	---	16879	
1989	10995	60,8	3055	16,9	4028	22,3	---	---	18078	

1. Os dados disponíveis são de janeiro a setembro, portanto só deve ser considerado como indicador para a análise, o percentual.

2. Faltam os dados dos meses de julho, agosto, setembro e dezembro, portanto só deve ser considerado como indicador para análise, o percentual.

FONTE: Relatórios SECOVI (Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo).

Através da figura 22 (83) notamos que até 1985, o custo da construção civil sempre esteve a um nível inferior ao dos ativos, sendo que em 1981, 1983 e 1984 cresceu, inclusive, menos que o IGP (Índice Geral de Preços - Fundação Getúlio Vargas). A partir de 1986 o custo cresceu tendencialmente num ritmo maior do que os ativos financeiros, com exceção 1987, em função da retomada da

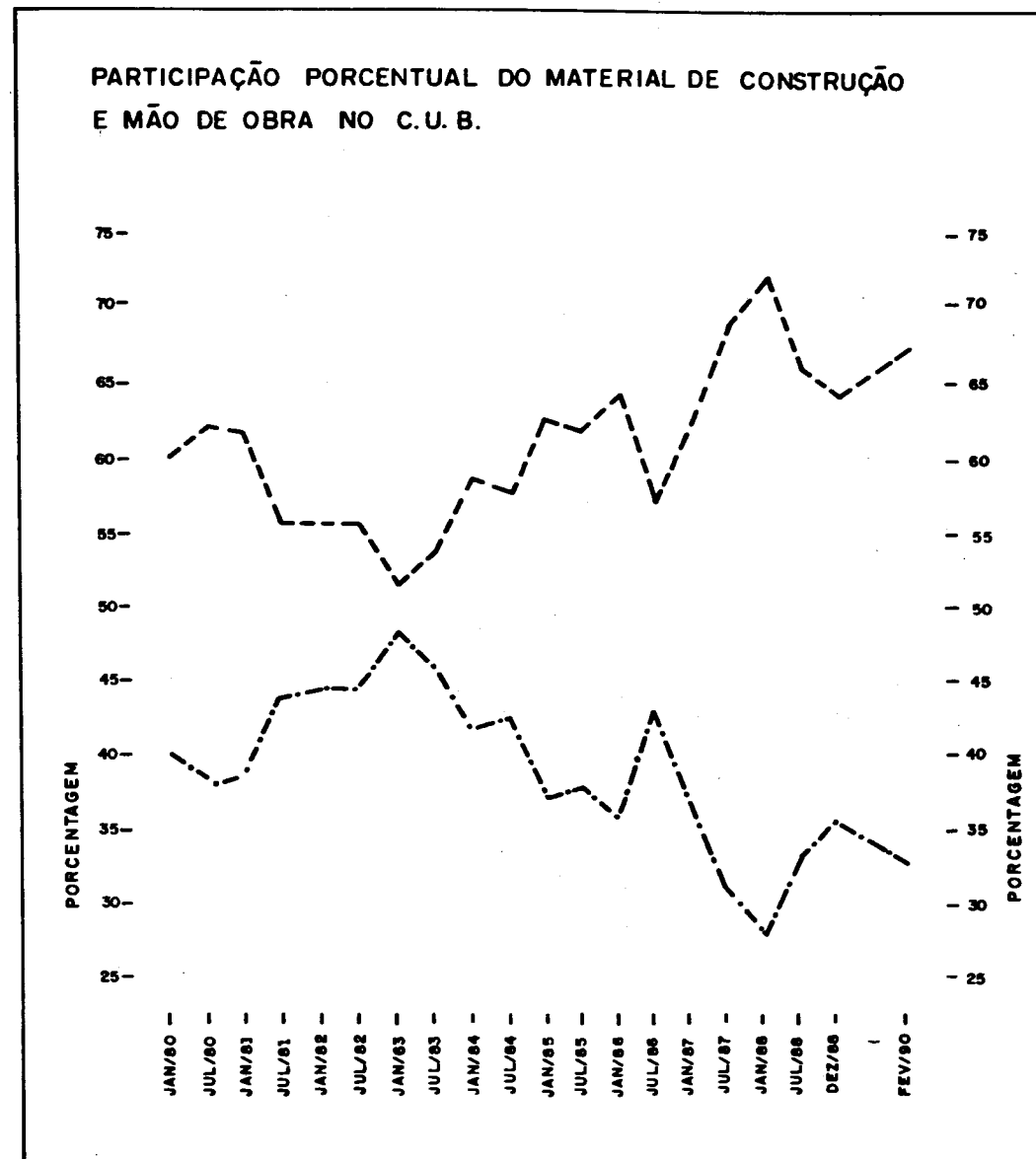
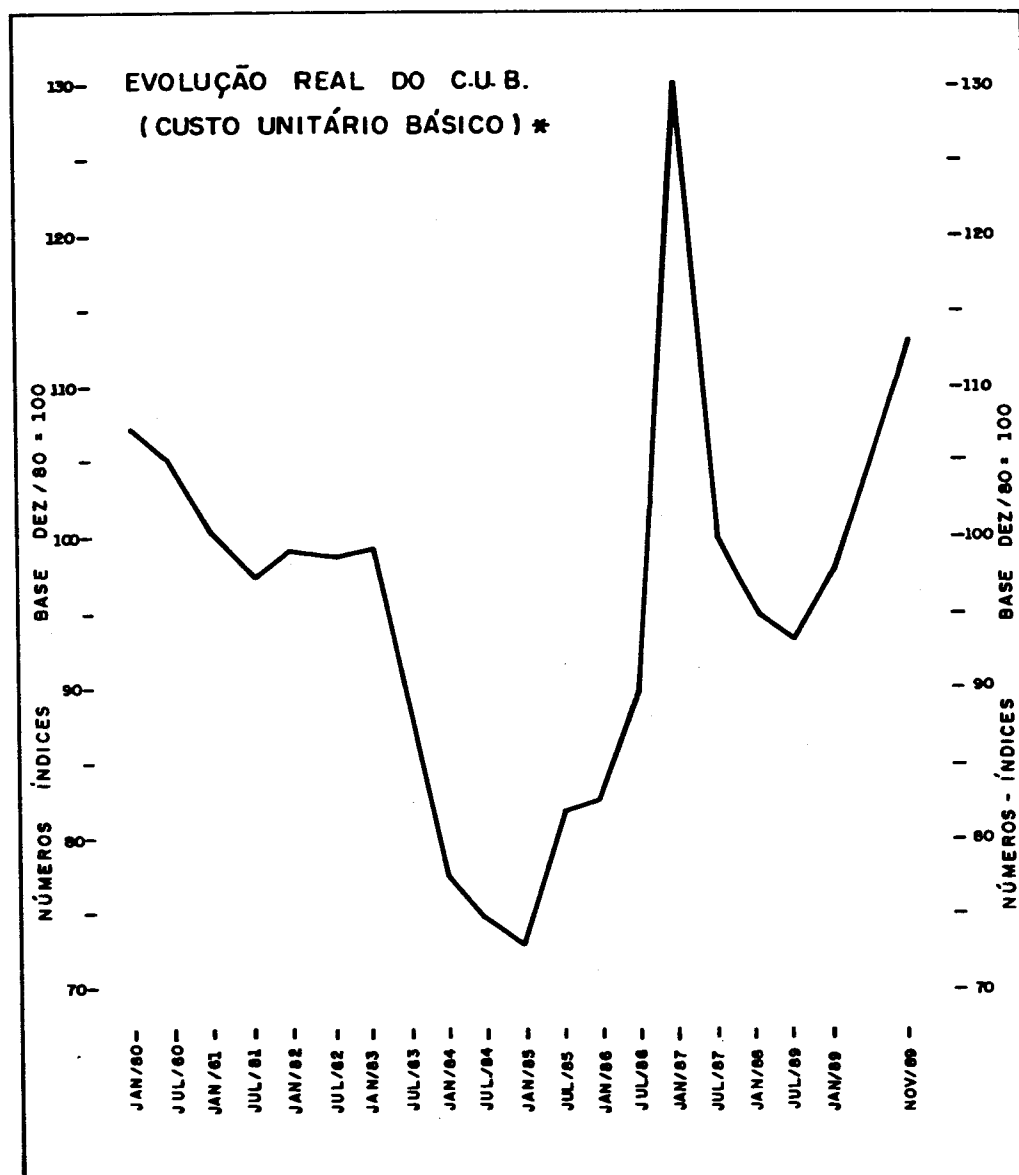
(83) Para a construção da figura, tomamos o crescimento percentual dos ativos totais e do custo da construção civil sempre em relação ao crescimento percentual do IGP, a cada 12 meses. Considerando-se como referencial o IGP, as colunas foram plotadas acima da "linha normal", toda vez que o crescimento dos ativos ou do custo foi percentualmente maior que o do IGP, e abaixo dela quando esses forem menores. Até 1979, não há informações sistematizadas sobre o custo da construção civil, e para 1990 não há dados que permitam a totalização dos ativos financeiros.

ESTADO DE SÃO PAULO

1980-1989

FIGURA 21

EVOLUÇÃO DO PREÇO DA CONSTRUÇÃO CIVIL



Fonte : SINDUSCON (Sindicato da Indústria de Const. Civil de Grandes Estruturas no Est. de São Paulo)

* Corresponde ao custo do metro quadrado de um projeto padrão (Apto. de 2 dormitórios em edifício de 8 pavimentos)

** Os dados foram deflacionados pelo IGP/GV

LEGENDA :

- Custo unitário básico
- - - - Material de construção
- . - . - Mão de obra

Org: Maria Encarnação B. Sposito
Des: Flora H. Sato

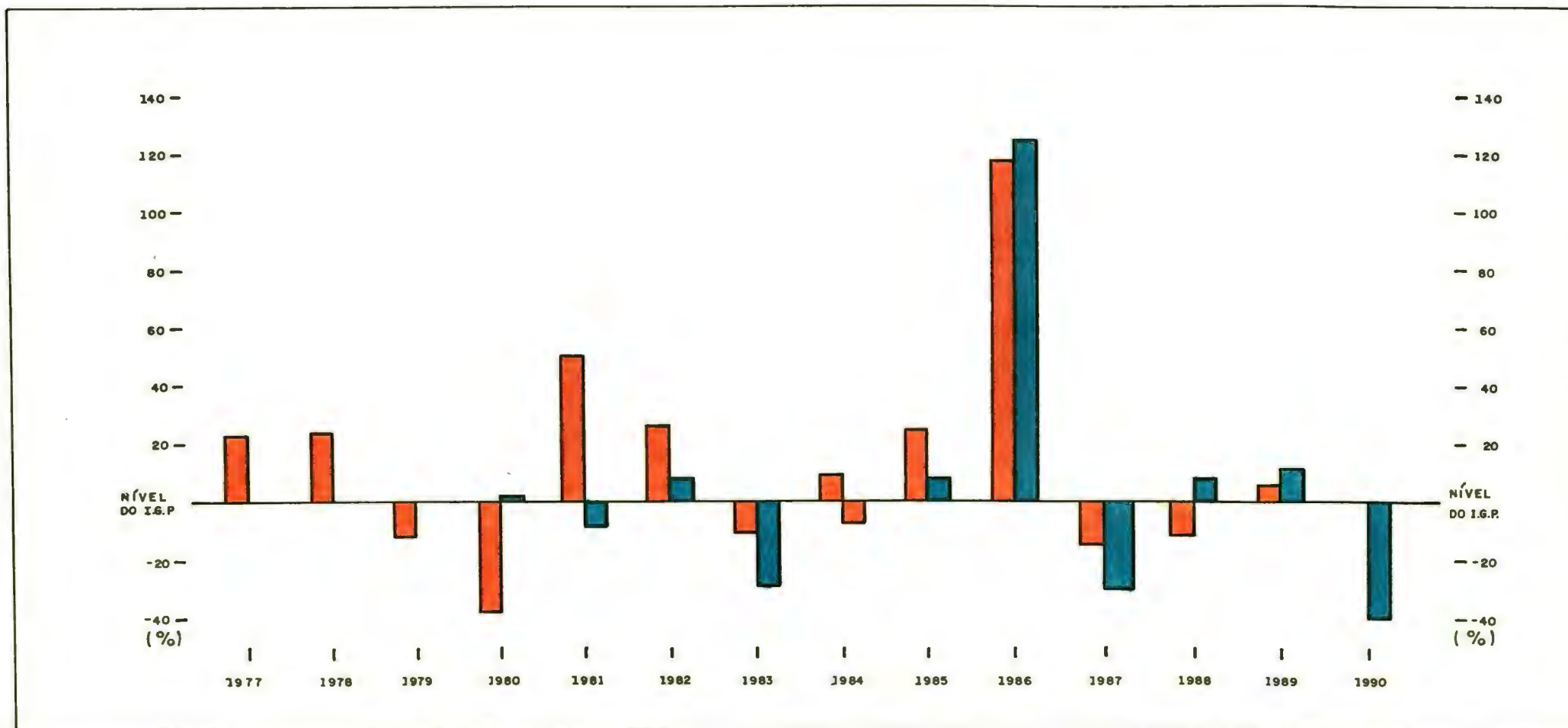
BRASIL

1977 - 1990

INDICADORES DO CRESCIMENTO ECONÔMICO¹ E DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO CIVIL² EM RELAÇÃO AO I.G.P.³

FIGURA

22



FONTE: Revista Conjuntura Econômica

OBSERVAÇÃO:

1. Foram tomados como indicadores p/o crescimento, os ativos totais = ativos monetários (papel moeda + depósitos à vista) e ativos não monetários (poupança, prazo fixo, letras de cambio etc.)
2. Foram tomados dados do Rio de Janeiro, por se constituir a maior série histórica.
3. Índice Geral de Preços - Fundação Getúlio Vargas

LEGENDA:

█ Crescimento econômico

█ Custo da construção civil

Org. : Maria Encarnação B. Sposito

Des. : Flora H. Sato

inflação e da grande demanda observada no ano anterior. O crescimento do custo da construção civil em 1988 é tanto mais significativo, quando comparámo-lo ao da inflação observado no mesmo período (ver novamente a figura 19).

O que podemos afirmar em relação a São Paulo, como em relação às outras cidades estudadas é o aumento do interesse pelos investimentos imobiliários em geral, e pelos apartamentos, como poderemos avaliar a seguir.

Tanto as figuras 7 a 11, como especialmente a figura 23, permitem constatar, como já foi destacado, o aumento geral da verticalização nas cidades estudadas, através da comparação (tomando-se os anos de 1980, 1983 e 1986 como indicadores) das licenças para construção até 3 pavimentos com as de 4 pavimentos e mais. Das 27 cidades, 19 ampliaram relativamente a verticalização, estando a maior parte delas no "interior", 5 praticamente mantiveram sua proporção (Guarulhos, São Bernardo do Campo, Jundiaí, Moji das Cruzes e Presidente Prudente); e 3 cidades diminuíram relativamente sua verticalização (São Paulo, Santos e Uberaba) (84).

A proporção da produção imobiliária vertical para fins residenciais e não residenciais pode ser constatada através da figura 24 (85), que expressa a tendência geral de uma verticalização para fins residenciais. Nos Estados Unidos e Europa Ocidental, a maior parte dos edifícios não são de uso residencial, enquanto no Brasil, observamos claramente o contrário (86)

(84) Frisamos a expressão da verticalização em Santos e São Vicente, face a especificidade dos seus sítios urbanos, a caracterização de cidades como segunda moradia e, sobretudo, o interesse especulativo de reprodução territorial da orla marítima. A mesma magnitude pode ser observada em Osasco e São Caetano do Sul, onde a área urbana compreende todo o município e a população é 100% urbana.

(85) Esta figura deve ser analisada com ressalvas, sobretudo no que se refere às cidades com menor área licenciada por ano, face ao fato de que, por vezes, a solicitação de licença para a construção de um grande edifício comercial, por exemplo, pode deslocar de forma muito abrupta a proporção para a esquerda do gráfico, ou ao contrário, a aprovação de um grande conjunto residencial, deslocar muito esta barra para a direita em determinado ano.

(86) Em matéria publicada no Jornal Gazeta Mercantil (86a), Maria Adélia de Souza destaca que São Paulo tem mais prédios que Nova York, embora mais baixos, e que provavelmente seja a cidade com mais prédios no mundo.

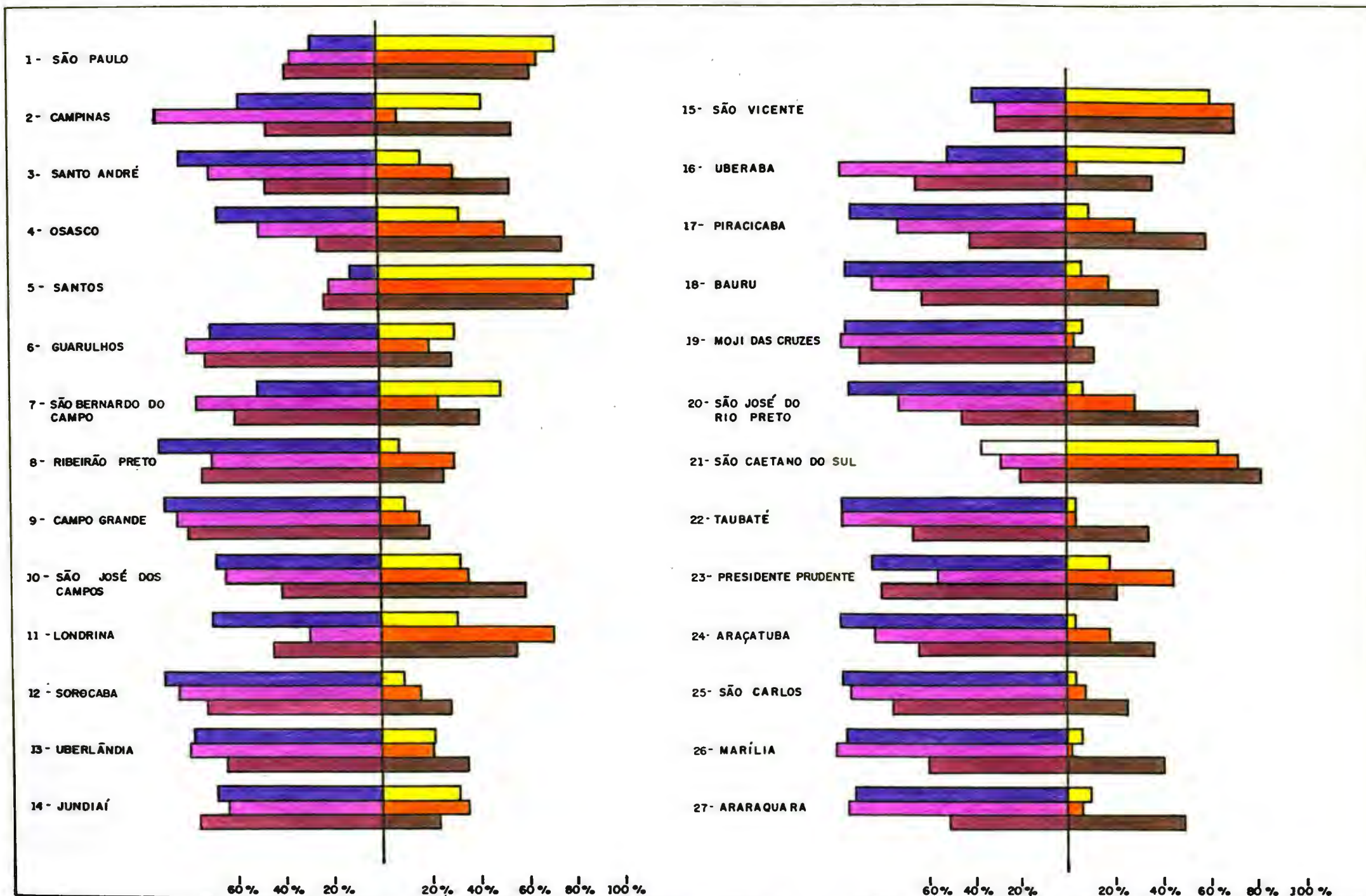
(86a) CRUZ (1987)

LICENÇAS PARA CONSTRUIR 1980-1983-1986

RELAÇÃO PORCENTUAL ENTRE CONSTRUÇÕES DE ATÉ 3 PAVIMENTOS E DE 4 PAVIMENTOS E MAIS

FIGURA

23



OBSERVAÇÃO: As cidades estão enumeradas da mais para a menos populosa, segundo a população urbana da sede do município em 1980

LEGENDA:
 até 3 pavimentos | 4 pavimentos e mais
 1980 (azul) | 1980 (verde)
 1983 (laranja) | 1983 (vermelho)
 1986 (roxo) | 1986 (marrom)

FONTE: IBGE-Inquéritos mensais sobre edificações

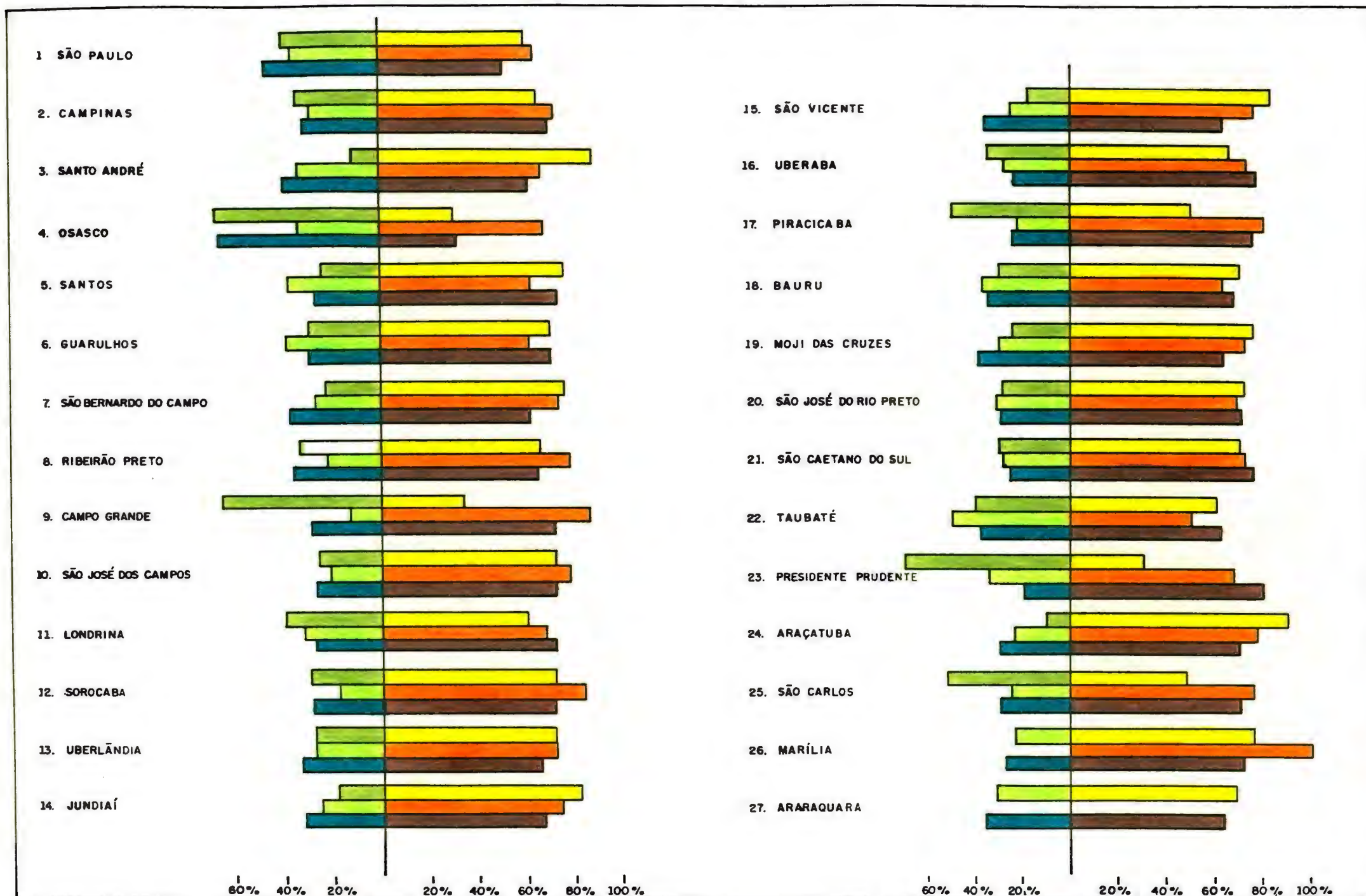
Org.: Maria Encarnação B. Sposito
 Des.: Flora H. Sato

LICENÇAS PARA CONSTRUIR 1980-1983-1986

RELAÇÃO PORCENTUAL ENTRE CONSTRUÇÕES PARA FINS RESIDENCIAIS E NÃO RESIDENCIAIS COM 4 PAVIMENTOS E MAIS.

FIGURA

24



OBSERVAÇÃO : As cidades estão enumeradas da mais para menos populosa, segundo a população urbana da sede do município em 1980

LEGENDA :
 não residenciais | residenciais
 1980 (verde claro) | 1980 (verde escuro)
 1983 (laranja) | 1983 (laranja escuro)
 1986 (azul) | 1986 (marrom)

FONTE: IBGE-Inquéritos mensais sobre edificações
 Org: Maria Encarnação B. Sposito
 Des: Flora H. Sato

Para acrescentarmos uma última análise, reforçamos a interiorização da verticalização no período de disponibilidade dos dados para as cidades, como mostram os cartogramas das figuras 25, 26, 27, 28 e 29, nos quais excluimos a representação das cidades da Região Metropolitana de São Paulo, para permitir o destaque do processo no "interior", expresso pelo aumento relativo, no decorrer do período, da produção imobiliária vertical, sobretudo de 1980 a 1986, numa expansão do processo para oeste (ver novamente a figura 14)

Para caracterizarmos um pouco esta verticalização do interior em relação à da Região Metropolitana, obtivemos a área média dos apartamentos dos edifícios para os quais foram solicitadas licenças para construir, entre 1979 e 1987. Ou seja, somamos os dados considerando-se apenas a área de uso residencial de 4 pavimentos e mais (87) e dividimos pelo número total de apartamentos do mesmo período, obtendo a área média dos apartamentos por cada uma das cidades estudadas. Tais médias estão organizadas nas figuras 30 e 31 de forma decrescente, ou seja, da cidade que apresentou tamanho médio maior do apartamento (Presidente Prudente) para a que apresentou menor (São José dos Campos). Das 27 cidades classificadas, as 9 que apresentam maior média estão na área para onde a verticalização se expandiu mais significativamente na segunda metade da década de 80 (1986 e 1987), e tomando-se como referência o Estado de São Paulo, são cidades localizadas mais para oeste (exceção a Taubaté). As 9 cidades que apresentaram médias mais baixas estão na região metropolitana ou próximas a ela, tiveram expansão maior da verticalização no início da década de 80

(87) Foi considerada apenas a verticalização para fins residenciais, em primeiro lugar porque o processo é mais intensivo para este tipo de uso, e em segundo lugar porque não há disponibilidade do número de unidades a serem construídas para fins não residenciais, permitindo o cálculo do tamanho médio das unidades.

INTERIOR DO EST. DE SÃO PAULO¹ E OUTRAS CIDADES.

LICENÇAS PARA CONSTRUIR - EDIFICAÇÕES DE 4 PAVIMENTOS E MAIS PARA FINS RESIDENCIAIS E NÃO RESIDENCIAIS (I)

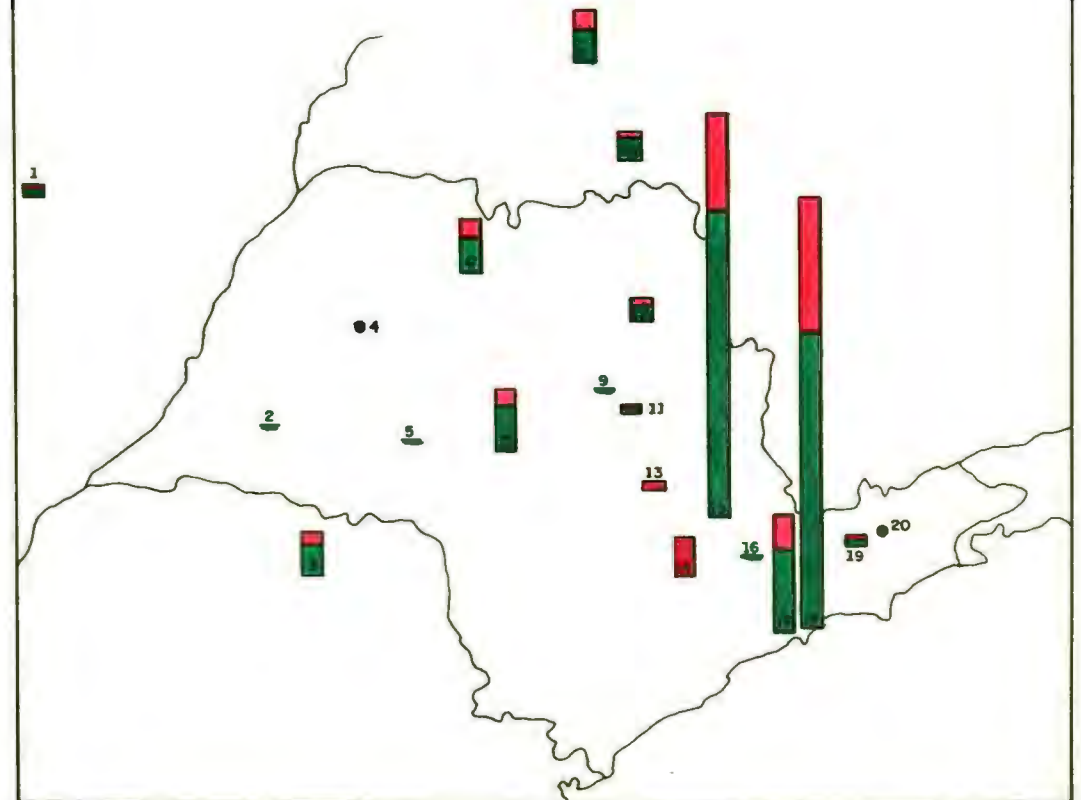
FIGURA

25

LOCALIZAÇÃO E ENUMERAÇÃO DAS CIDADES REPRESENTADAS



1979



FONTE: IBGE - Inquéritos Mensais sobre edificações
OBSERVAÇÃO: 1. Consideramos como interior todo o estado, exceto as cidades da Região Metropolitana.



LEGENDA: Milhares de metros quadrados

0
25
50
Edificações não residenciais
Edificações residenciais

ESCALA 0 71 142 213 Km

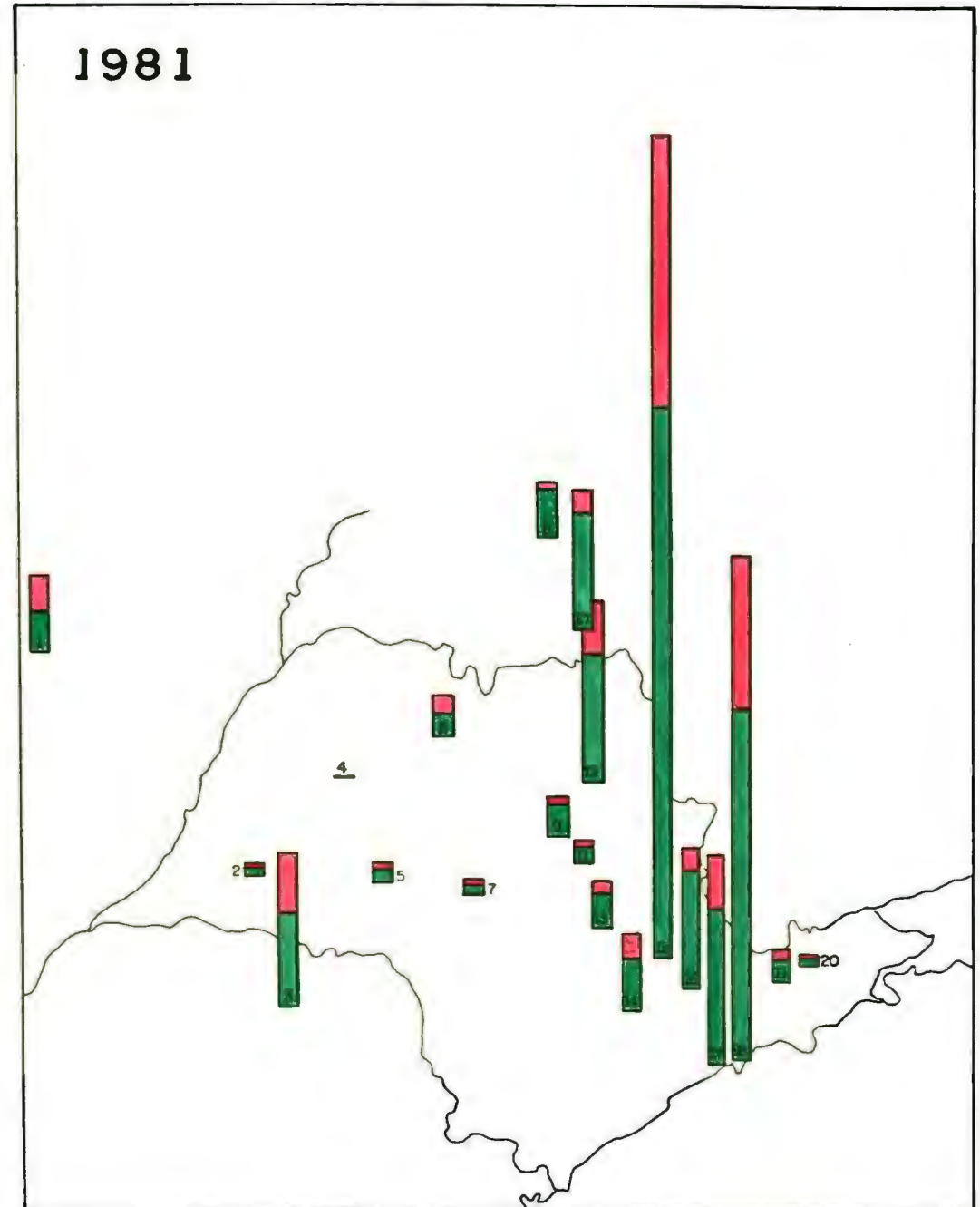
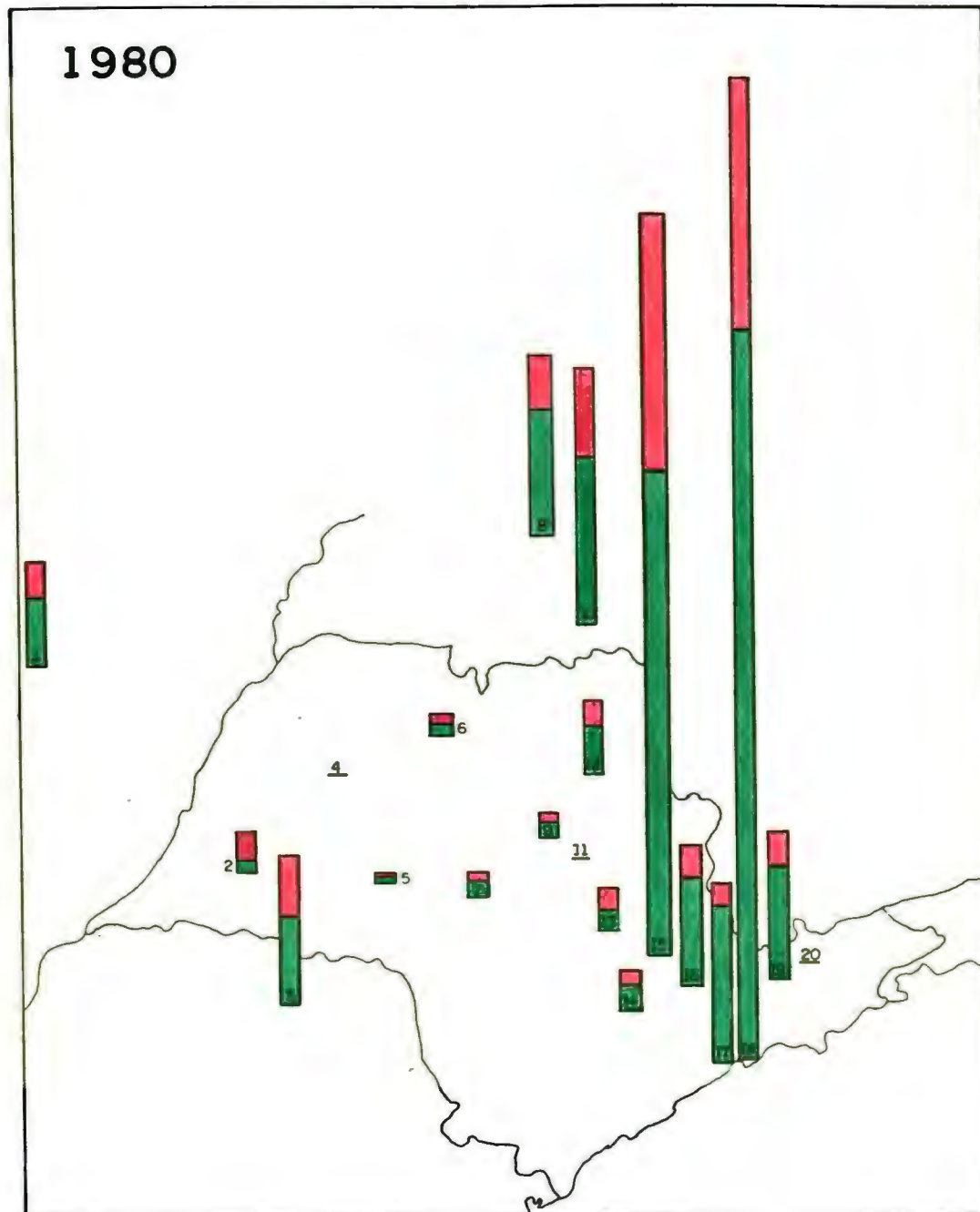
Org.: Maria Encarnação B. Sposito
Des.: Flora H. Sato

INTERIOR DO EST. DE SÃO PAULO¹ E OUTRAS CIDADES.

LICENÇAS PARA CONSTRUIR - EDIFICAÇÕES DE 4 PAVIMENTOS E MAIS PARA FINS RESIDENCIAIS E NÃO RESIDENCIAIS (II)

FIGURA

26



FONTE : IBGE - Inquéritos Mensais sobre edificações

OBSERVAÇÃO : 1 Consideramos como interior todo o estado, exceto as cidades da Região Metropolitana.



LEGENDA : Milhares de metros quadrados

0 Edificações não residenciais
25 Edificações residenciais
50

ESCALA

0 71 142 213 Km

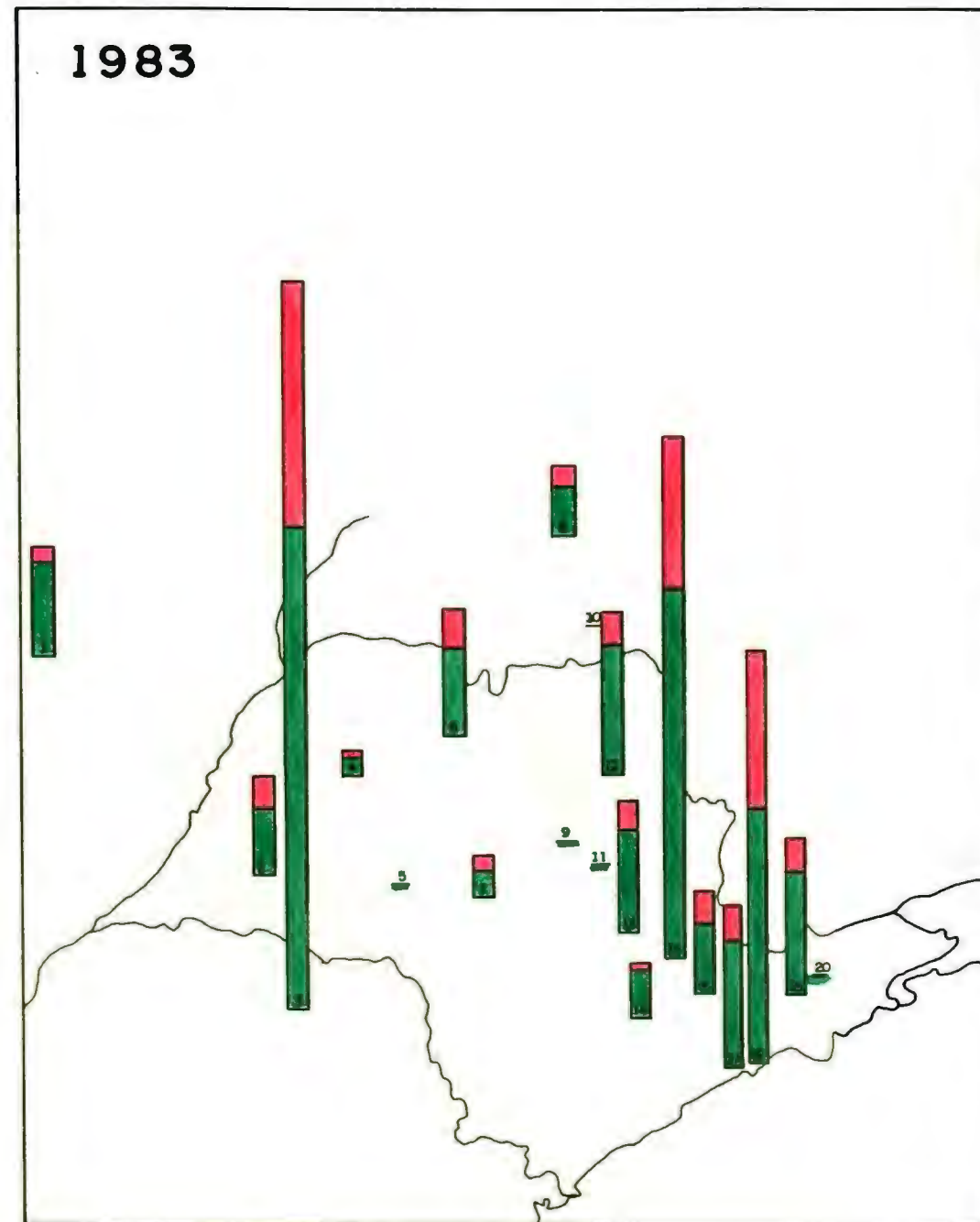
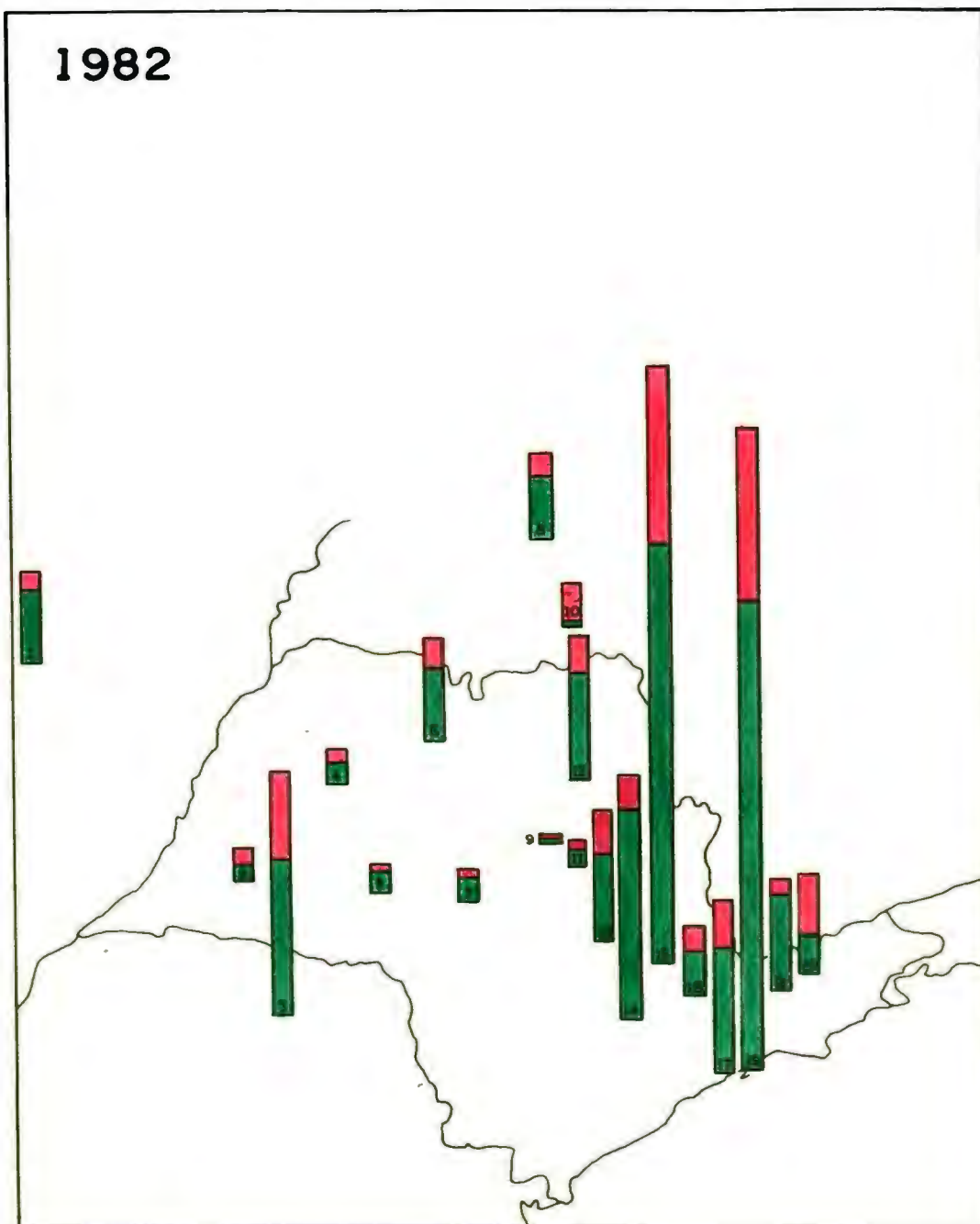
Org. : Maria Encarnação B. Spas to
Des. : Flora H. Sato

INTERIOR DO EST. DE SÃO PAULO¹ E OUTRAS CIDADES.

LICENÇAS PARA CONSTRUIR - EDIFICAÇÕES DE 4 PAVIMENTOS E MAIS PARA FINS RESIDENCIAIS E NÃO RESIDENCIAIS (III)

FIGURA

27



FONTE: IBGE - Inquéritos Mensais sobre edificações

OBSERVAÇÃO: 1. Consideramos como interior todo o estado, exceto as cidades da Região Metropolitana.



LEGENDA: Milhares de metros quadrados.

0 Edificações não residenciais
25 Edificações residenciais
50

ESCALA 0 71 142 213 Km

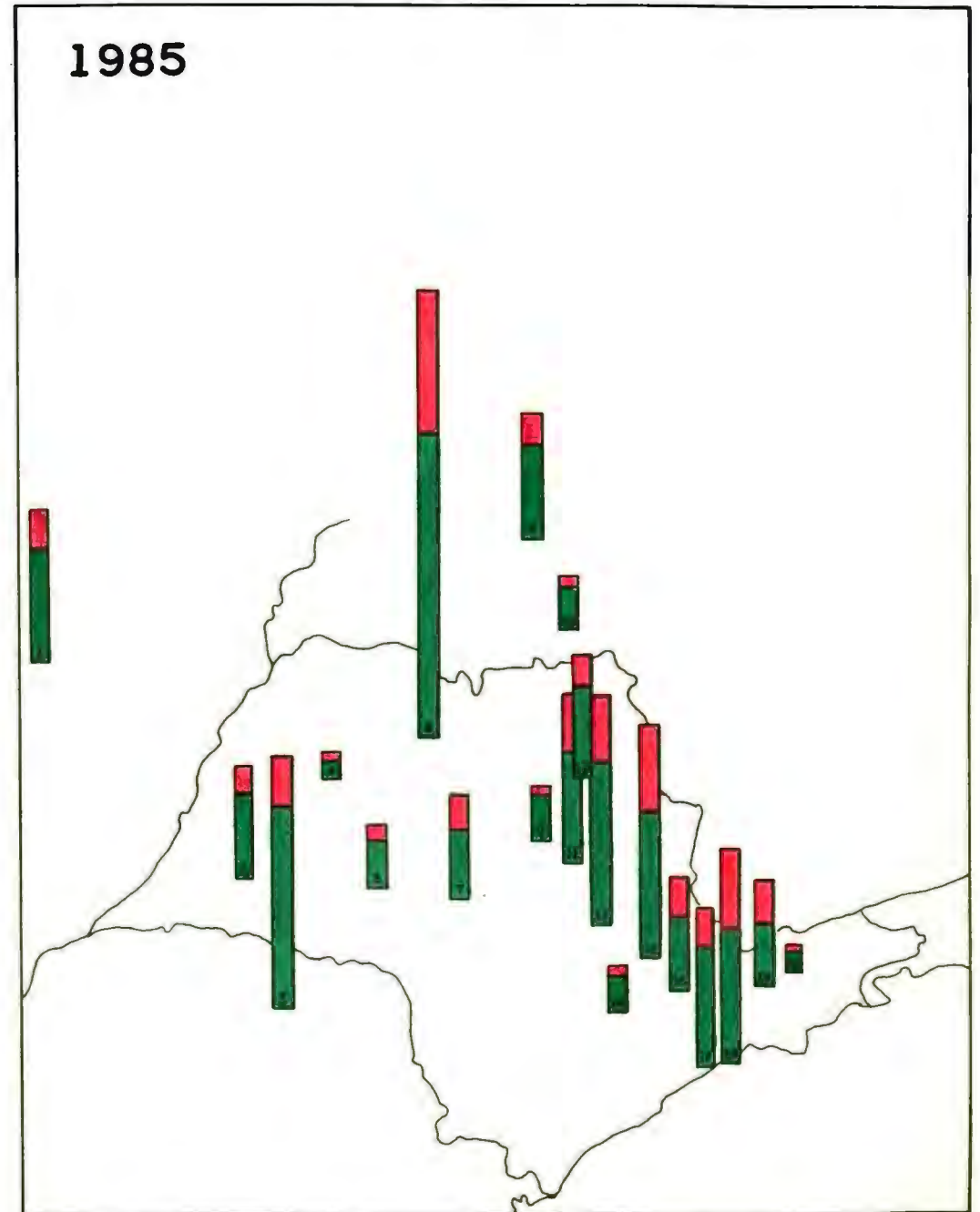
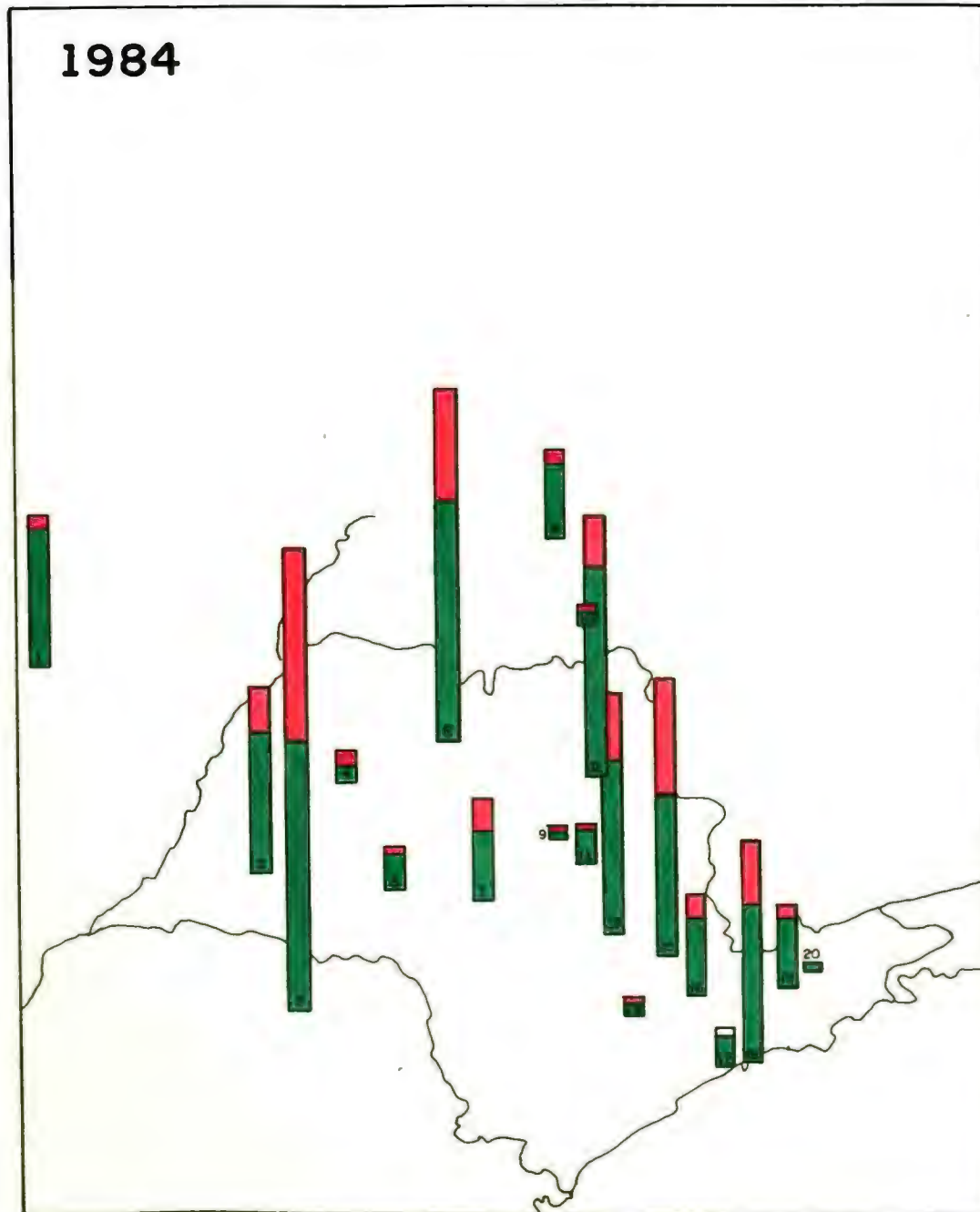
Org.: Maria Encarnação B. Spósito
Des.: Flora H. Sato

INTERIOR DO EST. DE SÃO PAULO¹ E OUTRAS CIDADES.

LICENÇAS PARA CONSTRUIR - EDIFICAÇÕES DE 4 PAVIMENTOS E MAIS PARA FINS RESIDENCIAIS E NÃO RESIDENCIAIS (IV)

FIGURA

28



FONTE: IBGE - Inquéritos Mensais sobre edificações

OBSERVAÇÃO: 1. Consideramos como interior todo o estado, exceto as cidades da Região Metropolitana.



LEGENDA : Milhares de metros quadrados

0
25
50

Edificações não residenciais
Edificações residenciais

ESCALA 0 71 142 213 Km

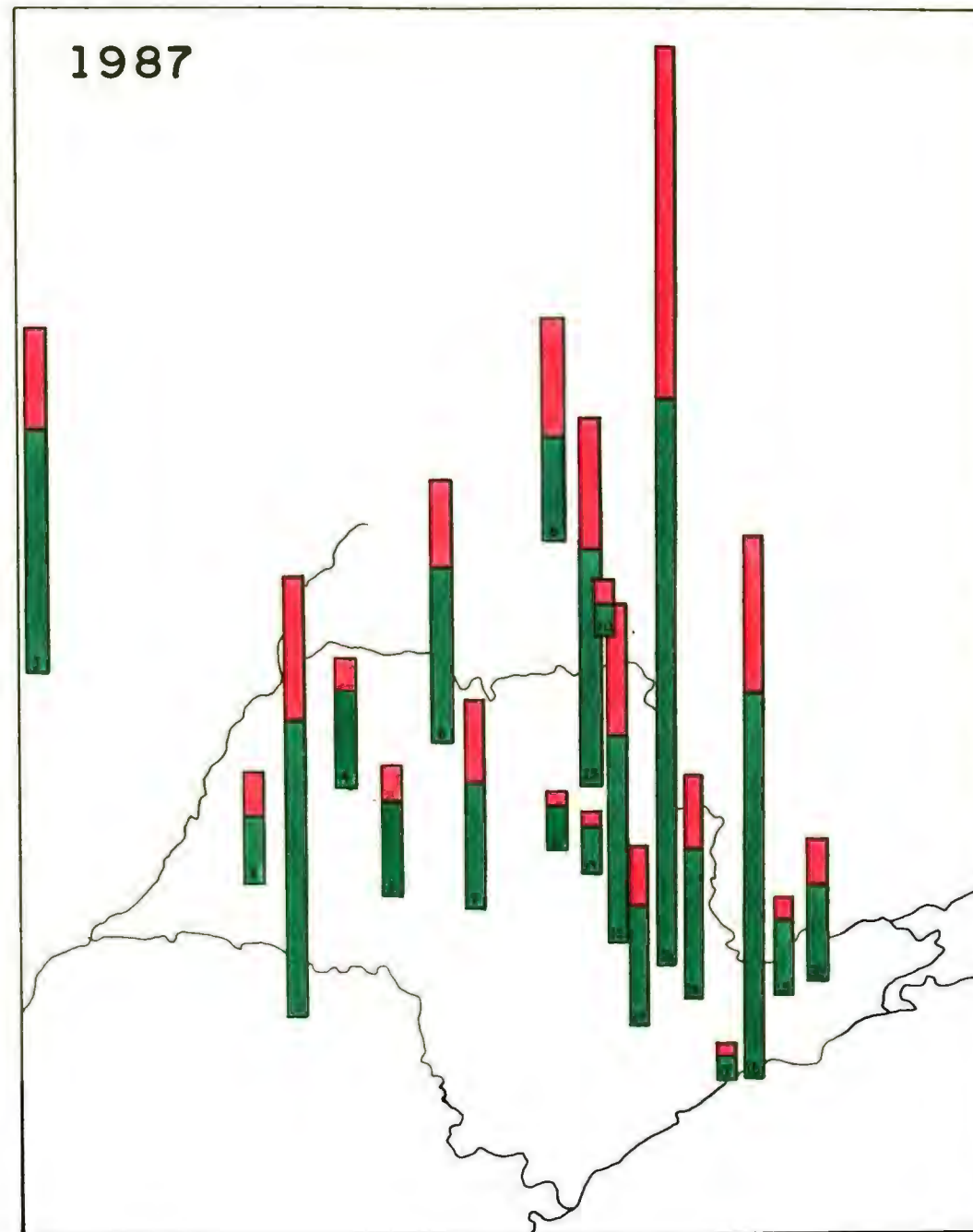
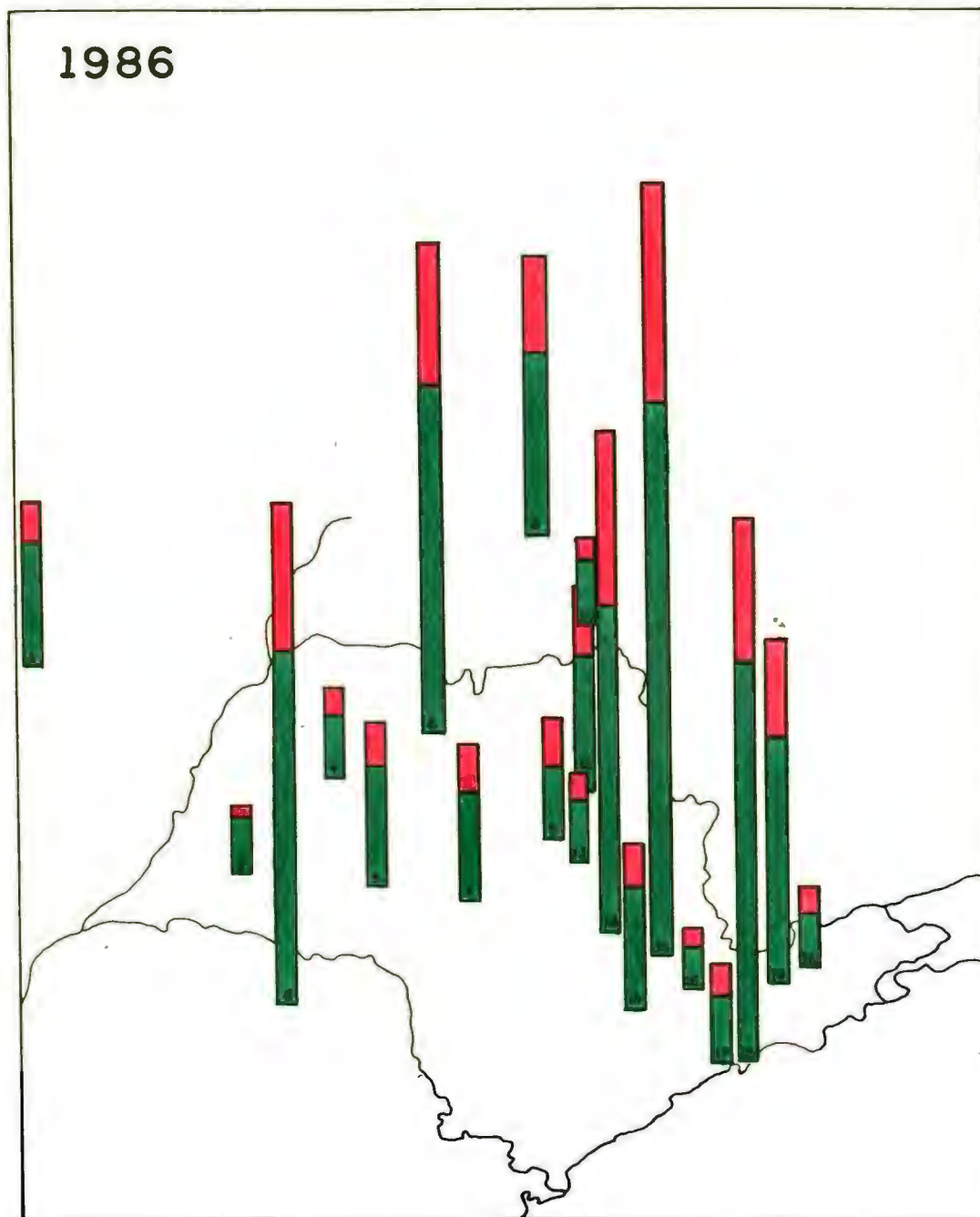
Org.: Maria Encarnação B. Sposito
Des.: Flora H. Sato

INTERIOR DO EST. DE SÃO PAULO¹ E OUTRAS CIDADES.

LICENÇAS PARA CONSTRUIR - EDIFICAÇÕES DE 4 PAVIMENTOS E MAIS PARA FINS RESIDENCIAIS E NÃO RESIDENCIAIS (V)

FIGURA

29



FONTE : IBGE - Inquéritos Mensais sobre edificações

OBSERVAÇÃO : 1. Consideramos como interior todo o estado, exceto as cidades da Região Metropolitana.



LEGENDA : Milhares de metros quadrados

- 0 Edificações não residenciais
- 25 Edificações residenciais
- 50

ESCALA 0 71 142 213 Km

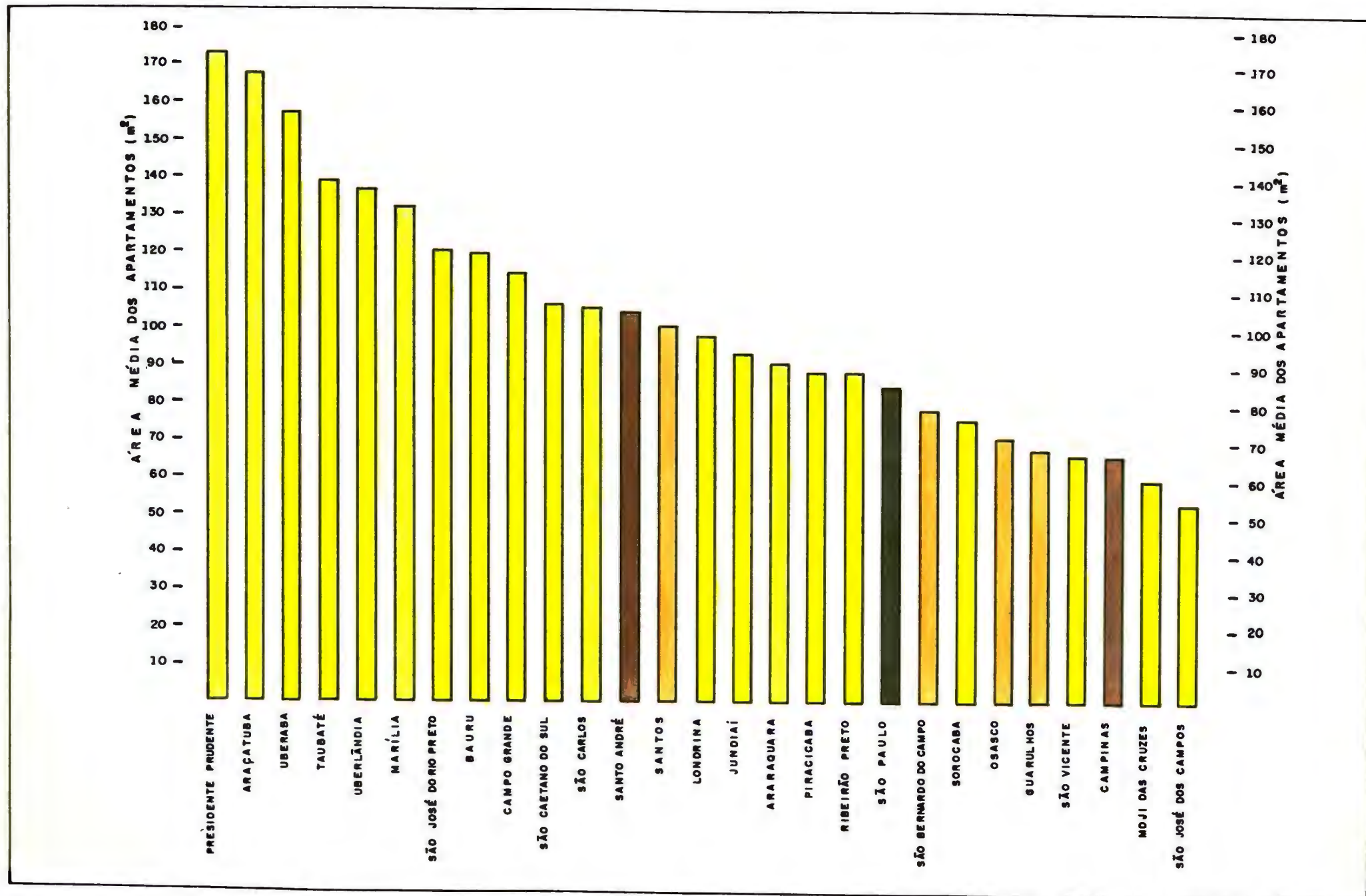
Org. : Maria Encarnação B. Sposito
Des. : Flora H. Sato

LICENÇAS PARA CONSTRUIR-1979-1987

RELAÇÃO ENTRE A ÁREA MÉDIA DOS APARTAMENTOS¹ E A POPULAÇÃO URBANA NA SEDE DO MUNICÍPIO.

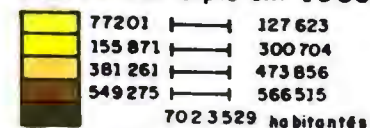
FIGURA

30



OBSERVAÇÕES: 1. A área média foi calculada somando-se as licenças para edificações de 4 pavimentos e mais, de uso residencial entre 1979 e 1987, dividindo-se pelo total de apartamentos do mesmo período.
2. A legenda foi calculada pela técnica de pares de similaridade, com 3% de perda de detalhes.

LEGENDA: População urbana na sede do município em 1980



FONTE : I B G E

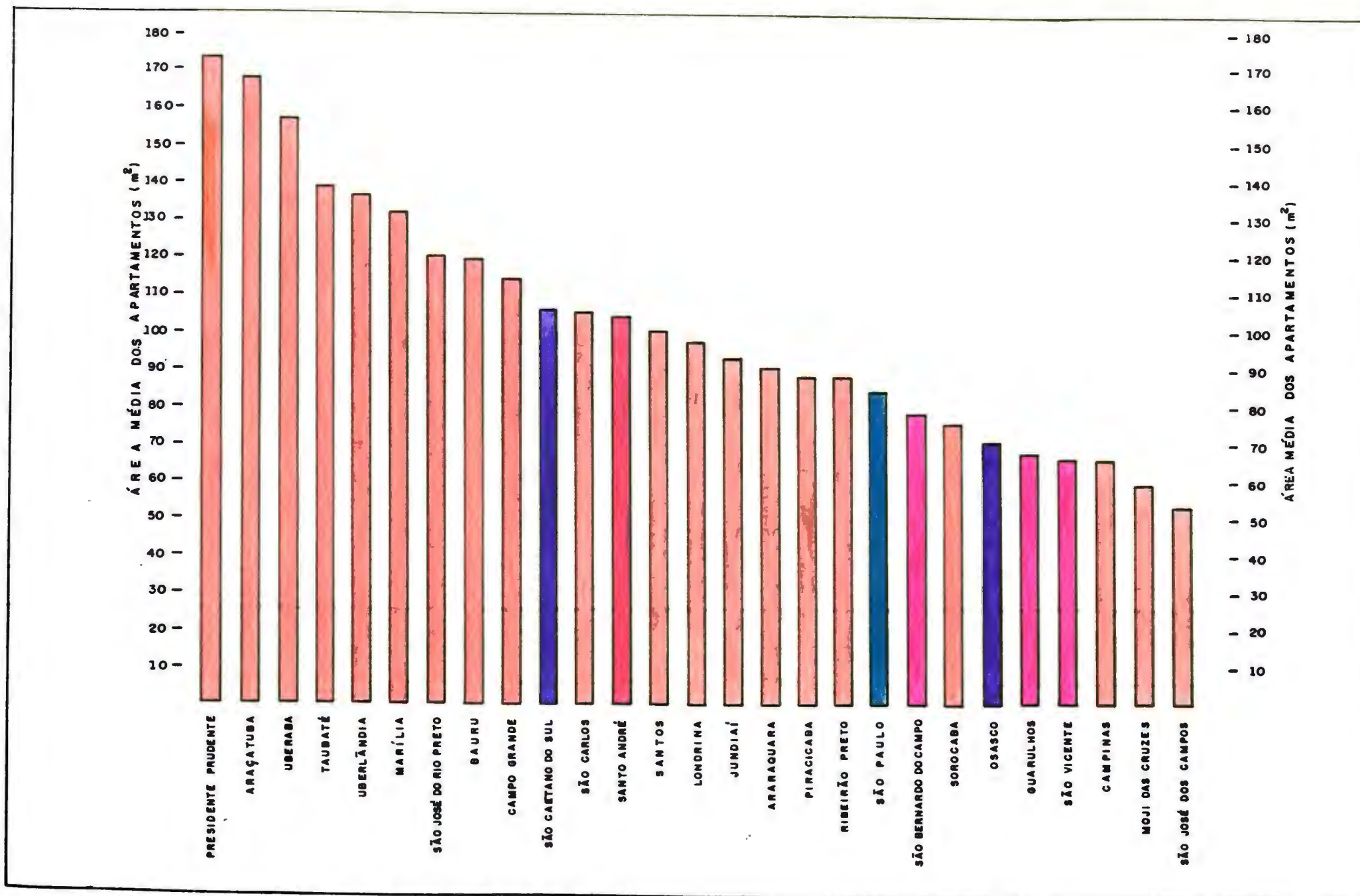
Org.: Maria Encarnação B. Sposito
Des.: Flora H. Sato

LICENÇAS PARA CONSTRUIR-1979-1987

RELAÇÃO ENTRE A ÁREA MÉDIA DOS APARTAMENTOS¹ E A DENSIDADE HABITACIONAL DOS MUNICÍPIOS

FIGURA

31



OBSERVAÇÕES : 1. A área média foi calculada somando-se as licenças para construir de 4 pavimentos e mais, de uso residencial entre 1979 e 1987, dividindo-se pelo total de apartamentos do mesmo período.
2. A legenda foi calculada pela técnica de pares de similaridade, com 15% de perda de detalhes

LEGENDA : Habitantes por quilômetro quadrado do município - 1980

34,42	850,65
1334,73	1562,78
3476,71	
5688,95	
6792,92	7072,48 habitantes

FONTE : IBGE

Org. : Maria Encarnação B. Sposito
Des. : Flora H. Sato

(1980, 1981 e 1982); e estão localizadas mais a leste. As outras 9 cidades compõem um grupo híbrido, com algumas da Região Metropolitana (São Caetano do Sul e Santo André), outras próximas a ela (Jundiaí e Santos), e as restantes com localização intermediária entre a porção oeste (1º grupo) e leste (3º grupo), que são São Carlos, Araraquara, Piracicaba e Ribeirão Preto, além de Londrina, todas cidades com industrialização em crescimento.

Assim, podemos constatar que além da verticalização expandir-se na década de 80 no sentido da interiorização para oeste, a área média dos apartamentos também é maior à medida que nos distanciamos de São Paulo.

É importante frisar que esta área média do apartamento do conjunto que foi licenciado no período, não significa necessariamente que a qualidade/conforto dos apartamentos de mesmo padrão, tomando-se como indicador o número de dormitórios, seja melhor nas cidades de maior média. Mas, indica uma tendência de maior lançamento proporcional no mercado, de apartamentos voltados para uma clientela de maior poder aquisitivo.

Na figura 30 estabelecemos uma legenda que permite verificar, de forma geral, uma relação inversa entre a área média dos apartamentos lançados e a população urbana destas cidades, pois tendencialmente as maiores médias estão nas cidades menos populosas.

Quando consideramos o fator densidade habitacional municipal (figura 31), como indicativo da maior ou menor possibilidade de expansão horizontal da cidade, a partir do loteamento de novas áreas, também observamos que quanto menor as possibilidades con-

cretas de expansão horizontal (portanto, menor estoque de terras) a área média dos apartamentos lançados é menor.

São Caetano do Sul também nesta análise constitui-se exceção, pois a área urbana compreende toda extensão do município, e a explicação pode estar no elevado nível de integração espacial e econômica desta cidade dentro da Região Metropolitana de São Paulo, e a necessidade de analisar o nível municipal a partir a estruturação do aglomerado urbano mais próximo. Ou seja, é bastante provável que a demanda habitacional da população de menor poder aquisitivo seja atendida nos municípios vizinhos (por exemplo, Diadema), não pressionando para baixo a área média dos apartamentos a serem lançados no mercado, mas a seleção desta produção para as faixas de maior poder aquisitivo.

Guardadas as diferenças da dimensão do processo o mesmo se pode afirmar em relação a São Paulo. SOUZA (1989) coloca em seu trabalho que, face à legislação vigente nas últimas décadas, a área vertical de São Paulo cresce na mesma proporção da área total construída, sendo que o acesso das camadas populares vem sendo limitado no decorrer do tempo, pois os maiores índices de construtibilidade estão permitidos nas áreas melhor equipadas da cidade, de preço da terra mais alto, sendo mais baixo o índice permitido na periferia, explicando, como aparece nas figuras 30 e 31, porque a cidade de São Paulo com população urbana muito maior que as outras cidades não é a de menor área média dos apartamentos.

Relacionando a ordem da média das áreas dos apartamentos lançados às atividades econômicas, notamos que aqueles municípios

de maior participação da produção industrial (88) tiveram médias mais baixas, donde podemos deduzir que a presença de faixas da população de salários médios e médios-baixos pode através da demanda potencial, estimular o lançamento de apartamentos menores a preços acessíveis. Por outro lado, ao tomarmos o indicador da produção pecuária (89), atividade que gera menor grau de emprego urbano, verificamos que as cidades em que esta atividade tem importante participação dentre as atividades econômicas, estão entre aquelas de maior média da área dos apartamentos, permitindo caracterizar um perfil de demanda imobiliária mais voltado para os segmentos de maior poder aquisitivo (90).

Este tipo de demanda, como já colocamos, denota um aumento do interesse pelos imóveis como investimento. A tabela 6 permite avaliar esta tendência, através do aumento da área média dos apartamentos lançados na década de 80, em comparação aos lançados na década de 70. A maior parte das cidades teve esta área aumentada no período, e a área média do total das cidades também cresceu.

Comparando esta tabela às figuras 30 e 31 e as referidas análises, observamos a manutenção dos mesmos mecanismos, e a tendência a apartamentos maiores nas cidades com maior importância das atividades agro-pecuárias.

É importante destacar ainda, que tal aumento da área média dos apartamentos não é decorrência da produção de unidades mais amplas, pois a tendência histórica tem sido a da diminuição da área dos apartamentos de 1 e 2 dormitórios (ver figura 15 novamente), mas decorrência do aumento da oferta de apartamentos de

(88) Apenas como indicador tomamos a arrecadação do ICM (Imposto sobre a circulação de Mercadorias) do ano de 1987 pela indústria e dividimos pela população do município, obtendo índices que apontavam as 10 cidades mais industriais, na ordem decrescente: São Bernardo do Campo, Santo André, Guarulhos, São Caetano do Sul, Jundiaí, São José dos Campos, Sorocaba, Moji das Cruzes, São Paulo e Osasco, todas elas (com exceção a São Caetano do Sul) dentre aquelas com médias das áreas dos apartamentos mais baixa.

(89) Tomamos como indicador o valor da produção pecuária em 1987 e dividimos pela área do município, obtendo índices que apontam as cidades de maior importância no desenvolvimento desta atividade, como se segue: Araçatuba, São Carlos, Marília, Presidente Prudente, Rauru, Taubaté, que estão entre as cidades onde a média da área dos apartamentos é mais alta. Não há dados disponíveis posteriores a 1980 para Uberaba, Uberlândia e Campo Grande, mas todas as três apresentam importante produção pecuária.

(90) Ainda neste trabalho, ao compararmos a verticalização em Ribeirão Preto, São José do Rio Preto e Presidente Prudente, retomaremos esta análise.

alto padrão no mercado, mais atrativos como investimentos imobiliários.

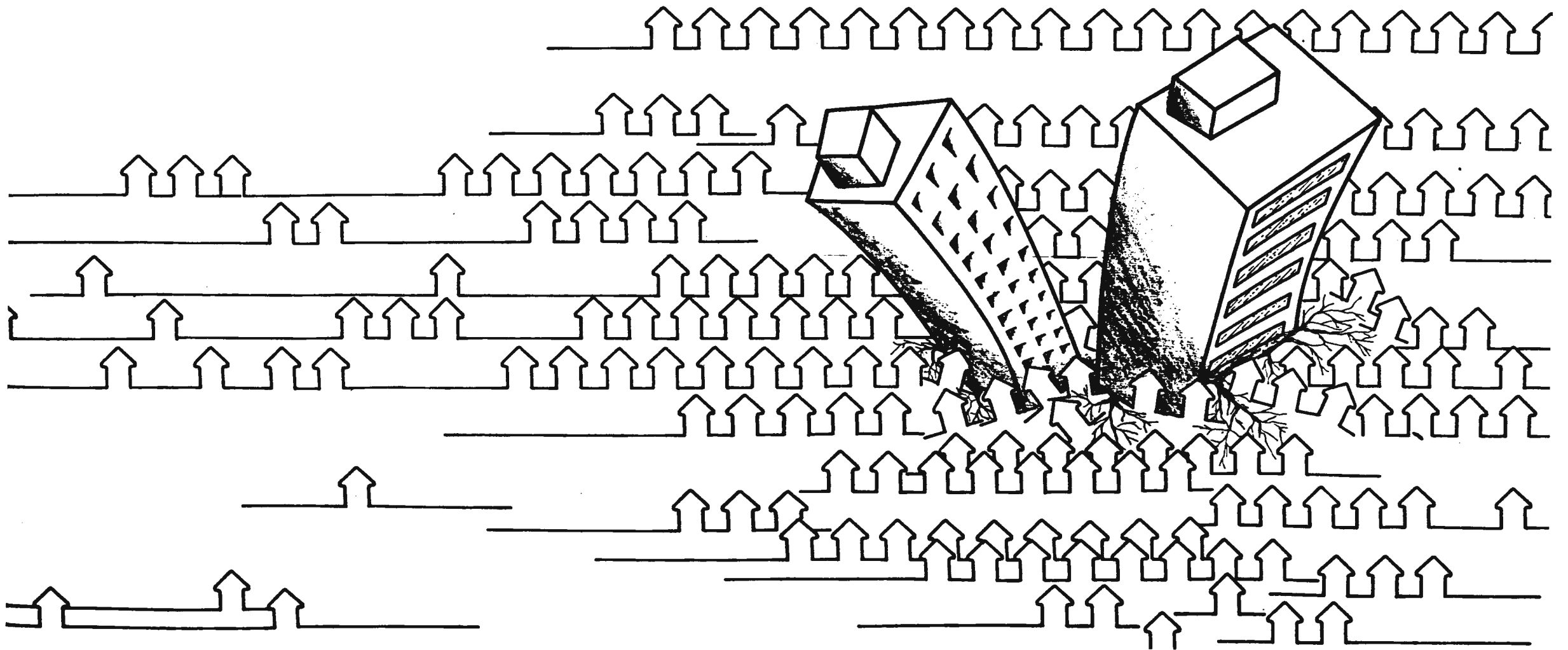
TABELA 6

COMPARAÇÃO ENTRE A ÁREA MÉDIA DOS APARTAMENTOS DAS CIDADES ESTUDADAS (DÉCADAS DE 70 E 80)									
Cidades	década de 70 (1)		década de 80 (2)		Cidades	década de 70 (1)		década de 80 (2)	
	área média (m ²)	ordem	área média (m ²)	ordem		área média (m ²)	ordem	área média (m ²)	ordem
Araçatuba	125	4 ^o	168	2 ^o	Santo André	65	21 ^o	104	12 ^o
Araraquara	98	8 ^o	91	16 ^o	Santos	92	11 ^o	100	13 ^o
Bauru	115	6 ^o	119	8 ^o	S. Bernardo do Campo	76	16 ^o	78	20 ^o
Campinas	69	19 ^o	66	25 ^o	S. Caetano do Sul	--	--	106	10 ^o
Campo Grande	75	17 ^o	115	9 ^o	S. Carlos	79	15 ^o	106	11 ^o
Guarulhos	62	23 ^o	68	23 ^o	S. José do R. Preto	99	7 ^o	121	7 ^o
Jundiaí	83	13 ^o	93	15 ^o	S. José dos Campos	65	21 ^o	53	27 ^o
Londrina	98	8 ^o	98	14 ^o	S. Paulo	81	14 ^o	84	19 ^o
Marília	157	1 ^o	132	6 ^o	S. Vicente	59	25 ^o	65	24 ^o
Mogi das Cruzes	56	26 ^o	59	26 ^o	Sorocaba	60	24 ^o	76	21 ^o
Osasco	67	20 ^o	70	22 ^o	Taubaté	84	12 ^o	139	4 ^o
Piracicaba	96	10 ^o	88	17 ^o	Uberaba	151	2 ^o	157	3 ^o
Pres. Prudente	142	3 ^o	173	1 ^o	Uberlândia	116	5 ^o	136	5 ^o
Rib. Preto	70	18 ^o	88	18 ^o	TOTAL	80	--	86	--

FONTE : Inquéritos Mensais sobre Edificações - IBGE

1. Como indicador para a década de 70, foram tomados os dados referentes às licenças para habite-se concedidas entre 1979 e 1987, das quais grande parte são edifícios lançados na década de 70.

2. Como indicador para a década de 80, foram tomadas as licenças para construir, concedidas entre 1979 e 1987



"Falo sobre a cidade

a cidade enorme que cabe em um quarto de três metros
quadrados inacabável como uma galáxia

Falo sobre a cidade

convivida em ruas, placas, ônibus, táxis,
cinemas, teatros, bares, hotéis, palomares, catacumbas"

Octavio Paz

4. AS QUESTÕES E OS LUGARES

A constatação do aumento significativo da produção imobiliária de 4 e mais pavimentos no "interior" do Estado de São Paulo, e a escolha das cidades para a pesquisa de campo remeteram-nos à análise de uma realidade, da qual conhecíamos a forma produzida - os edifícios compondo o perfil verticalizado da paisagem urbana - mas a qual queríamos entender captando o seu processo de produção, e através dele o de reprodução territorial da cidade.

O contacto com a (nova) realidade urbana em produção, permitia o retomar/continuar um processo de reflexão já deliberado a partir das questões colocadas durante a pesquisa e elaboração da dissertação de Mestrado, que apontavam para a verticalização como uma forma de expansão territorial da cidade em articulação com a sua expansão horizontal.

Por outro lado, a análise do desenvolvimento do modo capitalista de produção aponta para a tendência geral de monopolização/oligopolização dentro dos diferentes setores da economia, e conseqüentemente, de ampliação das bases territoriais de atuação dos grandes grupos econômicos.

Tal constatação de ordem estrutural e macro-econômica ampliava o nosso nível de problematização, levando-nos a indagar em que medida em algumas cidades, a verticalização poderia ser o resultado de um processo de expansão territorial de capitais já significativamente concentrados no setor de construção civil em seu ramo imobiliário, e que tendo encontrado restrições e limites à expansão do processo de verticalização nas grandes áreas metropolitanas ou nas grandes cidades (o que fôra muito significativo na década de 70), procurava o interior como forma de se reproduzir ampliadamente, atingindo novas fatias do mercado e, sobretudo, criando novas demandas.

Supúnhamos, então, que poderíamos encontrar através da pesquisa em algumas cidades maiores do que Presidente Prudente (onde havíamos trabalhado durante o Mestrado, e ainda não constatávamos tal processo), a presença de construtoras de grande porte, as quais já atuavam nas grandes cidades brasileiras, e que estariam entrando no mercado do "interior" paulista (o maior PIB brasileiro da década de 80) e seriam, também, responsáveis por esta forma específica de produção imobiliária-a vertical.

O trabalho de indagação e pesquisa junto às cidades estudadas foi nos permitindo o contacto com uma realidade mais complexa e contraditória. Tal confronto exigiu o constante caminhar da teoria para a realidade e desta para a teoria, no sentido de que as leituras nos permitissem novos parâmetros para entender uma realidade que revelava a fragilidade de nossos pressupostos e nos propiciasse condições para a sua reconstrução, e portanto para a formulação de uma tese.

A grande quantidade de dados/informações levantados, e o tempo relativamente pequeno para a pesquisa, não permitiu trabalhar com todo material de forma articulada e em profundidade. Certamente, depois de concluído este trabalho, esta pesquisa continue a nos suscitar muitas reflexões. As questões que tentaremos discutir, a partir de então, são muito mais resultado do contacto com a realidade nos propiciando/provocando reflexão teórica, do que expressão de uma formulação teórica condutora do trabalho de campo, ou seja as questões que remeteram aos lugares, reconstruíram-se no processo de pesquisar.

Através da articulação entre as questões que o desenrolar desta pesquisa nos suscitou e os lugares, nos quais nos deparamos com a realidade concreta, pretendemos desenvolver um eixo de análise que dê sustentação à tese de que a verticalização é uma forma específica de produção imobiliária, através da qual os que a produzem realizam sobretaxas de lucro e de renda fundiária, viabilizando a reprodução territorial ampliada e monopolizada da cidade, na medida em que encontram e criam no mercado demanda para esta produção.

Por produção imobiliária queremos entender, então, a produção, que ao se realizar através do consumo de um imóvel, permite aos que o produzem apropriar-se de uma fração da massa global da mais-valia, parcialmente como renda fundiária capitalizada e parcialmente como lucro decorrente do processo de construção do imóvel, através do capital investido nos meios de sua produção e a exploração da força de trabalho.

Neste sentido, a produção imobiliária é a expressão da reprodução do capital aplicado em uma construção, tendo como condição o acesso a uma fração do território (terreno), garantindo ao proprietário desta, a realização da renda fundiária ali capitalizada e apropriada através da venda da construção ali imobilizada.

Assim, revela-se o caráter de mercadoria, que a terra se reveste no modo capitalista de produção, como único meio através do qual a produção imobiliária se realiza, viabilizando a apreensão de mais-valia, como renda da terra e lucro.

A produção imobiliária, como forma capitalista de produção, coloca no mercado um produto com formas específicas de produção e consumo, decorrentes de características particulares desta mercadoria, o imóvel - expressão da unidade terreno/construção a ele incorporado. Tais características (1) diferenciam esta mercadoria das outras à disposição no mercado, e interferem na formação de seu preço, como discorreremos a seguir:

A) Os imóveis não circulam como as outras mercadorias, têm portanto uma localização fixa e praticamente imutável (2), da qual não podem se dissociar. Esta condição de localização única distingue esta mercadoria das outras, não apenas porque seu consumo é simultaneamente e indissociavelmente o consumo de uma dada localização, como pelo fato de que o seu próprio processo de produção também é inseparável desta localização.

Para as outras mercadorias temos uma produção pontual (ou seja, num dado ponto do território em que as vantagens sejam positivas no que se refere ao custo desta produção) e um consumo tanto mais extenso do ponto de vista territorial (e também, do

(1) Em HARVEY (1980:135-137) encontramos alguns aspectos, que o autor destaca, como peculiares ao solo e suas benfeitorias. Estamos incorporando à nossa análise sobre a produção dos imóveis de 4 pavimentos e mais, tais aspectos destacados pelo autor.

(2) A mudança de localização do imóvel requer sua demolição (e nos casos de casas pré-fabricadas, a sua desmontagem), e, praticamente redução à condição de material de construção usado. Tal só se justifica, economicamente, em casos de imóveis de baixo padrão, em terrenos de preço alto.

Potencialmente, o imóvel demolido pode ser reconstruído em outra localização, mas necessariamente passará por novo processo produtivo, exigindo enquanto forma de produção capitalista, novas inversões de capital para o pagamento da força de trabalho.

número de consumidores) quanto maior for o interesse por este consumo (como expressão da potencial satisfação dos desejos e necessidades de quem consome), e a capacidade de alcance desta produção (esta dependendo, inclusive, dos seus níveis monopolista e concorrencial).

Os imóveis, ao contrário, não são produzidos num único ponto, mas sim de forma extensiva em tantos pontos do território, quantas localizações possam através deles serem vendidas. O uso de um mesmo ponto para a construção de mais de um imóvel requer um projeto que viabilize esta produção múltipla (e a verticalização é a forma mais desenvolvida desta produção) e/ou a demolição do imóvel incorporado anteriormente ao terreno, visto que esta mercadoria é inseparável de sua localização, e que duas formas materiais não podem ocupar, ao mesmo tempo, o mesmo lugar.

Esta indissociabilidade do imóvel em relação à fração do território, e portanto ao lugar que ele ocupa, tem repercussões, em sociedades em que a propriedade privada da terra é uma instituição jurídica, e por isso um direito legal e reconhecido socialmente, pois que: "a localização absoluta confere privilégios de monopólio à pessoa que tem os direitos de determinar o uso dessa localização" (HARVEY, 1980: 135).

B) Os imóveis são mercadorias de durabilidade maior do que o tempo médio de duração das outras mercadorias, e incorporam o caráter permanente e portanto indestrutível dos terrenos sobre os quais se erguem.

Do tempo de existência das mercadorias em geral, pode decorrer sua desvalorização completa ou relativa, seja em função de sua perecibilidade ou obsolescência, seja em função de sua destruição. Os imóveis, enquanto construções, contêm estas características de forma mais amena e/ou diluída no tempo. Por outro lado, contêm a probabilidade de "compensar" esta desvalorização (a da construção), considerando-se que a propriedade do imóvel contém a propriedade de um dado terreno, e por isto de uma dada localização, que potencialmente tende a se "valorizar" no mercado, em função da diminuição do estoque de terras desocupadas. Como estamos, neste trabalho, tratando especialmente da produção imobiliária urbana, tal fato é tanto mais importante, face à concentração da produção de mercadorias, de reprodução da força de trabalho e dos meios de consumo coletivo e individual, pela qual a cidade se caracteriza, o que "valoriza" tanto mais as suas localizações (enquanto "desvaloriza" outras).

C) Os imóveis são vendidos/comprados no mercado com menor frequência e com maiores intervalos de tempo que as outras mercadorias à disposição no mercado, o que requer alta disponibilidade de recursos financeiros para a sua aquisição. Em segundo lugar, porque potencialmente a duração do uso desta mercadoria é maior do que a de uso das outras mercadorias, tanto quando os imóveis têm fins residenciais (reprodução da força de trabalho), como quando têm fins industriais, comerciais e de serviços (reprodução do capital).

A freqüência de comercialização dos imóveis pode se acentuar através da intensificação da prática de mecanismos especulativos, na proporção em que numa dada formação econômico-social, os imóveis constituam-se como importantes formas de investimentos em função de menor estoque de terras (como, por exemplo, verificamos no Japão) ou em função de uma instabilidade econômica estrutural, que atribui aos imóveis características de depositários seguros para os capitais disponíveis (como, por exemplo, podemos observar no Brasil).

A prática dos mecanismos especulativos e o aumento da freqüência de venda/compra dos imóveis também é regulada pelo Estado, que através de sua atuação, interfere nesta dinâmica.

D) Os imóveis são mercadorias indispensáveis tanto para a reprodução da força de trabalho, quanto para a produção das mercadorias em geral, e para a realização do consumo. O existir, o produzir, o consumir como papéis/funções que determinam a reprodução capitalista da cidade (e do campo) exigem indispensavelmente a ocupação de um lugar e a utilização de uma construção onde se desempenhem estas funções/papéis, pressupondo para tanto o consumo de um imóvel.

E) Tal consumo pode ser temporariamente absoluto ou relativo e provisório. Ou seja, ao uso dos imóveis podemos ter acesso através de sua compra, e neste caso pelo tempo em que estiver co-

mo proprietário do imóvel, a ele tem-se direito único, absoluto e o monopólio de decidir sobre o seu uso; neste sentido o direito corresponde ao tempo em que se é o proprietário e durante este período é absoluto. Tal direito é provisório e relativo, através do pagamento do aluguel do imóvel, como forma de realização de seu arrendamento, e como meio de passagem destes direitos do proprietário para o locatário.

F) Os usos dos imóveis podem ser diferentes, numerosos e não necessariamente excludentes, ainda que simultâneos. Para HARVEY (1980: 136) uma casa, por exemplo, "...propicia: 1. abrigo; 2. uma quantidade de espaço para uso exclusivo de seus ocupantes; 3. privacidade; 4. uma localização relativa que é acessível aos lugares de trabalho, oportunidades de varejo, serviços sociais, família e amigos etc. (e isso inclui a possibilidade do lugar de trabalho etc. ser localizado na própria casa); 5. uma localização relativa que é próxima de fontes de poluição, áreas de congestionamento, fontes de crime e risco, pessoas vistas com desagrado etc. 6. uma localização de vizinhança que tem características físicas, sociais e simbólicas (status); 7. uma meio para lucrar e aumentar riqueza."

Além do ressaltado por HARVEY em relação ao imóvel residencial, podemos destacar que um imóvel pode ser usado para este e outros fins, simultânea ou sucessivamente. Por exemplo, uso residencial e industrial, ou industrial e comercial, ou comercial e serviços.

Com todas estas características que traduzem suas especificidades, o imóvel é na essência o resultado de uma forma de produção que se diferencia das formas de produção das outras mercadorias, pela fixidez (ou como o próprio nome diz, imobilidade do produto) e que, por outro lado, expressa a privatização de uma fração do território da cidade indissociável do imóvel e da própria cidade como um todo, no ato de vender/comprar/consumir tal imóvel. Este aparece como uma mercadoria que ao ser transacionada no mercado, realiza a venda/compra da propriedade da terra e da construção sobresposta a ela, e portanto o direito de uso/consumo deste imóvel.

O produzir/vender/comprar/consumir o imóvel são ações que se contextualizam no processo mais amplo do reproduzir a cidade capitalista.

Quem são os agentes do processo de reprodução e consumo da cidade interessam-nos como forma de revelar quais são os interesses contraditórios e complementares dos que determinam esta produção/consumo.

A análise da produção imobiliária e de seus agentes também vem neste trabalho na expectativa de contribuir para o entendimento dos mecanismos que dão movimento ao processo contínuo de (re)estruturação da cidade, e portanto de transformação de sua (re)divisão territorial interna, que é ao mesmo tempo econômica e social. Cada edificação nova que se ergue, corresponde a uma dada demanda potencial de uso de parcela do território da cidade e de acesso à cidade como um todo, provocando a atração e/ou expulsão de outros usos, quer do ponto de vista técnico/econômico, quer do

ponto de vista social.

Tais dinâmicas serão analisadas a partir de então, tendo como referência a realidade concreta das cidades de Ribeirão Preto, São José do Rio Preto e Presidente Prudente.

4.1 Quem produz a verticalização

No contexto do produzir a cidade, no sentido amplo da produção, apontado por LEFÈBVRE, é que inserimos uma forma do produzir no seu sentido restrito - a da produção imobiliária vertical. Assim, ao analisarmos a verticalização e discutirmos quem efetivamente produz o imóvel e o coloca como mercadoria para o consumo, queremos ampliar esta análise e incluir no processo desta produção restrita, os agentes da produção da cidade no sentido mais amplo.

Através do agrupamento dos diferentes agentes envolvidos no processo de produção da cidade (no sentido amplo), vamos destacar os que produzem (no sentido restrito), os que consomem, e o Estado, destacando suas ações no que se refere à produção imobiliária vertical (3).

1 - Dentre os que produzem a verticalização, encontramos diferentes grupos, cujos papéis por vezes são desempenhados distintamente por indivíduos e/ou empresas, e por vezes confundem-se ao serem deliberados por uma só pessoa física ou jurídica e/ou empresas de um só grupo econômico.

Os proprietários fundiários monopolizam a propriedade da terra e decidem sobre como e quando usar seus terrenos, controlando desta forma o acesso à cidade como um todo, e a possibilidade de verticalizar, permitindo este acesso a partir da cobrança

(3) São inúmeros os autores que discorrem sobre os agentes de produção da cidade.

Em SOUZA (1989) encontramos proposta de agrupamento de tais agentes com base no trabalho de DURAND-LASSERVE em seis grupos: "1- os proprietários urbanos e peri urbanos; os proprietários imobiliários urbanos; 2- os produtores de materiais de construção; 3- os produtores (promotores) fundiários e os produtores (promotores) imobiliários ou os incorporadores; 4- os detentores de capital que investem na produção (promoção) imobiliária; 5- os compradores de terrenos e de habitação (demanda final, usuário); os ocupantes de terrenos (invasões) e moradias urbanas (proprietários e locatários); 6- o poder público e as instituições transnacionais." (p.187).

Em HARVEY (1980:139-142) também é possível encontrar a caracterização dos "...principais grupos que operam no mercado de moradia": 1- usuários de moradia; 2- corretores de imóveis; 3- proprietários; 4- incorporadores e a indústria da construção de moradias; 5- instituições financeiras; 6- instituições governamentais.

Em CAPEL (3a) destacamos a análise que procede em relação às estratégias de cada um dos agentes de produção do espaço urbano, tomando como referência real, a Espanha, e considerando o marco jurídico, sob o qual tal ação se desenrola.

Muitos outros trabalhos podem contribuir para a análise da questão, entre os quais destacamos: RIBEIRO (3b), BAHIANA (3c), ALMEIDA (3d), SCHNORKOWSKI (3e), VILLACÁ (3f) E SALGADO (3g).

(3a) CAPEL, Horacio. Agentes y estrategias en la producción del espacio urbano español. Revista de Geografía, Barcelona, v.8, n.1-2, p.19-56, 1974.

(3b) BAHIANA, Luis Cavalcanti da Cunha. Agentes modeladores e uso do solo urbano. In: ANAIS DA ASSOCIAÇÃO DOS GEÓGRAFOS BRASILEIROS. São Paulo, v.19, p. 53-62, 1978.

(3c) RIBEIRO, Luis Cesar de Queiroz. Espaço urbano, mercado de terras e produção da habitação. In: SILVA, L. A. Machado (org.). Solo urbano - tópicos sobre o uso da terra. Rio de Janeiro: Zahar, 1982, p. 29-47.

(3d) ALMEIDA, Roberto Schmidt de. Alternativas da produção imobiliária em grandes centros urbanos; o exemplo do Rio de Janeiro. In: VALLADARES, Lícia do Prado. Repensando a habitação no Brasil. Rio de Janeiro: Zahar, 1982, p. 169-199.

(3e) SCHNORKOWSKI, Mercè Sala. El sector inmobiliario en Cataluña. Ciudad y territorio (Revista de Ciência Urbana). Madrid, n.3, p. 59-67, 1977.

da renda. Ou seja, através da venda do terreno ou do imóvel a ele incorporado, auferirão renda da terra, passando a outrem o direito do monopólio de uso que antes lhes pertencia. O papel dos proprietários é fundamental no processo de verticalização, porque não são todos os terrenos urbanos (ou todas as localizações) que são passíveis de garantir, a curto prazo, um retorno para o investimento realizado numa edificação de 4 pavimentos e mais, sobretudo em cidades, como as brasileiras, nas quais o conjunto das melhorias urbanas não estão presentes em toda estrutura urbana, ou tampouco distribuídas homoganeamente no interior da cidade.

Os incorporadores, construtores e os produtores de materiais de construção desempenharão o papel específico de produzir as edificações que entrarão no mercado e serão comercializadas. A eles cabe o processo específico de produzir a construção, e viabilizar as condições para tal. Estes agentes são os responsáveis pelo empreendimento, portanto os empreendedores, muito embora desempenhem papéis específicos, mais diretamente ligados ao processo de construção (incorporadores e construtores) ou menos diretamente a ele relacionados (produtores de materiais de construção). No Brasil, é comum um único agente (uma empresa ou duas empresas ligadas ao mesmo grupo) desempenhar mais de um destes papéis, o que torna muitas vezes difícil distingui-los.

Os incorporadores são aqueles que através do lançamento do empreendimento no mercado - o edifício - vão potencializar a realização do negócio, através do ato de obter um terreno (por compra ou contrato de cessão em troca de parte do imóvel posterior-

(3f) VILLAGA, Flavio. *Uso do solo urbano*. São Paulo: Fundação Prefeito Faria Lima, 1978.

(3g) SALGADO, Ivone. *Caracterização dos produtores imobiliários que atuam na cidade de São Paulo 1977-1982*. *Espaço & debates*, São Paulo, n.21, p.51-71, 1987.

mente incorporado), agenciar a construtora, lançar o edifício no mercado antes do início da construção e encontrar os compradores para as unidades do edifício. Em muitos casos, o incorporador ou a empresa incorporadora desempenham o papel de corretores imobiliários, mesmo após o término da construção do edifício; em muitos casos, o papel do incorporador termina quando reúne o grupo de compradores que financiarão total ou parcialmente a construção do edifício.

Os construtores ou empresas construtoras têm a responsabilidade sobre a construção do imóvel, e para tanto compram material de construção, contratam trabalhadores, agenciam empreitas para determinados tipos de trabalho, têm a responsabilidade técnica sobre a obra, etc. Os construtores são compradores de materiais de construção e procuram auferir vantagens também através da obtenção de preços mais baixos, o que se torna possível através da construção de edifícios, quando o volume de material é relativamente maior. Entre as construtoras e a indústria de material de construção, existem comerciantes que vão ter taxas maiores ou menores de lucro, conforme o nível de monopólio da produção de cada tipo de material.

É a partir da atuação destes empreendedores que se produzirá a edificação, possibilitando a realização do lucro destes e da renda da terra aos proprietários.

Os corretores imobiliários operam como coordenadores do mercado imobiliário, concorrem entre si, e a partir do volume de negócios que conseguem fazer, realizam sua parcela de lucro. Desempenham forte papel na determinação do consumo, sugerindo, criando

necessidades, apresentando e, muitas vezes, induzindo opções. Têm uma ação profícua na formação dos componentes ideológicos, a que estão submetidos os que compram os imóveis. Além disto, agem como uma espécie de avaliadores das mercadorias imóveis, sugerindo preços, e distinguindo, através da captação da capacidade de demanda do mercado, os bons e os maus momentos para os que vendem ou para os que compram. No que diz respeito à verticalização, acabam por "persuadir" e influir na decisão dos consumidores em aceitar esta forma de construção, seja para fins residenciais, ou comerciais e de serviços (4).

As instituições financeiras estão, fundamentalmente, "...interessadas em obter valores de troca por meio de financiamentos de oportunidades para a criação ou aquisição de valores de uso" (...) "...estão envolvidas em todos os aspectos do desenvolvimento do patrimônio real (industrial, comercial, residencial, etc.) e elas, por isso, conseguem alocar o solo para usos sob seu controle através do financiamento. Decisões dessa espécie são, evidentemente, orientadas para a lucratividade e para evitar risco." (HARVEY, 1980: 141). No Brasil, não tem sido grande a ação da iniciativa privada, no que tange aos financiamentos, sendo maior a participação do Estado, como veremos adiante. No Estado de São Paulo, há construtores de grande porte que, em momentos de ausência de financiamentos imobiliários com recursos públicos, associam-se a agentes financeiros privados, muitas vezes, empresas associadas do mesmo grupo. Também é comum estas financeiras constituírem-se repassadoras dos recursos obtidos junto ao Estado, mesmo quando nos referimos a grandes bancos como Bradesco ou

(4) Neste trabalho não fazemos referência à produção imobiliária verticalizada para fins industriais, porque nas três cidades estudadas, encontramos apenas uma edificação com este uso, em Ribeirão Preto, o que não nos permite uma extrapolação.

Itaú.

2. No grupo dos que consomem a produção imobiliária, especialmente as edificações de 4 pavimentos e mais, incluímos todos aqueles que adquirem ou locam imóveis, seja para fins de reprodução do capital (produção de bens e serviços e/ou comercialização das mercadorias), seja para fins de reprodução da força de trabalho (residências, e os espaços de vida no sentido mais amplo, incluindo-se aqui os espaços culturais e de lazer, por exemplo).

Os primeiros vão entrar no mercado para adquirir imóveis, e se sujeitarão a pagar o preço que na relação "custo-benefício" retorne, através da reprodução do capital investido e/ou do serviço prestado, em relação com a taxa de juros do mercado. Os outros consumirão moradias, tomando como referencial a satisfação de suas necessidades (também conformadas pelos seus desejos, estes por sua vez determinados ideologicamente), e/ou as possibilidades potenciais de investimento e de auferição de sobretaxas de lucro e renda, através do repasse posterior do imóvel (a curto, médio ou longo prazo) a outros usuários e/ou investidores.

Por outro lado, o nível deste consumo será limitado pelo poder aquisitivo por parte de cada comprador e pela ausência de qualquer poder aquisitivo por parte de outros potenciais consumidores, sendo que estes elementos não determinam, mas exercem forte pressão na delimitação do preço dos imóveis.

Para os compradores de imóveis residenciais, a mercadoria adquirida reveste-se preponderantemente de seu valor de uso, quando são usuários do imóvel, mas nela está sempre contido o seu

potencial valor de troca. Assim é que, embora sejam usuários do imóvel, do ponto de vista das probabilidades do mercado, em geral, pensam também como proprietários imobiliários.

Os locatários de imóveis adquirem o direito provisório de uso do imóvel, pelo tempo em que repassarem ao proprietário parcelas correspondentes da renda capitalizada no imóvel, através do pagamento do aluguel. A relação entre o número de proprietários e não proprietários, bem como os níveis salariais praticados em uma determinada cidade interferem no preço dos aluguéis de forma significativa, e podem provocar ou não o aumento de seus preços.

3. O papel do Estado é de suma importância para a análise da reprodução territorial da cidade, e de forma mais ampla, do seu processo de produção, pois tem ação definitiva na concepção da forma de ser da cidade.

A partir da idéia de que o Estado exprime o conjunto das relações sociais de uma dada formação econômico-social, num dado momento histórico, e considerando-se que o poder político é exercido por classes sociais ou frações de classes sociais dominantes naquele contexto histórico, temos que a ação do Estado responde aos interesses destas classes ou frações, estando contudo sujeita às pressões exercidas por outras classes sociais dominantes naquele contexto histórico, temos que a ação do Estado responde aos interesses destas classes ou frações, estando contudo sujeita às pressões exercidas por outras classes, efetivando, ao atendê-las parcialmente, seu papel de descompressor/regulador social.

É no emaranhado destes interesses contraditórios, que o Estado desenvolve sua política urbana, aparentemente neutra e comprometida com o planejamento voltado para o bem estar social, mas na verdade definida segundo interesses da(s) classe(s) dominante(s).

Esta ação pública pode ser reconhecida em várias frentes:

O papel legislador e administrador é exercido através da formulação de leis e controle (ou não) de sua aplicação. Pode, assim, impor uma série de restrições ou abrir toda sorte de possibilidades às operações de produção e comercialização dos imóveis.

No que tange à verticalização, esta atuação é fundamental, porque permitirá maior ou menor apreensão de sobre-taxas de renda fundiária e lucro, através da venda das unidades dos imóveis verticais, segundo as limitações contidas nos planos diretores, leis de edificações e zoneamento e, portanto, índices de ocupação e construtibilidade dos terrenos (5).

O Estado desempenha o papel tributador, através da cobrança de impostos territoriais e prediais, das taxas sobre usos de bens e serviços públicos coletivos, ou de multas sobre o uso inadequado destes bens e serviços.

Se não houver diferenças significativas entre a tributação territorial e a predial, há maiores probabilidades de terrenos bem localizados ficarem vazios à espera de um bom momento para a incorporação de uma edificação alta. Se a tributação for aplicada

(5) é entendido, de forma geral, por índice de ocupação do terreno, o percentual máximo que pode ser ocupado com a construção, em relação à área total do terreno, ou seja, que parcela do lote pode ser ocupada pela planta baixa da construção.

O índice de construtibilidade decorre da relação entre o terreno e toda a área construída, ou seja, toma em consideração para o seu cálculo a área construída de todos os pavimentos em comparação à área do lote.

a partir de um zoneamento, tomando-se em consideração a infra-estrutura, os equipamentos e serviços públicos, poderá ocorrer um processo de reforço da "valorização" desigual das diferentes localizações no interior da cidade, e facilitar as condições para a verticalização, tendo em vista a diminuição da parcela da sociedade que potencialmente poderia adquirir terrenos para construções de 1 a 3 pavimentos.

A escolha da localização de melhorias urbanas (infra-estrutura, equipamentos e serviços) é outra forma de atuação do Estado, de suma importância para ser analisada, principalmente considerando-se a realidade de nossas cidades e a incapacidade (em função de uma não priorização) do poder público em implementar tais melhorias em toda a cidade. O que decorre deste processo é também uma "valorização" desigual, e melhores oportunidades para a venda de imóveis verticalizados, em áreas melhor servidas, a preços significativamente mais altos.

O Estado atua como empreendedor, e aí ele se reveste das características da iniciativa privada. Veicula o discurso de solucionador dos problemas sociais, e entra para o setor da produção de moradias populares, implementando, como no caso brasileira, inúmeros programas habitacionais, via SFH, tais como COHAB, CECAP, PROFILURB, João de Barro, Projeto Embrião, etc. Os recursos de que dispõe como empreendedor são recursos captados em geral, compulsoriamente da Sociedade, e que serão colocados à disposição para a produção de moradias pelas construtoras, recursos estes

que terão um retorno através do pagamento das prestações pelos mutuários.

A atuação do Estado, neste caso, estende-se à escolha do tipo de moradias (casas ou apartamentos) e à localização destes conjuntos.

Por fim, vamos ressaltar o papel do Estado como financiador que, como já destacamos, constitui-se em emprestar recursos a incorporadores e construtores, colocando à disposição da ação privada os recursos necessários aos investimentos que gerarão lucros, ou seja, recursos coletivos para a geração e apropriação privada dos lucros.

Como financiador, também atua através da liberação de financiamentos aos compradores de imóveis, agindo como regulador do mercado. No Brasil, aumentam as pressões do SECOVI sobre o governo, sempre que o mercado imobiliário mostra-se desaquecido, em função da não liberação de empréstimos. A importância do papel financiador do Estado já foi analisada neste trabalho, no que se refere ao processo de verticalização.

Neste trabalho vamos privilegiar a análise do papel dos proprietários fundiários e dos incorporadores/construtores (6).

Nosso interesse é desvendar a articulação entre a propriedade fundiária e o capital empreendedor, que através da produção de imóveis e de sua comercialização, permite a realização da renda da terra e do lucro.

Esta conexão entre duas formas de mais-valia diferentes aprisionadas num único preço, o do imóvel transacionado no merca-

(6) A ação dos corretores, das instituições financeiras e do Estado integrarão a análise, na medida em que o desenvolvimento da tese possa ser enriquecido. O papel dos compradores e locatários de imóveis deverá ser analisado adiante, na perspectiva de apreender a lógica, as necessidades e o caráter ideológico deste consumo.

do, foi apontada por SEABRA (1979: 4) ao avaliar a produção imobiliária na orla marítima de Santos:

"Enquanto por um lado as atividades das empresas valorizavam o espaço já que acionavam um processo de trabalho mediante uma certa inversão de capital, por outro lado, os proprietários de terra participavam desta valorização elevando o preço de suas terras".

Acreditamos que está na articulação entre os proprietários fundiários e os incorporadores/construtores a possibilidade dos primeiros de "sobrevalorizarem" suas mercadorias, e realizarem níveis mais elevados de renda da terra através da venda do imóvel (e no seu preço embutida), e dos outros terem acesso à terra, condição indispensável para realizar seus lucros no momento da venda do imóvel (e, também, no seu preço embutido) ou paulatinamente durante a sua construção, como veremos adiante.

A produção imobiliária vertical, a partir da perspectiva dos que a realizam, justifica-se pois "...os incorporadores e a indústria da construção de moradias estão envolvidos no processo de criar novos valores de uso para outros, a fim de realizar valores de troca para si próprios." (HARVEY, 1980: 141) (7). Os proprietários fundiários encontram por sua vez na realização capitalista da produção dos incorporadores/construtores, a realização ampliada de sua renda fundiária, visto que controlam o acesso a condição primordial para a construção - o terreno. Os incorporadores/construtores a cada vez que pretendem deliberar o processo da produção imobiliária deparam-se com a necessidade de dispor de uma fração do território da cidade para desenvolver suas ativida-

(7) A mesma lógica pode ser aplicada à produção imobiliária voltada para fins não residenciais. Os imóveis produzidos para a reprodução do capital também são colocados no mercado a fim de realizar valores de troca para os que os produzem, muito embora para o que os consomem, seja a condição para a reprodução ampliada.

des capitalistas.

Os proprietários realizam sobretaxas de renda da terra através da venda do imóvel, porque não são quaisquer terrenos/localizações/lugares (8) que se prestam à verticalização, e os incorporadores/construtores colocam no mercado imóveis que atingem preços elevados, porque vendem junto com os imóveis uma dada localização (9), e por isso realizam taxas de lucro mais altas, e em determinadas condições, parcelas da renda fundiária.

Tal relação remete-nos a discutir a natureza da renda fundiária na cidade e a natureza e a composição do capital imobiliário, para em seguida analisar as suas formas de articulação.

(8) Por terreno entendemos a fração mínima em que a gleba pode ser dividida no processo de loteamento, também denominada lote urbano. O tamanho e a conformação dos lotes depende de condicionantes históricos que determinam a legislação que regula o parcelamento e o processo de produção de seu plano urbano. Por localização entendemos a situação que o terreno ocupa na divisão econômico e social do território da cidade, o que pressupõe que a cada terreno corresponde uma localização. O terreno, enquanto matéria imóvel é fixo, mas as características (sejam positivas ou negativas) que lhe são atribuídas enquanto localização mudam constantemente. Por lugar, tomamos a concepção de CARLOS (1986:47) para quem: "O lugar pode ser uma maneira de decomposição do fenômeno espacial ou um modo de colocar-se a questão da diferenciação, mas isto só ocorre se transcende a idéia dele enquanto fato isolado. Nesse sentido o lugar não seria definido pela escala mas como parte integrante de uma totalidade espacial fundamentada no desenvolvimento desigual. Nessa perspectiva pode-se pensar o lugar enquanto representação espacial definido a partir dos entrelaçamentos impostos pela divisão (espacial) do trabalho, articulado e determinado pela totalidade espacial; portanto não é uma forma autônoma dotada de vida própria, uma vez que tem sua origem vinculada ao caráter social do trabalho que produz o espaço geográfico."

A utilização da expressão terreno/localização/lugar pretende entender cada ponto no interior da cidade como expressão singular, que em relação ao geral (território da cidade), expressa em sua individualidade uma distinção em relação aos outros pontos. A soma/articulação dos terrenos/localizações/lugares, no seu caráter contraditório e complementar expressa a desigualdade combinada que compõe a territorialidade da cidade.

(9) A localização encerra, como já colocamos, o acesso a um conjunto de meios de consumo coletivo dispostos de forma não homogênea pela cidade. A este respeito, transcrevemos as colocações de RIBEIRO (9a), para quem:

"O proprietário não vende, juntamente com o seu terreno, parte ou totalidade da rede de água e esgoto, do sistema de iluminação, do sistema de tráfego, das canalizações, ou parte do supermercado instalado na sua área. (...) No caso da habitação, o solo é condição fundamental para a produção e o consumo dessa mercadoria. Para produção, ele é suporte físico sobre o qual o capital-dinheiro se metamorfoseia em mercadorias, em bens imóveis; e, para o consumo habitacional, ele representa, um espaço vital de reprodução. As condições externas ao imóvel têm importância no consumo habitacional, na medida em que a atividade de reprodução necessita de uma série de valores de uso que se encontram no espaço urbano. Isso significa que o proprietário, quando vende a sua propriedade, vende o direito de uso sobre um espaço e um ticket de

4.1.1 A natureza da renda fundiária na cidade

A aplicabilidade em relação à cidade dos conceitos de renda da terra, elaborados por Marx, com vistas ao campo, tem sido objeto de debate por aqueles que discutem a questão.

JUILLET (10) introduz, a nosso ver, muito bem o assunto, na medida em que procede a uma revisão dos trabalhos que interessam ao tema, distinguindo os que classificou como empiristas, daqueles que "impregnados da teoria dominante" consideram dados como a utilidade de uma determinada área e sua distância do centro, os parâmetros que determinam o preço do solo (11). Contrapondo-o às duas correntes citadas, JUILLET apresenta o ponto de vista marxista da questão, partindo da teoria da renda agrícola elaborada por Marx.

É justamente, como nos referimos acima, a transposição dos conceitos de renda absoluta, diferencial e de monopólio para o espaço urbano, o ponto sobre o qual se debatem aqueles que estão tratando do tema, pela via marxista.

LOJKINE (12) manifesta as dificuldades de transposição, na medida em que admite a impossibilidade de se reconhecer no espaço urbano a renda diferencial II (13), concluindo que ela "...desaparece na medida em que o locatário (como o co-proprietário) não é, em hipótese alguma, um investidor que valorize o terreno do capital investido nele".

acesso a esses valores de uso externos. O preço desse ticket será tanto maior quanto maior for a diferenciação quantitativa e qualitativa da distribuição no espaço urbano dos valores de uso externos ao imóvel. Não há, portanto, venda de equipamentos, edifícios, etc. e sim acesso a essas utilidades necessárias ao consumo habitacional" (p.19).

(9a) RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. "Notas sobre a renda da terra urbana. *Chão - Revista de Arquitetura*, Rio de Janeiro, n.5, p. 18-23, mar.abr.mai.1979.

(10) JUILLET, Alain. Sur la rente foncière urbaine. *La vie urbaine*, Paris, n.4, p. 235-261, 1971.

(11) Em LIPIETZ (11a) é possível encontrar uma análise teórica das formas como diferentes correntes tratam a questão da propriedade da terra, e portanto da formação de seu preço. O autor apresenta, inclusive, uma crítica à postura de Marx e Engels.

O texto de GUIGOU (11b) passa pela análise neoclássica e marxista do solo e do espaço.

(11a) LIPIETZ, Alain. Una versión marxista de la renta del suelo urbano. *Estudios sobre la renta del suelo*, Madrid, n.4, p. 96-134, 1984 (separata).

(11b) GUIGOU, Jean-Louis. O solo e o espaço: enigmas para os economistas. *Revista Brasileira de Geografia*, Rio de Janeiro, v.34, n.3/4, p.551,568, jul.dez.1984.

(12) LOJKINE, Jean. Y-a-t-il une rente foncière urbaine? *Espaces & Sociétés*. Paris, n.2, p.89-94, 1972.

(13) No espaço agrário, a renda diferencial decorre dos diferentes níveis de produtividade entre explorações; estas diferenças permitem realizar em relação ao pior terreno (do qual se aufera a renda absoluta) um sobreproduto, que se dado por uma qualidade própria do terreno (por exemplo, fertilidade) suscitará a renda diferencial I, e que se dada pelo capital investido nele, suscitará a renda diferencial II.

Também em FERNANDES (14) encontramos a reflexão sobre a questão da transposição dos conceitos para o que considerou importante ressaltar diferenças de natureza entre o espaço agrário e o urbano:

- "1) O espaço agrário é um espaço de produção disperso, mesmo se considerando as culturas intensivas. No urbano a produção é espacialmente concentrada.
- "2) No espaço agrário a terra é um meio de produção fundamental; no urbano não.
- "3) No espaço agrário, a quase totalidade do espaço é destinada à produção, sendo ínfimo o espaço destinado à reprodução da força de trabalho e à circulação. No espaço urbano a maior quantidade de espaços se destina à reprodução da força de trabalho e à circulação, sendo que a produção ocupa um lugar relativamente pequeno.
- "4) No espaço agrário, a localização não é tão fundamental quanto no espaço urbano. As escalas de distância no espaço agrário, em razão de sua dispersão, são muito maiores do que as escalas do espaço urbano, por causa de sua concentração." (p. 151).

As diferenças ressaltadas acima, já permitem concluir sobre as inúmeras questões advindas da transposição. Mesmo reconhecendo como valiosas as contribuições daqueles como ALQUIER (15), SINGER (1980), FERNANDES (1982) que acreditam na possibilidade de transpor ou adaptar estes conceitos à cidade ou mesmo de LOJKINE

(14) FERNANDES, Nelson Nóbrega. Sentido espacial da renda da terra e espaço urbano. In: MOREIRA, Ruy (org.). Geografia: teoria e crítica. Petropolis: Vozes, 1982, p.151-158.

(15) ALQUIER, François. Contribution à l'étude de la rente foncière sur les terrains urbains. *Espaces & Sociétés*, Paris, n.4, p.75-87, 1972.

(1972) que questiona esta possibilidade, concordamos com JUILLET (1971), que oportunamente destaca o fato de que Marx pensou a renda fundiária agrícola num determinado contexto "...durante a produção do trigo no quadro das relações sociais em que a propriedade da terra (como condição do processo de produção) escapa ao capitalista, onde ele é obrigado a pagar um tributo ao proprietário fundiário para ter a disposição" (p. 239).

O fato desse contexto resultar de uma articulação de relações sociais que se transformam no tempo e no espaço não significa que os conceitos devam ser totalmente desconsiderados; e tampouco o fato de que neste momento do desenvolvimento do modo capitalista de produção tenhamos na maior parte das vezes, o proprietário fundiário e o empreendedor capitalista na mesma pessoa, não significa que a renda da terra não se realize. São, contudo, aspectos da questão que concorrem da mesma forma que as diferenças de natureza entre o espaço urbano e o rural lembradas por FERNANDES (1982) e citadas anteriormente, para que procedamos a transposição dos referidos conceitos com muito cuidado, e que se pense no "...preço do solo como Tributo tirado antecipadamente pela propriedade fundiária, no processo de produção capitalista e na circulação do capital...", como sugere JUILLET (1971:239) (16).

A mesma postura é desenvolvida por LIPIETZ (1984) ao analisar a produção de moradias e propor a distinção entre a renda fundiária agrícola e o tributo do solo ou o tributo fundiário:

"Mientras que el proceso de producción del trigo se produce de año en año con una regularidad ancestral, la producción de la vivienda dura varios meses, y no se reproducirá más

(16) SEABRA (1979:4) também parte em seu trabalho "...da noção de que existiam de um lado tributos que se paga à propriedade da terra para dela se fazer uso e que cada uso específico que se faz da terra suscita um tributo próprio."

sobre el mismo terreno antes de muchos años! La forma del tributo del suelo no es, pues, una renta anual, como en el caso de la agricultura, sino una transacción definitiva: la venta del terreno. La forma "precio del suelo urbano" no es, pues, a diferencia del suelo agrícola, la capitalización de la forma-renta, sino que es el propio tributo del suelo, es la forma que revela la relación social entre el propietario y el promotor (el trueque del derecho de disposición del suelo a cambio de una parte de la ganancia), al tiempo que la esconde bajo la apariencia de la compra-venta de un bien económico." (17) (p,14-15).

O desenvolvimento da análise de LIPIETZ é, para nós, interessante enquanto forma de revelar a natureza do tributo (para LIPIETZ)/renda fundiária na cidade. Há, contudo, que se resgatar MARX (s.d.) que caracteriza a renda fundiária "como forma particular e parte específica da mais-valia" (p.901), e que "...parte da mais-valia produzida pelo capital cabe ao proprietário da terra." (p.705).

Considerando-se esta colocação e que para LIPIETZ o tributo é a "forma que revela a relação social entre o proprietário e o promotor", trabalharemos com o conceito de renda fundiária na cidade, com base nos seguintes pressupostos:

1. A instituição jurídica da propriedade privada da terra na sociedade capitalista, garante a realização da renda tanto no campo quanto na cidade, a partir da distinção que dela decorre entre proprietários e não proprietários, e do controle que os primeiros exercem sobre o acesso à

(17) A publicação que estamos utilizando é uma reprodução separata do texto, e por tal foi repaginada de 1 a 38. As citações contidas neste trabalho, referir-se-ão a esta paginação.

terra, e a necessidade dos outros de ter acesso a ela para reproduzir seu capital ou se reproduzir enquanto força de trabalho.

2. O monopólio se impõe, então, como barreira ao acesso a terras que não estão sendo utilizadas, ou a terras que têm uso não capitalista, ou poderiam a partir de novas inversões de capital, permitir taxas de lucro maiores. A instituição jurídica da propriedade privada da terra garante o monopólio, e permite aos proprietários exigir a apreensão de frações do capital, para a cessão definitiva ou temporária do acesso à terra.

3. A partir destas afirmações, e independentemente das diferenças entre cada terreno/localização/lugar, que garantem a apreensão de renda fundiária urbana sob a forma diferencial (18), temos que a "...capacidade intrínseca da instituição da propriedade privada gerar renda ao proprietário, é o que gera a renda absoluta." (SPPOSITO, 1990:41). E por tal, a renda absoluta na cidade é a expressão da propriedade privada da terra na sociedade capitalista, enquanto instituição jurídica, e portanto legal, e também como expressão de um desequilíbrio entre a oferta e a demanda do solo, e dos interesses contraditórios entre a produção capitalista e a "...propriedade fundiária existindo não apenas legalmente, mas oferecendo de fato uma resistência, defendendo seu campo de ação

(18) Em função de nosso interesse específico em entender a importância da propriedade privada da terra no processo de produção imobiliária vertical, não vamos desenvolver uma discussão em torno do conceito de renda diferencial, o que teria nos exigido um trabalho que discutisse os mecanismos de formação de preços de terrenos sem construção (e, eventualmente até com construções de pequeno porte).

O acesso a esta discussão pode se dar através dos autores já citados e em TOPALOV (18a), JARAMILLO (18b), VIEIRA (18c), YUJNOVSKY (18d), RIBEIRO (18e) e (1979), LOW-BEER (18f), e em SEABRA (1987) E CARLOS (1986), aplicando o conceito à análise de realidades concretas. DEAK (18g) entende que a categoria renda da terra não se aplica à cidade, em seu texto esta discussão também pode ser aprofundada.

(18a) TOPALOV, Christian. *Le profit, la rente et la ville*. Paris: Economica, 1984.

(18b) JARAMILLO, Samuel. *El precio del suelo urbano y la naturaleza de sus componentes*. Bogotá, 1982, mimeog.

(18c) VIEIRA, Cláudio Afonso. *Urbanização e custo da reprodução da força de trabalho*. São Paulo; USP/IPE, 1984.

(18d) YUJNOVSKY, Oscar. *La renta del suelo y la configuración del espacio y del medio ambiente urbano*. *Revista Interamericana de Plantificación*, v.ii, n.41, p.85-101, mar.1977.

(18e) RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. *Espaço urbano, mercado de terras e produção da habitação*. in: SILVA, L. A. Machado (org.). *Solo urbano - tópicos sobre o uso da terra*. Rio de Janeiro: Zahar, 1982, p.29-47.

(18f) LOW-BEER, Jacqueline Doris. *Renda da terra - algumas noções básicas para a compreensão do caso urbano*. *Espaço & Debates*. São Paulo, n.8, p.31-41. 1983.

(18g) DEAK, Csaba. *O mercado e o Estado na organização espacial da produção capitalista*. *Espaço & Debates*, São Paulo, n.28, p.18-31, 1989.

contra o capital e não lhe cedendo terreno a não ser em certas condições." (TOPALOV, 1984:52).

4. Enquanto categoria econômica, o conceito de renda absoluta expressa (como expressam todas as categorias econômicas em Marx) uma relação social. Então, é no contexto do modo capitalista de produção, que a propriedade privada da terra está sendo analisada, e por isso é, que a partir da relação entre proprietários fundiários e capitalistas, a renda se realizará. No caso da produção imobiliária, a renda absoluta é a expressão da relação social entre o proprietário e o promotor/construtor.

Pelo exposto, a incorporação/construção do imóvel só se torna possível pela relação entre proprietário e incorporador/construtor, sendo necessário que este repasse àquele (19), uma fração de mais-valia que a venda do imóvel permite realizar.

Para ainda desenvolver a análise no sentido de discutir esta relação social, no que se refere à verticalização, questionaremos quais são as propriedades fundiárias (terrenos/localizações/lugares) passíveis de incorporarem um imóvel de 4 pavimentos e mais, para captar a importância da aplicação do conceito de renda de monopólio à cidade.

A verticalização, como já colocamos, é uma forma específica de produção imobiliária, que põe no mercado imóveis que têm tam-

(19) Adiante, veremos que o momento deste repasse, não é sempre o mesmo em todas as produções imobiliárias.

bém características que lhe são peculiares. No processo de venda, a construção que foi incorporada ao terreno é fracionada em imóveis (apartamentos e/ou lojas e/ou escritórios e/ou garagens, etc.). O adquirente tem acesso ao uso exclusivo de uma parte da construção (o seu apartamento, loja, escritório ou garagens) e o direito de uso coletivo das áreas comuns (corredores, escadas, halls, elevadores, etc.).

Em relação a outros tipos, o adquirente compra um imóvel que lhe propicia menos privacidade, e sobre o qual, além disto, tem direitos restritivos de demolição, reforma, mudança de fachada, mudança de uso, etc.

Tais limitações só encontram compensação, a partir da lógica do consumidor, no fato de que a verticalização é uma forma de acesso a uma dada localização, que é melhor, em comparação às outras localizações no interior da cidade (20).

Acrescentamos que, no interior da cidade, os diferentes terrenos/localizações/lugares oferecem diferentes condições de construtibilidade à verticalização, seja por suas qualidades intrínsecas (como por exemplo, dificuldades impostas pelo tamanho ou declividade) seja por razões extrínsecas (por exemplo, a lei de zoneamento que determina os índices de construtibilidade, taxas de ocupação e gabaritos para altura máxima das edificações).

A partir dessa linha de raciocínio nem todos os terrenos são passíveis de se verticalizarem, ou nem todas as localizações/lugares encontrariam no mercado, em determinado momento, compradores de imóveis não individuais a elas incorporados.

(20) Esta discussão em torno das "qualidades" das diferentes localizações será desenvolvida em outro sub-tópico, a partir do conceito de divisão econômica e social do território.

Assim, para garantir um determinado nível de demanda e a realização de um dado nível de preço para a sua produção imobiliária vertical, o incorporador/construtor precisará ter acesso a determinados terrenos.

Em função de um estoque de terrenos tanto menor, quanto mais se "exigir" das suas localizações e/ou qualidades próprias, os proprietários dos melhores terrenos dispõem do monopólio sobre o acesso às melhores localizações, as quais se prestam, num determinado momento, à verticalização.

Para nós, tais peculiaridades permitem caracterizar tais terrenos, que em dado momento propiciam condições para se constituírem como suporte de edificações com vários pavimentos, como lugares de monopólio, que permitem aos seus proprietários apreensão da renda de monopólio.

Vamos ver quais condições dão suporte para tal entendimento:

1. Para MARX o preço de monopólio não é determinado pelo valor da mercadoria ou por seu preço de produção. O preço de monopólio guarda relação direta com a necessidade e capacidade de pagar do mercado.
2. As terras que garantem aos seus proprietários a realização de renda de monopólio constituem-se únicas, na medida em que comparadas a outras, propiciam ao capitalista sobrelucros (21).
3. No interior da cidade apenas alguns terrenos têm condições favoráveis à verticalização, ou permitiriam que, incorporados a eles imóveis, estes encontrariam no mercado compradores dispostos a pagar preços mais elevados (22).

(21) Definindo a renda de monopólio no campo, OLIVEIRA (21A) coloca-a como "...lucro suplementar oriundo, derivado, de um preço de monopólio de uma certa mercadoria produzida em uma porção do globo terrestre dotada de qualidades especiais." (p.95). Para ele, a renda de monopólio decorre de um lucro suplementar resultado do excedente entre o preço de monopólio e o valor do produto.

Em relação ao mesmo conceito VIEIRA (1984) destaca que tal "...modalidade de renda fundiária tem por base a circunstância de que certas mercadorias agrícolas somente são produzidas em quantidade limitadas em relação à demanda pelo fato de que sua oferta depende de solos de determinada qualidade, porém disponível em quantidade também limitada." (p.100).

(21a) OLIVEIRA, Ariovaldo U. de. A renda da terra. Orientação, São Paulo, n.5, p.94-95, 1984.

(22) A esta afirmação pretendemos dar mais consistência ao comparar os preços dos apartamentos ao preço das casas nas três cidades estudadas.

4. A renda de monopólio pode ser reconhecida nas cidades também pelo fato de que, apenas, se um dado terreno (ainda que ele tenha potencialmente qualidades que o avalizam à verticalização) tiver a ele incorporado a edificação propiciará ao seu proprietário e/ou incorporador/construtor, apreensão da renda de monopólio. Ou seja, o mesmo terreno, ainda que, potencialmente, "portador" das condições para verticalização não permitirá a realização da renda de monopólio, se a ele não se incorporar a edificação.
5. Assim, é através da produção do(s) imóvel (imóveis) e pela sua comercialização que a renda de monopólio se realiza indissociável do lucro no preço do imóvel (23).
6. A partir das colocações acima, podemos considerar um patamar de formação da renda fundiária, que via produção e venda do imóvel, permite um patamar de realização mais elevado. A diferença entre o patamar de formação (enquanto o terreno contém a potencialidade de verticalização) e o de realização (quando a ele se incorporou a construção) permite realizar sobretaxas de renda fundiária (a nível de renda de monopólio) e de lucro (preços dos imóveis verticais mais altos do que de outros imóveis).
7. A realização da renda de monopólio na cidade é sempre expressão de um dado momento histórico, visto que as características que permitem a sua realização em determinado terreno não são naturais (como as que determinam a renda agrícola de monopólio), mas historicamente determinadas.

(23) Para TOPALOV (1984), a renda de monopólio é a renda imobiliária, que resulta da particularidade da circulação da mercadoria habitação (e em nosso entender de imóveis em geral), cujo preço é também expressão da capitalização da renda em função do "custo histórico" diferenciado de sua produção. Para o autor "...a reprodução simples e uma parte da valorização do capital engajado são o efeito de uma elevação, em termos reais, do preço corrente acima do aluguel de equilíbrio de origem. A diferença constitui precisamente a renda imobiliária, componente do preço formado no processo de circulação da mercadoria e que, por consequência, entra como um tipo particular na categoria geral de renda de monopólio;" (p.148) (grifo nosso).

É no processo social e histórico de produção da cidade que certas localizações se configuram, em dado momento, como especiais e únicas no que se refere à possibilidade de incorporar um determinado tipo de produção imobiliária.

8. Como expressão de um dado momento, o lugar de monopólio pode ser recriado, relocado em outros pontos da cidade no seu processo histórico de reestruturação, a partir da transformação contínua da divisão econômica e social do território (24). A lógica da produção imobiliária vertical pode, então, reproduzir as qualidades únicas de dadas localizações, em outros lugares, recriando o monopólio, na medida da capacidade de demanda do mercado, e de suas possibilidades de pagar pelos imóveis preços mais elevados, para ter acesso a dadas localizações, melhores que outras em disponibilidade, e sobre as quais a mercadoria pela qual se interessam está incorporada ou em processo de incorporação.

9. O comprador submete-se a pagar sobretaxas de renda e de lucro aos proprietários e incorporadores/contrutores, para ter acesso a uma dada localização, a qual não teria poder de compra individualmente. Porque o comprador não poderia pagar individualmente por esta localização (ou outras semelhantes), que o incorporador/construtor lhe vende por preços mais elevados um imóvel (apartamento, escritório, loja, etc.), cujo preço de formação médio é mais baixo do que o preço de produção de imóvel com qua-

(24) Para LIPIETZ (1985) o conceito é o de divisão econômica e social do espaço.

lidades semelhantes, mas produzido individualmente em um terreno.

10. As determinantes de formação do preço do imóvel verticalizado, são de diferentes ordens e ao guardarem relação com a localização do imóvel, e portanto ao lugar que ocupa na divisão econômica e social do território, são também no modo capitalista de produção determinadas ideologicamente. Neste sentido, o acesso ao edifício em determinadas realidades urbanas, como em cidades com as quais trabalhamos, são também a expressão do direito ao lugar de monopólio, enquanto privacidade, distinção/separação social e status (25), e por tal seus compradores se disporão a pagar mais do que pagariam por outros imóveis (26).

11. Para concluir nossas colocações a propósito da pertinência da aplicabilidade do conceito de renda de monopólio à cidade, e especificamente à produção imobiliária vertical como via para sua realização, é necessário recolocar que a divisão econômica e social do território na cidade produz uma diferenciação de tal ordem em sua estrutura interna, que a reprodução da cidade exige a presença do Estado. Isto se dá porque a reprodução do seu território exige inversões maciças de capital, que se farão para a produção de bens e serviços de consumo coletivo. Tais inversões não se distribuem homogeneamente pela cidade, e por tal reforçam e reproduzem a diferenciação que decorre da divisão técnica e social do terri-

(25) Estas facetas da questão só serão analisadas adiante, ao discutirmos a verticalização como um signo.

(26) JARAMILLO (1982:38-39) tocava nesta questão ao definir o que chama de renda de monopólio de segregação como um "...tipo imposto privado que os membros das classes mais altas pagam por localizar-se em localidades positivamente conotadas". Pagam, portanto, para deixar expressar que pertencem a dada classe social. Para o autor, esta renda se realiza porque "...a conotação socialmente positiva de certos espaços desenvolve-se através de um processo coletivo que escapa à ação de agentes individuais tomados de forma independente."

JARAMILLO não se refere especificamente à verticalização ao colocar a impossibilidade de agentes individuais desenvolverem independentemente a conotação socialmente positiva de dada localização; mas no nosso entender, a transposição da análise é perfeitamente possível.

Em CARLOS (1986: 215) encontramos na análise do processo de produção e apropriação da Granja Viana (Cotia - SP), a possibilidade de realização da renda de monopólio, através da renda da "distinção": "Os preços dos lotes nem sempre são determinados pela lei da oferta e demanda, mas pela renda de monopólio do poder de compra, vinculada a venda do "verde", do "privilégio" de melhor morar..."

tório (a nível intra-urbano e interurbano) e que também reforça e possibilita a reprodução de lugares de monopólio (27).

Ao discorrermos sobre a natureza da renda fundiária na cidade, estivemos a todo momento discutindo a sua forma de realização amarrada à realização do lucro imobiliário. Tentaremos a seguir discutir a produção imobiliária a partir da natureza da ação do promotor/construtor e da composição orgânica deste capital.

(27) Também a este respeito JARAMILLO (1980: 301) ressalta que os terrenos que compõem o território da cidade contêm a natureza do que é urbano. Para sua produção e reprodução exigem a presença do Estado, que reforça a diferenciação intra-urbana e interurbana que permite associar a renda absoluta urbana a uma "renda de monopólio localizada", sendo que os terrenos urbanos teriam a "...perspectiva de uma renda geral que se agregaria às demais rendas diferenciais urbanas lotes nos quais estas últimas existem", sendo sua magnitude enquanto renda de monopólio, determinada pela correlação de forças entre proprietários e consumidores (do espaço construído).."

4.1.2 A natureza e a composição do capital imobiliário

Para dar suporte ao entendimento da realidade de Ribeirão Preto, São José do Rio Preto e Presidente Prudente, no que se refere à produção imobiliária vertical, privilegiamos a análise do papel dos incorporadores/construtores neste processo.

Analisando "quem produz a verticalização", vimos apresentando estes agentes - o incorporador e o construtor - sempre de forma articulada (incorporador/construtor) por dois motivos. Em primeiro lugar pela estreita relação entre os papéis desempenhados por ambos; em segundo lugar, porque nas cidades estudadas, geralmente, a mesma empresa desempenhava/desempenha o processo de incorporação e construção dos edifícios (28).

Já ressaltamos que ao incorporador cabe a realização do empreendimento, através do lançamento do edifício no mercado. É ele quem propicia a potencialização da propriedade fundiária em propriedade imobiliária, e a fusão dos interesses do proprietário fundiário e do capitalista. Para SOUZA (1989: 193-194):

"O incorporador é o agente que, "correndo riscos muito grandes", desenvolve uma cadeia de ações: compra de terreno, aprovação da planta do edifício na Prefeitura e registro da incorporação no Registro de Imóveis."

(...)

"O incorporador é quem, em realidade, promove o empreendimento, quem cria o espaço vertical. O que significa incorporar? Significa fabricar o solo - processo que vai desde a compra do terreno, até a venda, para o consumidor final, da mercadoria produzida. O incorporador é o que desmembra o terreno em "frações ideais", portanto é quem cria o solo."

(28) É interessante destacar que, por muitas vezes, também tais empresas estão encarregadas de promover a venda dos imóveis (antes ou depois do término da construção), o que permitiria entendermos que apreendem também o lucro proveniente da comercialização da mercadoria. Por outro lado, as entrevistas mostraram que quando há uma associação com corretoras imobiliárias para a venda de um edifício ou unidades dele, o preço é acrescido (antes de ser colocado no mercado) de taxas de 5 a 8%, conforme a imobiliária e o padrão da edificação. Contudo, o mais comum é a própria incorporadora/construtora comercializar sua produção, em grande parte das vezes em função da disponibilidade de repasse dos financiamentos do SFH, que está sob o controle dos que produzem o imóvel, e não dos agentes especificamente responsáveis pela sua comercialização.

"É o incorporador quem compra o terreno, quem contrata o arquiteto para a elaboração do projeto, quem paga os emolumentos à Prefeitura e cartório e quem, quando vai fazer uma venda, deverá pagar a campanha de venda. Ele arca, portanto, com o maior número de custos do processo de produção do edifício, mas também realiza o maior lucro, exatamente na transação da venda do terreno embutida no preço do imóvel (tendo como base a fração ideal)."

Questionamos a idéia de que o incorporador "...realiza maior lucro exatamente na transação da venda do terreno embutida no preço do imóvel" (grifo nosso), tal como de outra forma também afirma SMOLKA (29) ao entender por capital incorporador aquele "...que reorganiza o uso do solo urbano com vistas de mais-valia que, de outro modo, apareceria sob a forma de rendas fundiárias." (p. 46), (grifos nossos).

Para nós, o incorporador, se adquirir o terreno para potencializar o empreendimento, pagará o preço correspondente ao que denominamos patamar de formação do monopólio, e ao viabilizar a edificação e vendê-la, alcançará um patamar de realização deste monopólio, que lhe permitirá auferir um sobre-ganho, decorrente da diferença entre o preço pago pela propriedade fundiária, e o preço desta propriedade embutido nas frações ideais dos imóveis. A parte da mais-valia que corresponde a esta sobre-taxa, é para nós renda fundiária, na sua forma de monopólio, e não lucros ou juros.

Tal empreendimento baseia-se no fato de que quando o incorporador/construtor não dispõe de capital (ou não se interessa

(29) SMOLKA, Martin O. Para uma reflexão sobre o processo de estruturação interna das cidades brasileiras: o caso do Rio de Janeiro. Espaço & Debates, São Paulo, n. 21, p. 39-50, 1987.

nesta imobilização de seu capital) para comprar o terreno, ele se associa ao proprietário fundiário (através de um contrato de cessão do terreno para a construção), com o objetivo de realização do empreendimento e estabelece o percentual que caberá a este no momento de venda dos imóveis, em função de sua condição de monopólio sobre a propriedade. Quando o incorporador adquire o terreno, transforma parte do seu capital em propriedade, e portanto em renda potencial capitalizada na propriedade (não mais capital), passando a ser ao mesmo tempo proprietário fundiário e capitalista. E por tal, o preço que seus imóveis alcançam no mercado concretiza a realização de sua renda capitalizada e do lucro decorrente do investimento capitalista de produzir tais imóveis - duas formas de mais-valia contidas e aprisionadas no preço do imóvel, sendo que não é possível realizar uma sem que a outra se realize.

Quando o capital incorporador contrata os serviços de uma construtora, apenas paga pelos serviços prestados. Quando a construtora dispõe de capital, ela própria realiza sua inversão para a compra dos meios necessários ao desencadear do processo de trabalho, viabilizando a produção imobiliária.

Há estreita relação entre estes dois papéis, e a distinção parece-nos estar na origem e composição do capital, que se materializa na produção de imóveis.

Para analisar a origem do capital que viabiliza a produção, baseamo-nos em SALGADO (1987), que denomina de capital promotor (30) aquele que controla economicamente a produção, e promotor imobiliário aquele que, dispondo deste capital, delibera o processo de produção (31). A autora identifica para o caso de São

(30) Para a autora, "...o conceito de incorporação (e incorporador) implicar na propriedade do capital de promoção e na propriedade do terreno (ou do capital necessário à compra do terreno). Na maioria dos casos o promotor se confunde com o incorporador (e é o mesmo muitas vezes), mas quando as duas figuras são distintas chamamos de incorporador aquele que possui a propriedade privada do solo e do capital de promoção e chamamos de promotor aquele que fará a gestão deste capital durante a operação imobiliária" (p. 61).

(31) Em LIPIETZ (1985) também encontramos a definição do papel do promotor imobiliário como aquele que dispõe de todo capital necessário à realização do empreendimento, e portanto aquele que controla economicamente todo o processo da produção, como destaca:

"El rol del promotor consiste en adelantar el dinero para "comprar" el derecho a construir al propietario de la tierra, adelantar el capital circulante que se pone a disposición del constructor y pagar el capital fijo (usado en la operación), gestionar el "stock" de viviendas hasta su venta final. Este es el ciclo de rotaciones del capital de promoción. De ahí resulta que la firma constructora aparece como una "sub-contralista de una empresa formal: el promotor. La necesidad de liberar en cada ocasión una porción de terreno para reprender el ciclo de producción y de encontrar un socio para cada ocasión, hace que la firma constructora limite el uso del capital fijo al no estar segura de su capacidad de pagarlo regularmente. Al mismo tiempo, la empresa constructora tratará de elevar (especialmente los salarios), puesto que es adelante por el promotor." (p. 13-14).

Em TOPALOV (31a) também podemos encontrar a mesma concepção para o capital imobiliário.

(31a) TOPALOV, Christian. Les promoteurs immobiliers. Paris: Mouton, 1974.

Paulo alguns tipos de capitais originários de sociedades de promoção imobiliária. Utilizar-nos-emos de sua proposta de identificação de origem, mas aplicando esta "tipologia" de forma generalizada, ou seja, sem considerar se o capital que delibera o processo de produção é o do incorporador, construtor ou promotor, para só posteriormente identificá-los nas realidades estudadas.

"Capital nacional da indústria de construção e de obras públicas - Dois tipos de empresas aparecem: aquelas que são especializadas na produção de habitações e aquelas que realizam vários tipos de construção (hospitais, supermercados, edifícios comerciais, indústria, etc...), inclusive obras públicas, aonde a produção de habitação é geralmente de importância secundária.

"Capital comercial - o capital da promoção originário de um capital comercial corresponde na maioria dos casos a uma agência imobiliária que tem como função principal a comercialização de imóveis.

"Capital agrário, industrial e comercial nacional - Corresponde a sociedades de promoção que controlam capitais originários de grandes grupos nacionais que intervêm em vários setores da economia...

"Capital estrangeiro (proveniente da indústria de construção) e o capital financeiro (de grandes grupos internacionais) - Nós encontramos este tipo de capital na origem de algumas sociedades de promoção. Na medida em que a produção da habitação no Brasil é reservada à indústria nacional, os capitais estrangeiros intervêm somente na fase de incorpo-

ração da operação. As sociedades de promoção, mesmo sendo empresas da construção civil em seus países de origem, são obrigadas a solicitar às empresas de construção nacionais a realização da obra.

"Capital patrimonial - Nós encontramos a aplicação de capitais patrimoniais na promoção imobiliária, sendo o mais frequentemente aplicados nas operações de porte médio e pequeno. (...) Vamos chamar de capital patrimonial o de pessoas físicas, cuja origem vem de poupança pessoal, de herança, etc..., e também o de pessoas jurídicas, acumulado nos diversos setores da economia (comércio, indústria, etc...). Este tipo de capital procura sua valorização através de investimento no imobiliário (...) A promoção imobiliária não se apresenta, para estes investidores, como uma atividade regular, mas ocasional." (p. 54)

Nas cidades estudadas, grande parte da produção imobiliária vertical (32) tem os capitais que a delibaram originários do capital nacional da indústria de construção e do capital patrimonial (33).

Tal constatação invalidou nossa tese inicial de que a presença de capital financeiro e da indústria de construção nacional de grande porte ou internacional nas cidades estudadas representaria um movimento de expansão pelo interior do setor que em outras cidades brasileiras (34) já se caracteriza pela fase monopolista.

(32) Esta avaliação não tem a intenção de ser precisa, nem tampouco exaustiva, visto que toma como base apenas as entrevistas realizadas com construtoras e/ou incorporadoras nas cidades estudadas, e não no levantamento de quantas e quais empresas atuaram/atuaem nestas cidades. Para as entrevistas procuramos selecionar construtoras com o maior número de edificações. Nem sempre foi possível realizá-las, pois muitas demonstraram resistência e/ou falta de disponibilidade para a concessão de informações. Tal postura prejudicou a possibilidade de uma avaliação mais ampla, como também demandou um tempo muito maior do que teria sido necessário. A lista das empresas entrevistadas encontra-se ao fim do trabalho como fontes orais.

(33) Em Ribeirão Preto, por exemplo, uma das mais importantes construtoras - a Balbo - responsável pela produção e comercialização de mais de 100 edifícios, trata-se de um grupo que atua em setores industriais.

Em São José do Rio Preto, a construtora Tarraf é uma empresa relativamente pequena dentro de um grupo forte, que atua em vários setores, inclusive, fora dessa cidade.

(34) Para avaliar a presença do capital internacional e/ou nacional de grande porte na produção imobiliária no Rio de Janeiro, remetemos a SHOLKA (1987) e (34a); e em São Paulo, a SOUZA (1989).

(34a) SHOLKA, Martin O. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. Cadernos IPPUR/UFRJ, Rio de Janeiro, v. 2, n.1 p. 41-78, jan. abr. 1987.

A maior parte da produção imobiliária vertical nas três cidades deliberada por capitais da indústria de construção e de obras públicas realizou-se por construtoras que se dedicam exclusivamente ou predominantemente à produção de imóveis para fins residenciais. Como a Tabela 7 já demonstrou, embora majoritariamente residenciais, os imóveis verticais também se destinam a fins comerciais e de serviços, e neste caso são estas mesmas construtoras que os produzem (35) para vender posteriormente lojas, escritórios, etc. como vendem apartamentos.

Com menor incidência aparecem atuando na produção de edifícios nestas cidades, construtoras que também se dedicam a obras públicas, e quando isso ocorre, acaba por se dar em momentos da história destas empresas de maior capacidade de seus capitais, para viabilizar-lhes a entrada em concorrências públicas e possibilitar-lhes, via disponibilidade de capitais, o custeio das obras, aguardando os pagamentos das parcelas por parte do governo.

Algumas destas empresas já atuavam na construção de edificações para o setor público, antes de começarem a construir edifícios (37). Outras iniciaram suas atividades com a verticalização, e voltaram posteriormente seus interesses, principalmente, para a construção de conjuntos habitacionais, através de concorrências públicas (38).

Dentre as empresas que atuam exclusivamente (ou quase que) na produção de edifícios, constatamos que a maior parte delas são empresas de pequeno e médio capital. Inúmeras (39) iniciaram suas atividades com a construção de 1 ou 2 edifícios pelo sistema de preço de custo (40), sem precisar dispor de capital nesta fase,

(35) Fazemos exceção a construções destinadas à instalação de hotéis, pois via de regra, é o capital interessado na "exploração do negócio" que viabiliza a construção (por vezes com financiamento do BHN e CEF), através do contrato de uma empresa construtora.

(36) Houve unanimidade entre os entrevistados de que as obras públicas são mais vantajosas, por permitirem lucros mais altos (e neste caso, apenas lucro, pois via de regra os terrenos são oferecidos pelo Estado), e também por se constituírem como mercado alternativo em momentos em que a conjuntura não é favorável para a produção/consumo de habitações.

(37) Um exemplo a ser citado é o da Construtora Barc em Ribeirão Preto, que já havia construído conjuntos habitacionais (casas populares), quando se associou com a Construtora Habiarte, formando o Habiarte Barc Construções Ltda., passando a orientar seus investimentos também para a produção de edifícios, a maior parte deles de 4 pavimentos, tanto pelo sistema preço de custo, como repassando financiamentos do SFH.

(38) A Construtora Balbo em Ribeirão Preto iniciou suas atividades em 1962, com a construção de 3 edifícios altos, voltando-se em seguida para a construção de conjuntos habitacionais, retomando seu interesse pela verticalização a partir da década de 70.

A Construtora HOPASE, em São José do Rio Preto, também atuou com no setor de edificações públicas (casas e escolas), tendo se iniciado com a construção de edifícios. o exemplo que mais se destaca é o da Construtora Lagoinha de Ribeirão Preto, que construiu 3 edifícios na década de 70, 9 na década de 80, voltando-se a partir de meados da década de 80 exclusivamente para os conjuntos habitacionais (setor no qual se iniciara em 1974). Até 1990 já havia construído 45 mil casas populares nos Estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Espírito Santo.

(39) Alguns exemplos podem ser citados. Raga Incorporadora Construtora Ltda. (7 edifícios) em São José do Rio Preto, Construtora Lacerda Chaves Ltda. (7 edifícios) em Ribeirão Preto, e em Presidente Prudente: Projeta Arquitetura e Construções Ltda. (3 edifícios), Delta Construtora Incorporadora e comércio Ltda. (3 edifícios) e PRDA Construtora Incorporadora e Investimentos Imobiliários Ltda (1 edifício).

(40) Segundo SALGADO (1987:59), "...na construção sob o regime do "preço de custo", o preço é pago

mas apenas vendendo seus serviços, por um preço que corresponde de 12% a 23% do custo mensal da obra.

A venda de serviços permitiu a algumas destas empresas a produção de capital, que em etapas seguintes se reproduziu através de outras construções, onde passaram a realizar o papel de incorporadoras, e por vezes inclusive, auto-financiando a construção do edifício (41).

De uma maneira geral, os capitais originários da própria indústria de construção, os quais atuam nas cidades em estudo, são capitais de pequeno e médio porte, cuja atuação é de caráter local ou regional (42). Poucos se destacam por uma área de atuação mais ampla (43).

A presença de empresas de grande porte pôde ser observada em Ribeirão Preto e São José do Rio Preto (44), sobretudo após a deliberação do Plano Collor (45), cuja conjuntura econômica decorrente colocou muitas restrições à produção imobiliária pelo sistema de preço de custo, inviabilizando a atuação de empresas de pequeno porte, que descapitalizadas e sem recursos do SFH disponíveis no mercado, diminuiriam significativamente suas possibilidades de atuação, abrindo espaço para empresas de maior porte, que auto-financiam seus imóveis e procuram atingir uma demanda de alto poder aquisitivo, menos prejudicada pela conjuntura econômica brasileira.

Também como capital patrimonial, embora em menor escala, é possível identificar a origem de capitais que foram investidos na produção imobiliária vertical.

pelos compradores na medida do andamento da obra, sobre uma base de preço previsto e fixado no começo e reajustado ao longo do período de construção pelo custo real da construção.

(41) A Construtora Terra Ltda. (Ribeirão Preto) iniciou-se na verticalização em 1985 e através do sistema preço de custo construiu 15 edifícios, tendo com recursos próprios iniciado a construção de mais 3. Em Presidente Prudente, a Construx Engenharia e Construções Ltda. atuou com o sistema preço de custo e auto-financiou a construção de 1 edifício.

(42) Para citar algumas, destacamos em São José do Rio Preto o Grupo Novo Engenharia Projetos S/C Ltda. e RAGA Incorporadora Construtora Ltda; em Ribeirão Preto, as Construtoras Habite-se e Lacerda Chaves Ltda; e em Presidente Prudente, a Saint Moritz Incorporação Ltda. e Artur Construções e Incorporação Ltda. e Artur Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda.

(43) A M.A. Construção Civil de São José do Rio Preto, pela CGS Construtora Ltda de Piracicaba, que já construiu mais de 60 edifícios em várias cidades do interior paulista. As Construtoras Lagoinha e Balbo de Ribeirão Preto, já citadas, também têm área de atuação mais ampla.

(44) Referimo-nos às Construtoras ENCOL e Schaim Cury em Ribeirão Preto, e Vértice e Adolfo Lindenberg em São José do Rio Preto.

(45) Tal processo já havia se iniciado em 1987, após o fim de vigência do Plano Cruzado, tendo se agravado com o confisco praticado pelo Plano Collor, retirando do mercado recursos que poderiam ser investidos como capitais imobiliários.

Da mesma forma que SALGADO (1987) identifica para São Paulo, são operações de porte médio e pequeno, de pessoas físicas ou jurídicas.

As pessoas físicas que investem na produção imobiliária vertical nas cidades estudadas são geralmente proprietários de terrenos (por herança ou aquisição) e/ou imóveis (posteriormente demolidos) bem localizados, sobre o qual incorporam a construção do edifício, erguido muitas vezes com recursos de poupança pessoal ou familiar. São quase sempre edifícios de 4 pavimentos, sem elevador, e às vezes administrados durante a construção pelo próprio proprietário, que adquire os materiais, empreita as diferentes fases e tipos de mão-de-obra, e toma todas as providências legais para a realização do empreendimento. São em número menor do que os das pequenas construtoras, mas atuam para atingir a mesma faixa do mercado - a de médio poder aquisitivo (46).

Também encontramos o capital patrimonial de origem jurídica sendo investido na produção de edifícios, e nestes casos a opção (como também colocou SALGADO na análise de São Paulo) por este setor é secundária, e apenas mais uma forma de valorizar o capital de famílias e/ou empresas que atuam em mais de um setor, e não se interessam em ampliar a extensão da área de ação de um de seus setores além do nível local/regional, preferindo diversificar seus investimentos (47).

A caracterização da origem do capital investido na produção imobiliária remete à discussão de sua composição orgânica e à origem dos financiamentos para a produção imobiliária.

(46) Em Presidente Prudente há um exemplo de construção promovida nestes moldes, em que os apartamentos foram todos destinados à locação (Edifício Oásis).

(47) Também em Presidente Prudente dois exemplos interessantes podem ser lembrados. Nas décadas de 60 e 70, com patrimônio familiar de expressão local, que atuava em outros setores (comércio atacadista, comércio de veículos, etc) construiu um edifício no centro da cidade (Edifício Peretti). Na década de 80 a família Botigelli (indústria alimentícia e lojas de materiais de construção) construiu 3 edifícios de grande porte na cidade, e colocou todos os imóveis para locação, sob o pretexto de que não se interessavam por ampliar seus negócios extra-regionalmente, preferindo colocar os recursos disponíveis na construção de imóveis.

O aumento da inversão de capital no processo de trabalho permite e propicia a ampliação da produção mecanizada. Com isto se dá um aumento da produção de valores por cada trabalhador num mesmo período de tempo, o que significa aumento da produtividade.

Sob o capitalismo, há sempre uma relação intrínseca entre meios de produção e trabalhadores, ou seja o aumento dos meios de produção e a quantidade de trabalho necessário para a produção de bens a partir destes meios, é denominada composição técnica do capital, considerando-se os bens, enquanto valores de uso. Para MARX, a composição orgânica do capital é a representação em termos de valor da composição técnica do capital, ou seja quando se altera a composição técnica do capital ocorre uma modificação no valor da composição orgânica do capital.

Então, a composição orgânica do capital decorre da relação entre o valor do capital contante e o do capital variável, sendo que suas oscilações modificam a taxa de lucro.

Assim sendo, sempre que o capital procura aumentar a mais-valia relativa através do aumento da utilização de maquinários e/ou matéria-prima desenvolve as forças produtivas e aumenta a composição orgânica do capital, representada por esta relação entre capital constante e capital variável (c/v).

Para maior precisão, resgatamos MARX (s.d., p.164-165):

"Entendemos por composição do capital, a relação entre seu componente ativo e o passivo, entre a parte variável e a constante. Importam aí duas relações, que não têm peso igual, embora possam produzir em certas circunstâncias efeitos iguais.

"A primeira é de ordem técnica e deve considerar-se dada para cada nível de desenvolvimento da produtividade. Quantidade determinada de força de trabalho, representada por número certo de trabalhadores, é necessária para produzir determinada quantidade de produto numa jornada por exemplo, e inclusive para pôr em movimento, consumir produtivamente quantidade certa de meios de produção, de maquinaria, matérias-primas, e determinado número de trabalhadores corresponde a quantidade certa de meios de produção e por isso determinada quantidade de trabalho vivo a quantidade certa de trabalho já materializado nos meios de produção. Esta relação difere muito nos diversos ramos da produção e amiúde nas diversas modalidades da mesma indústria, embora eventualmente possa ser a mesma ou quase, em ramos industriais muito afastados entre si.

"Esta relação constitui a composição técnica do capital e é o verdadeiro fundamento de sua composição orgânica."

A tendência histórica geral do modo capitalista de produção é a do aumento da composição orgânica do capital, o que permitiu/permite a viabilização e reprodução dos monopólios e oligopólios nos diferentes setores da economia.

No Brasil, tem havido uma defasagem histórica entre o setor da construção civil e outros setores no que se refere à composição orgânica do capital. Em comparação ao processo de industrialização geral, é este o setor onde a força de trabalho ainda exerce maior peso na razão entre o capital constante e o variável, e portanto na composição orgânica do capital.

Em REIS FILHO (1978) encontramos um perfil da evolução da construção no Brasil destacando que apenas ao final da década de 20, o setor da construção civil começa a incorporar alguns avanços que permitem "acompanhar" o nível de desenvolvimento tecnológico que outros setores industriais já haviam atingido. SOUZA (1989) destaca que:

"As técnicas construtivas vão, conseqüentemente, sendo aprimoradas com a imigração européia e a abolição do trabalho escravo (...).

"Apesar destas inovações, o século XX adentra com resquícios de uma sociedade dominada pelo modo escravista(SIC).

A construção civil, um setor relativamente lento na incorporação de novas técnicas, reflete este estado de coisas."
(p.67) (grifo nosso).

No Brasil, é no começo deste século que são incorporados os avanços decorrentes da utilização do concreto armado e/ou de estruturas metálicas na construção civil, bem como o uso do elevador, colocando as condições concretas para a verticalização.

O que decorreu entre a década de 20 e os dias atuais é um avanço ainda relativamente pequeno no que se refere ao aumento da incorporação de tecnologia no setor da construção civil, sobretudo no que se refere à construção de edificações (48).

A este respeito o relatório da Secretaria de Economia e Planejamento, realizado em 1978, sobre o setor da construção civil, destaca:

(48) Podemos dividir o setor da construção civil em dois: aquele que se ocupa da construção pesada (usinas, rodovias, portos, etc) e o da construção de edificações. O primeiro tem incorporado de forma muito mais significativa os avanços tecnológicos já dominados por grandes empresas dos países mais industrializados. É interessante observar que as grandes construtoras brasileiras (por exemplo, Camargo Corrêa e Mendes Junior) atuam neste setor da construção pesada, que é portanto o que tem historicamente exigido e propiciado maior concentração de capitais. Vale a pena também destacar que é neste setor que há maior proporção de obras públicas, o que permite indagar sobre a relação entre o Estado e o maior desempenho e nível de concentração de setores da economia brasileira.

Podemos dizer que é a partir de 1964 (criação do BNH) que empresas ligadas à produção de edificações começaram a receber amparo do Estado, através dos financiamentos colocados à disposição para a produção imobiliária, sobretudo para fins residenciais. É a partir de então, que também podemos observar maior nível de concentração de capital neste ramo do setor da construção civil.

"O subsetor de edificações (...) indica uma composição técnica de valor bastante diferenciado. Aqui, embora os processos produtivos possam parecer semelhantes do ponto de vista da utilização de certos bens intermediários (cimento, cal, areia, aço, para citar alguns), tidos também como capital constante na construção pesada, a alta utilização da força de trabalho revela que o capital constante ainda não absorveu por inteiro a virtualidade técnica do operariado. Saliente-se, ainda, que 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." (apud SOUZA, 1989:22).

Evidentemente que houve mudanças na composição orgânica do capital do setor de construção civil, em função de um conjunto de mudanças havidas no país, que o setor absorveu (49) com maior ou menor intensidade. O que destacamos é que o nível de incorporação dos avanços tecnológicos foi relativamente menor ao de outros setores. Ou seja, em comparação a outros setores da produção industrial, o da construção civil ainda está fortemente apoiado no trabalho, e o uso de máquinas é muito pequeno, sendo que a maior parte do capital constante é aplicado para a aquisição do material de construção (50).

Sobre esta relação entre o setor da construção civil e uma baixa composição orgânica do capital, tanto LIPIETZ (1974) como TOPALOV (1974) indicam que as limitações da demanda constituem-se fortes barreiras à incorporação de tecnologia pelo setor. O que podemos observar é que em função da tendência geral de tayloriza-

(49) SOUZA (1989:72-76) apresenta uma interessante periodização para a construção civil, segundo a qual 5 momentos podem ser reconhecidos:

1. 1850-1930 - Expansão cafeeira e construção civil - Caracterizado pela dependência à técnica estrangeira e trabalho escravo; início do processo da prática de transações lucrativas com terras urbanas em cidades grandes como São Paulo.

2. 1930-1955 - Indústria substitutiva e construção civil - Marcada pela produção de materiais de construção no país; o Estado responsabilizou-se pela infra-estrutura urbana, legislação e criação de fundos de financiamento.

3. 1956-1964 - A nova industrialização substitutiva e a construção civil - Crescimento e modernização tecnológica na construção civil menor do que o do setor da indústria de transformação.

4. 1964-1976 - A expansão recente e a construção civil - O Estado passa a assumir um papel preponderante, através de leis e aumento dos financiamentos pelo PNH (Plano Nacional de Habitação).

5. A partir de 1976 - A crise e a construção civil - Período de repercussões negativas em função das alterações na política econômica; ampliação da dependência em relação ao poder público, consolidação de grandes empresas e entrada do capital internacional no setor.

(50) TOPALOV (1974) aponta processo semelhante para a França.

(51) Há um exemplo que permite ilustrar este fato, considerando-se o tamanho das cidades estudadas. A Construtora Balbo importou durante a década de 70 tecnologia e equipamentos da França - empresa DUTINDRD -, e dos EUA - formas IHL, com o intuito de permitir barateamento e rapidez na construção. Aplicou tais avanços, que permitiram uma espécie de pré-fabricação em vários edifícios em Ribeirão Preto, no Jardim Paulista. Em fins da década de 70 avaliou que seria mais lucrativo abandonar o sistema, que permitia uma produção muito estandarizada e voltar-se para a construção de edifícios de alto padrão, em função da demanda solvável, relativamente retraída para construções de padrão médio no Brasil.

Em São Paulo, com o mercado muito maior, a Construtora Método atua com sistemas construtivos muito mais avançados do que a média das construtoras brasileiras.

ção do processo produtivo, as construtoras procuram reorganizar constantemente o processo de construir, com o intuito de torná-lo o mais "racional" possível, viabilizando maiores taxas de lucro. Contudo, efetivamente, os sistemas construtivos têm evoluído pouco, não por falta de avanços tecnológicos que possibilitassem mudanças, mas em função do fato de que a incorporação de tais avanços exigiriam a produção em série e, sobretudo, a diminuição do ciclo produtivo.

A restrição imposta pelos limites do mercado (é relativamente pequena a parcela da sociedade em condições concretas para adquirir imóveis), inviabiliza a produção em série para a verticalização (51).

As próprias características da produção do imóvel dificultam a diminuição do tempo de produção, e por outro lado as fontes de capital para esta produção impõem e determinam o seu ritmo. Se a produção do edifício estiver sendo financiada ou co-financiada pela construtora ou incorporadora ou pelo sistema preço de custo, o ritmo da obra evolui de acordo com as disponibilidades de capital dos condôminos. Se a obra estiver sendo financiada ou co-financiada por recursos estatais há uma tendência das construtoras a acelerar o processo de construção em função do interesse em receber em menos tempo possível as parcelas de financiamento que são liberadas de acordo com o cumprimento das etapas da construção, mas de qualquer forma tal interesse não teria viabilizado a incorporação da tecnologia, em função do fato de que para tal seria necessário que as próprias empresas dispusessem de capital, adiantando os recursos necessários à aquisição de maquinário ou à

pré-fabricação de elementos da construção para viabilizar uma "modernização" dos sistemas construtivos.

A estes pontos PEREIRA (52) acrescenta e fundamenta seu ponto de vista de que: "...é na re-produção que se gesta a indefinição política de industrializar a construção de moradias".(p.1) (53).

Pelo menos dois pontos devem ser considerados para esta análise.

Primeiramente, temos que destacar o fato do setor da construção civil utilizar em larga escala a força de trabalho (54) é uma constatação que não se auto-explica (55). A relação pode ser enfocada por outro corte: a produção territorial. Na venda do imóvel, como já destacamos, está embutida a venda de um lote/localização/lugar, cujo preço não é um preço de produção, e portanto, não guarda relação com o valor desta "produção". O preço deste lote/localização/lugar será determinado no próprio processo do construir/consumir o imóvel, ou seja:

"O próprio preço com que a propriedade da terra é remunerada resulta da capitalização de renda gerada pela mercadoria cuja produção nela se localiza." (PEREIRA, 1989:9).

O que decorre disto, é que na venda do imóvel a renda se realiza (e como já procuramos demonstrar, através da verticalização, realiza-se em forma de renda de monopólio), e possibilita também uma sobrevalorização do preço da construção a ela incorporada, visto que no preço do imóvel, está contido de forma inseparável e indistinguível pelo consumidor, o preço da construção e da terra.

(52) PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. Espaço, técnica e construção. São Paulo: Nobel, 1988.

(53) O autor situa muito bem, a nosso ver, a análise da produção imobiliária no contexto da produção da cidade, ao destacar 3 pontos:

"1) A constituição da valorização imobiliária do capital, que tende a dominar a esfera da produção e gerar desinteresse em economizar trabalho através do progresso industrial na construção.

"2) A moradia, como um fenômeno cultural que expressa no uso e transformação do espaço uma segregação advinda das diferenças sociais.

"3) A orientação da política pública que, desde o primeiro momento, ao privilegiar de um lado a realização de obras públicas de embelezamento e saneamento da cidade e, de outro, as facilidades do empréstimo hipotecário, ao aumentar a liquidez dos imóveis e ao inflacionar o mercado imobiliário, eleva os preços de acesso à habitação, desestimula o aperfeiçoamento técnico da indústria da construção e contribui para o agravamento da chamada questão urbana."

(54) Tanto SEABRA (1979:58) destaca este fato como PEREIRA (1988: 4 e segts.) analisa os processos que o determinam.

(55) Estamos ressaltando que a não ampliação da composição orgânica do capital não decorre do interesse do setor em não retrair o mercado de trabalho. Esta, efetivamente, não é a lógica do capital...

Assim, a produção imobiliária diferencia-se de outras formas de produção industrial não porque sua composição orgânica do capital é menor em função das peculiaridades deste processo de produção, mas porque:

"No mercado imobiliário, a propriedade da terra e do edifício se sobrepõem como privatização de espaços enquanto propriedades imobiliárias, imbricando-se como mercadorias imóveis e equivalentes através dos preços de mercado. Embora sejam, do ponto de vista do valor, mercadorias absolutamente desiguais, encontram no valor representado no mercado a regulação de seus preços. O preço, medida e representação monetária do valor, parece representar a si mesmo. A existência do representante (preço) permite pressupor a existência do representado (valor).

(....)

"Com relação à propriedade da terra, uma mercadoria que não resulta de trabalho, o valor suposto é determinado pela pressuposição de um valor de troca estabelecido na relação com outras mercadorias através de um preço.

(....)

"A propriedade capitalista da terra transforma a propriedade imóvel num poder econômico e também numa base para a estruturação das relações de produção e consumo, à medida que exclui os trabalhadores da posse dos meios de produção e moradia." (PEREIRA, 1988:8-9).

Esta possibilidade concreta de poder formar o preço do imóvel não apenas considerando o preço médio de produção, diminui a

relação intrínseca entre o preço e o valor da mercadoria construção (inseparável da mercadoria lote/localização/lugar), desestimula/dispensa os construtores de dispor de mais capital para incorporar os avanços tecnológicos ao setor, porque a probabilidade de ampliar suas taxas de lucro não tem relação direta com o aumento da produtividade, ou melhor, da composição orgânica do capital, mas decorre do processo de produção e incorporação a um dado lote/localização/lugar (56).

Em segundo lugar, destacamos que esta potencialidade de valorizar sua mercadoria através da venda da construção (e da fração do território sobre a qual se assenta), encontra condições favoráveis no mercado em função da indispensabilidade para a sociedade de um lugar para estar/ser/reproduzir-se e reproduzir o capital - a demanda está sempre se ampliando, e a necessidade de consumo é indiscutível. Por outro lado, os construtores encontram sempre mais uma limitação (57) ao seu interesse em construir, em função de não dispor sempre e necessariamente de base territorial para tal. Toda vez que vai iniciar um novo processo de construção, o empreendedor vai se deparar com a instituição da propriedade privada da terra, controlando seu interesse e sua potencialidade em deliberar o processo (58). Os proprietários em função do processo de diminuição do estoque de terrenos (59) em boas condições para viabilizar a realização de sobrelucros, tende a exercer um controle maior sobre o processo, impondo remunerações mais altas para permitir o acesso à terra, e viabilizar a construção do imóvel.

(56) PEREIRA (1988:5) destaca muito bem que:
"A questão é que na produção do espaço, ao contrário do que ocorre em outros ramos na produção social, a apropriação capitalista da terra amplia a sua importância na qualidade da privatização imobiliária, como articulação da totalidade que envolve a industrialização e a urbanização."

(57) Mais uma, porque já destacamos a possibilidade de realização da produção imobiliária é estimulada pela demanda potencial em ampliação, mas determinada pela demanda solvável pelos imóveis.

(58) LIPIETZ (1974), PEREIRA (1989) e SEABRA (1979), entre outros autores, destacam este aspecto.

(59) Tal decorre tanto em função da ampliação dos aglomerados urbanos e do processo geral de industrialização (entendido como aumento da produção industrial, mas também como ampliação do consumo desta produção, o que vai se dar não apenas nas cidades industriais, mas em todas as cidades articuladas ao mercado capitalista), como do fato de que nas cidades brasileiras (em comparação a cidades de outros países de economia altamente industrializada) a disponibilidade de infra-estrutura, equipamentos e serviços urbanos é menor.

A eminência de não dispor de terras a preços baixos e de não controlar as flutuações conjunturais de demanda do mercado e da disponibilidade de financiamentos, desestimula o construtor a investir maciçamente na incorporação de tecnologia por não poder prever, com relativa margem de segurança, o tempo e o ritmo em que este investimento será remunerado (60).

Para sintetizar a análise voltamos a citar PEREIRA (1989:13):

"Na verdade, o que ocorre é que, no ramo da construção, a contradição qualitativa entre valor e preço tende a se tornar mais aguda à medida que avança a produção industrial e urbana, mas só é percebida quantitativamente a cada novo processo e tende a tornar maior a parcela de mais-valia do trabalho de construção, que tem que se transformar em renda capitalizada, o que dificulta a contínua reprodução do capital na construção.

"A possibilidade desta contradição qualitativa torna central as particularidades da produção imobiliária capitalista, pois a medida que essa produção volta-se cada vez mais para o mercado - perseguindo, portanto, a lucratividade-, mais terá uma forma diferenciada de realização nas relações de competição intercapitalista, porque o preço do mercado do produto imobiliário não resulta só de seu preço de mercado descolar-se de seu valor e de, historicamente, converter o ramo da construção num depósito de trabalhadores.

"Como já dissemos, a competição intercapitalista nos diferentes ramos forma os preços de produção constituídos como

(60) Esta incerteza é menor para o setor da construção pesada, no qual as "encomendas" do Governo oscilam mais sazonalmente em relação à proximidade maior ou menor dos pleitos eleitorais, mas são comparativamente mais constantes em função do vulto das obras e do caráter do Estado brasileiro, permitindo taxas de lucro muito mais altas.

resultantes dos preços de mercado regulados pelo valor. No mercado, a possibilidade de produto imobiliário representar um valor de troca maior que o normal abre a possibilidade deste ramo desprezar a tendência de reduzir o tempo social de produção e, ao invés de economizar trabalho, incorporar, cada vez mais, um maior número de trabalhadores." (grifo nosso).

A baixa composição orgânica do capital possível e concreta do ramo de edificações dentro do setor da construção civil torna este setor relativamente pouco oligopolizado. Permite, assim, a convivência de grandes, médios e pequenos capitais que concorrem pela demanda do mercado.

Como a mercadoria em produção - o imóvel - está fixa no locus de sua construção, ela não circula para atingir mais amplamente o mercado, mas deve ser produzida no terreno/localização/lugar de interesse/necessidade/desejo (ainda que ideologicamente determinados) do consumidor.

Há, então, uma relação entre o tamanho do mercado, e consequentemente da demanda solvável, e o nível de concentração de capital das empresas de construção civil - edificações, que atuam para atender este mercado, bem como o nível de composição orgânica de seus capitais.

Mesmo privilegiando-se a análise de uma forma específica de produção imobiliária - a vertical -, que permite a construção de uma edificação que é ao mesmo tempo vários imóveis (unidades habitacionais e/ou de comércio e serviços), o que não deixa de ser uma forma de produção em série, a atuação das empresas tem rela-

ção direta com a demanda solvável das cidades onde se propõem a produzir. Tal demanda tem correspondência direta com o tamanho e poder aquisitivo da população, mas também com os interesses de diferentes ordens dentro deste mercado, por optarem quando em disponibilidade, por este tipo de inversão para seus recursos financeiros, pois parte significativa dos adquirentes de apartamentos, como veremos adiante, já tem onde morar.

Por outro lado, a atuação das empresas e a magnitude diferente de sua produção têm relação com as fontes de capitais para tal.

Em função das características já ressaltadas da produção imobiliária, destacando-se o tempo de produção e a magnitude do preço da mercadoria imóvel, temos que, historicamente, tal produção, sobretudo a de fins habitacionais, requer uma estrutura de financiamento, enquanto fonte de crédito, que propicie condições para que a produção se realize com pouco ou quase nenhuma disponibilidade de capitais por parte das construtoras. Quando as empresas envolvidas na produção imobiliária dispõem de capitais, o crédito funcionará como viabilizador do consumo, ampliando significativamente a demanda solvável.

No Brasil, desde a década de 40, manifestam-se pressões sociais para a solução do problema habitacional (que apenas reflete o problema salarial), visto que o processo de industrialização, ainda que restringido, começava a delinear o perfil de um país urbano-industrial. O caráter populista da ditadura de Getúlio Vargas, e a necessidade de reprimir os movimentos pela moradia apoiados principalmente pelo Partido Comunista Brasileiro, leva-

ram à criação de uma estrutura de crédito imobiliário, ainda que incipiente, para fazer frente à conjuntura social e política. As Caixas Econômicas, os Institutos de Pensões e Aposentadorias procuravam funcionar como uma "válvula" que permitisse a amenização do problema.

Contudo, apenas com a criação do BNH e do SFH (61) pela ditadura militar, podemos avaliar que se constitui uma via de financiamento imobiliário mais efetivo, ainda que se considere os altos e baixos do sistema, como podemos constatar pela tabela 7, elaborada por MELO (62).

(61) Em comparação às instituições que ofereciam crédito imobiliário, anteriormente, a criação do B.N.H. e S.F.H, e os mecanismos a partir dos quais captaram seus recursos, provocou aumento destas disponibilidades

(62) MELO, Marcus André B.C. Regimes de acumulação e sistemas financeiros da habitação: uma perspectiva internacional comparada. IN: III ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 1989, Águas de São Pedro: ANPUR, 1989, p. 143-155.

TABELA 7

NÍVEL DE INTERMEDIÇÃO FINANCEIRA NA CONSTRUÇÃO HABITACIONAL
NO BRASIL (1964 - 1986)

ANO	NOVAS UNIDADES CONSTITUÍDAS EM MILHÕES ¹ (a) ²	NOVAS UNIDADES FINANCIADAS PELO SFH (b) ³	% (a/b)
1964 - 70	2.3 ⁴	0.5	17,4
1971 - 78	5.6	1.5	26,4
1979 - 80	2.3	1.1	47,8
1979 - 83	5.1	2.1	41,1
1984 - 86	2.5	0.2	8,0
1964 - 86	15.5	4.8	25.8

¹ Todos os tipos de habitação (inclusive barracos, etc).

⁴ Estimado por interpolação.

Fontes: ²PNADS 1978, 1983, 1986, Censos 1960, 1970, 1980.

³Habitação e Poupança, 1988, mais, p.16

Extraído de MELLO (1989)

A retração dos recursos disponíveis através do crédito imobiliário (63), repercute diretamente no tipo de produção imobiliária, na mudança das frações sociais (64) a que se voltam esta produção, e na busca de novas formas de co-financiamento. É neste contexto que queremos analisar a produção imobiliária vertical nas cidades estudadas e a importância do sistema de custo como forma alternativa para esta produção.

(63) MELD (1989) analisa esta questão comparando as estruturas de financiamento para a produção imobiliária da Inglaterra, Estados Unidos e Brasil, destacando em relação à retração dos créditos do SFH:

"A participação de financiamentos contratados no total de habitações de qualquer natureza construídas no país se reduziu de 47,8% no período 1979-1980 a apenas 8% nos anos de 1984-1986. Tais mudanças configuram um retorno ao padrão de construção residencial típico das décadas de 30 a 50 de corte contratista e em pequena escala (incorporação a preço de custo) para um segmento de alta renda." (p. 154) (grifo nosso).

(64) Tal processo provoca uma acentuação da segmentação do mercado imobiliário no Brasil, repercutindo sobre os processos de reestruturação das cidades, como pretendemos avaliar adiante.

4.1.3. Articulado o capital imobiliário à propriedade fundiária urbana

A magnitude do processo de verticalização nas cidades estudadas já pôde ser avaliado anteriormente, através da análise do processo de produção imobiliária em 28 cidades.

Algumas especificidades podem, contudo, ser destacadas através da observação de alguns dados que permitem caracterizar este tipo de produção imobiliária nas cidades estudadas (65). A tabela 8 reúne estas informações e nos permite verificar a produção das 3 cidades, bem como a fase das construções, o uso a que destinam/destinarão e os seus números de pavimentos.

As figuras 32, 33 e 34 que trazem a organização comparativa destes dados levantam uma série de indagações/observações, que merecem ser destacadas.

A maior proporção de edificações já construídas observa-se em Ribeirão Preto (81,3%), enquanto em São José do Rio Preto e Presidente Prudente esta proporção é menor (62,1% e 57,8%, respectivamente), revelando que a deliberação do processo de verticalização é mais recente nestas cidades.

À primeira vista, as edificações destinadas ao uso residencial seriam, relativamente, em menor número em Presidente Prudente (53,7%) em comparação à Ribeirão Preto (62,6%) e São José do Rio Preto (64,4%). Entretanto, durante o trabalho de campo, o que

(65) Supúnhamos, ao iniciar a pesquisa, que as Prefeituras Municipais tivessem um cadastro com as informações sobre as construções de 4 pavimentos e mais. Tais dados estavam dispersos no conjunto de cadastro geral, ou seja, misturados a todas as construções da cidade. Parte significativa destes processos de licenças revelavam precariedade de informações, ou por vezes não eram localizados num conjunto de algumas dezenas de milhares de processos que cada cidade tinha. Optamos, então, por realizar o levantamento através de um trabalho de campo.

Para tal as cidades foram divididas aleatoriamente em setores, as plantas destes setores preparadas e quando necessário ampliadas. O trabalho de levantamento das informações foi feito percorrendo-se a pé os setores de maior ocorrência de construções de 4 pavimentos e mais, e de carro os setores mais distantes do centro e de pequena ou nenhuma ocorrência de verticalização. Em São José do Rio Preto, este levantamento foi possível com a ajuda do Fábio, Eliseu, Maurício, Horácio e do motorista Wilson, e em Presidente Prudente com a ajuda da Tânia. A todos registramos nossos agradecimentos. O trabalho transcorreu através da anotação em planilha (anexo 1) dos dados concernentes a cada uma das edificações, e da transposição do número de ordem para o mapa, com o objetivo de localizá-las. Neste levantamento direto, por vezes não obtínhamos informações tais como o uso ou o número de pavimentos que a edificação teria, quando encontrávamos prédios que estavam aparentemente com a construção paralisada. Tal trabalho de campo demandou o ano de 1988 e parte do ano de 1989. É bastante provável que nas cidades de São José do Rio Preto e Ribeirão Preto, as quais não conhecíamos, tenha escapado do levantamento a anotação de uma outra edificação. As informações anotadas nas planilhas eram posteriormente repassadas para as fichas individuais (anexo 2), para posterior tentativa de complementação das informações no cadastro das Prefeituras Municipais. Tal etapa do trabalho foi relativamente profícua em Ribeirão Preto e Presidente Prudente, onde pudemos encontrar informações complementares para um porcentual significativo das informações. Em São José do Rio Preto, tal atividade ficou prejudicada em função da forma como os arquivos estão organizados, e do grande conjunto de informações já repassadas para o arquivo morto.

pudemos observar nas três cidades, é que as edificações de uso

TABELA 8

RIBEIRÃO PRETO, SÃO JOSÉ DO RIO PRETO E PRESIDENTE PRUDENTE
DADOS GERAIS SOBRE VERTICALIZAÇÃO (1988)

CARACTERÍSTICA DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA		RIBEIRÃO PRETO		SÃO J. RIO PRETO		PRES. PRUDENTE	
		Nº	%	Nº	%	Nº	%
FASE DE CONSTRUÇÃO	Construído	331	81,3	197	62,1	85	57,8
	Em construção	75	18,4	120	37,8	62	42,2
	Sem informações	1	0,3	-	-	-	-
	Residencial	253	62,6	217	64,4	79	53,7
	Industrial	1	0,2	-	-	-	-
	Comercial e Serv	26	6,4	51	16,1	34	23,1
	Resid.comr. Serv	50	12,3	40	12,6	34	23,1
	Sem informações	77	18,9	9	2,9	-	-
NÚMERO DE PAVIMENTOS	4	155	38,1	94	29,6	50	34,0
	5 a 9	54	13,3	55	17,3	31	21,1
	10 a 14	93	22,8	116	36,6	27	18,4
	15 a 19	67	16,5	34	10,7	30	20,4
	mais 20	8	2,0	5	1,6	6	4,1
	sem informação	30	7,4	13	4,1	3	2,0

FONTE: Pesquisa de Campo

mixto (residencial e comercial e/ou de serviços) são construções com pavimento térreo destinado ao uso comercial e de serviços, e os demais ao uso residencial (66), podendo por tal, serem considerados essencialmente edifícios residenciais. Agrupando então, estas duas classes, o índice da produção vertical destinado ao uso residencial é, praticamente, semelhante nas três cidades: 74,9% em Ribeirão Preto, 77,0% em São José do Rio Preto e 76,8% em Presidente Prudente.

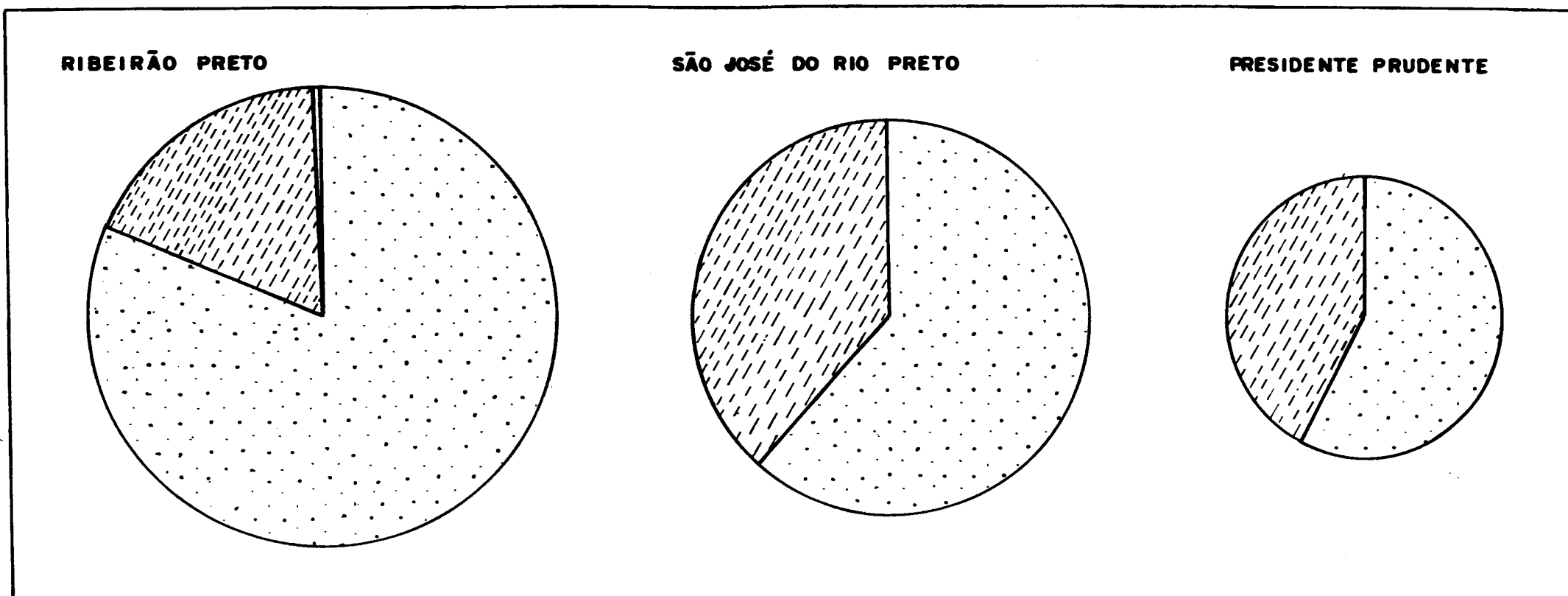
(66) O que pudemos observar até fins da década de 70 é que praticamente todos os edifícios de Presidente Prudente destinavam o andar térreo para uso comercial e de serviços. Somente na década de 80, os projetos previam uso exclusivamente residencial. Quando formos analisar a localização destas edificações poderemos constatar uma relação entre o tipo de uso múltiplo (residencial, comercial e/ou serviços) e a área central da cidade.

RIBEIRÃO PRETO, S. JOSÉ DO RIO PRETO e PRESIDENTE PRUDENTE

1988

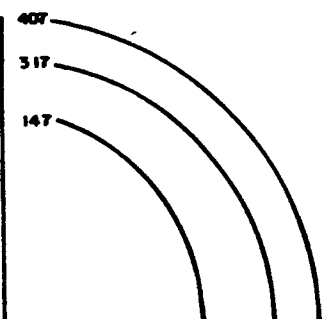
EDIFICAÇÕES DE 4 PAVIMENTOS E MAIS,
SEGUNDO A FASE DE CONSTRUÇÃO

FIGURA
32






LEGENDAS:

Nº de
edificações
de 4 pavimen-
tos e mais.



Fase
de
construção

-  Construído
-  Em construção
-  Sem informação

FONTE: Pesquisa de campo

Org.: Maria Encarnação B. Spósito

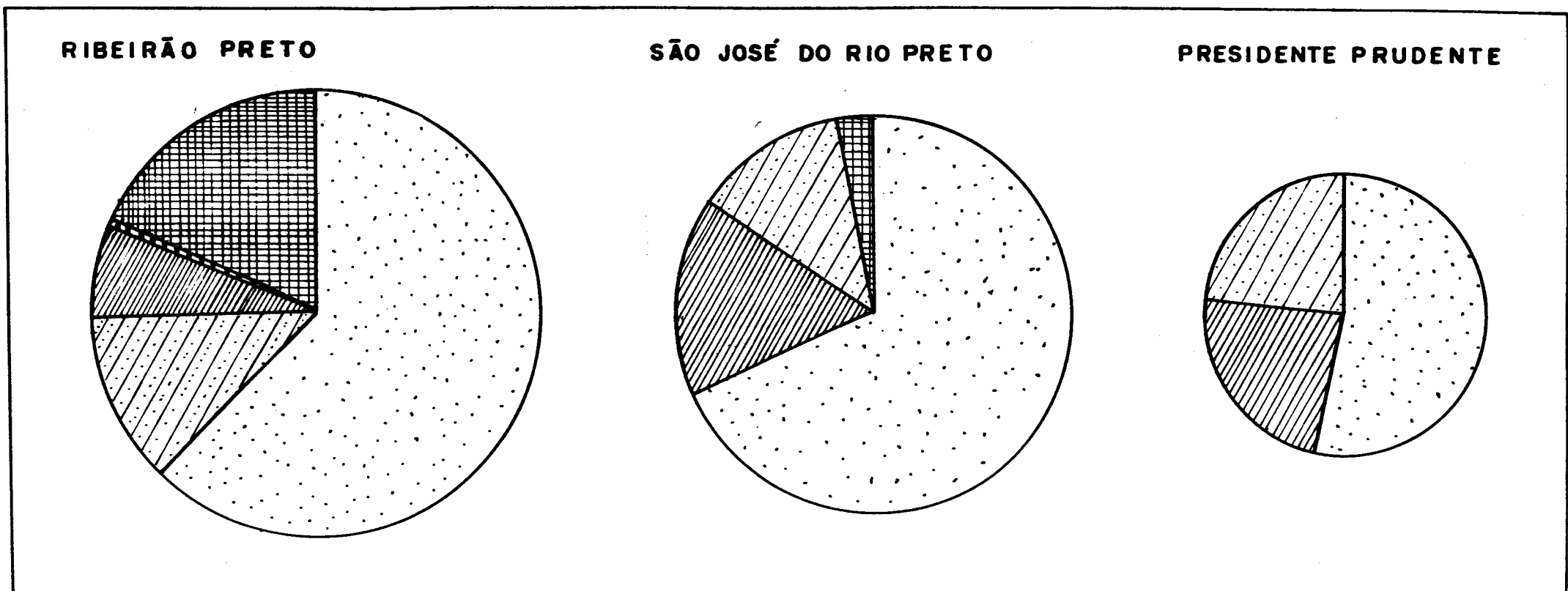
Des.: Maria S. Akinaga Bott

RIBEIRÃO PRETO, SÃO JOSÉ DO RIO PRETO e PRESIDENTE PRUDENTE

E DIFICAÇÕES DE 4 PAVIMENTOS E MAIS, 1988

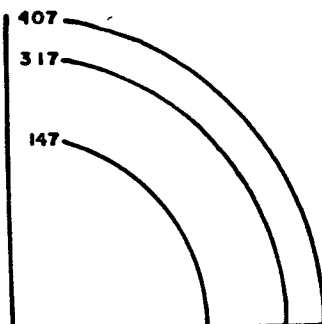
SEGUNDO O USO.

FIGURA
33








LEGENDAS

Nº de edificações de 4 pavimentos e mais.



Tipo de uso.

-  Residencial
-  Industrial
-  Comercial e Serviços
-  Residencial, Comercial e Serviços.
-  Sem informação

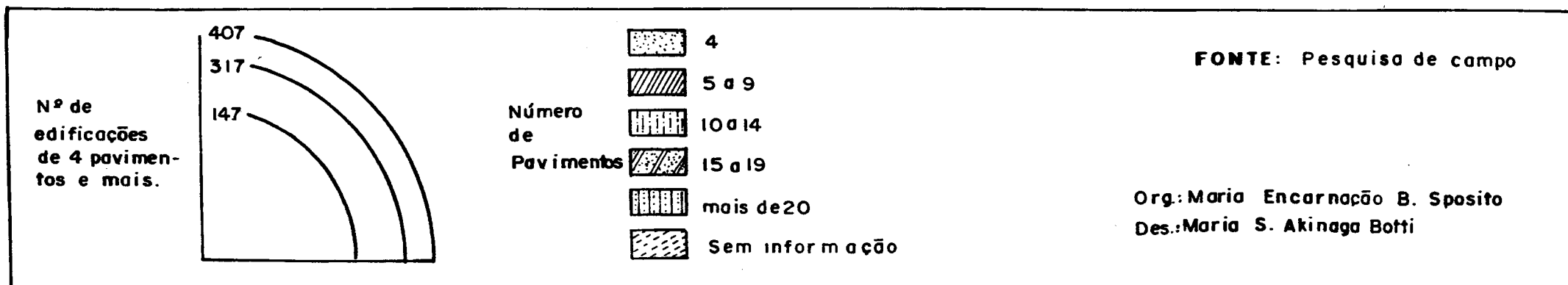
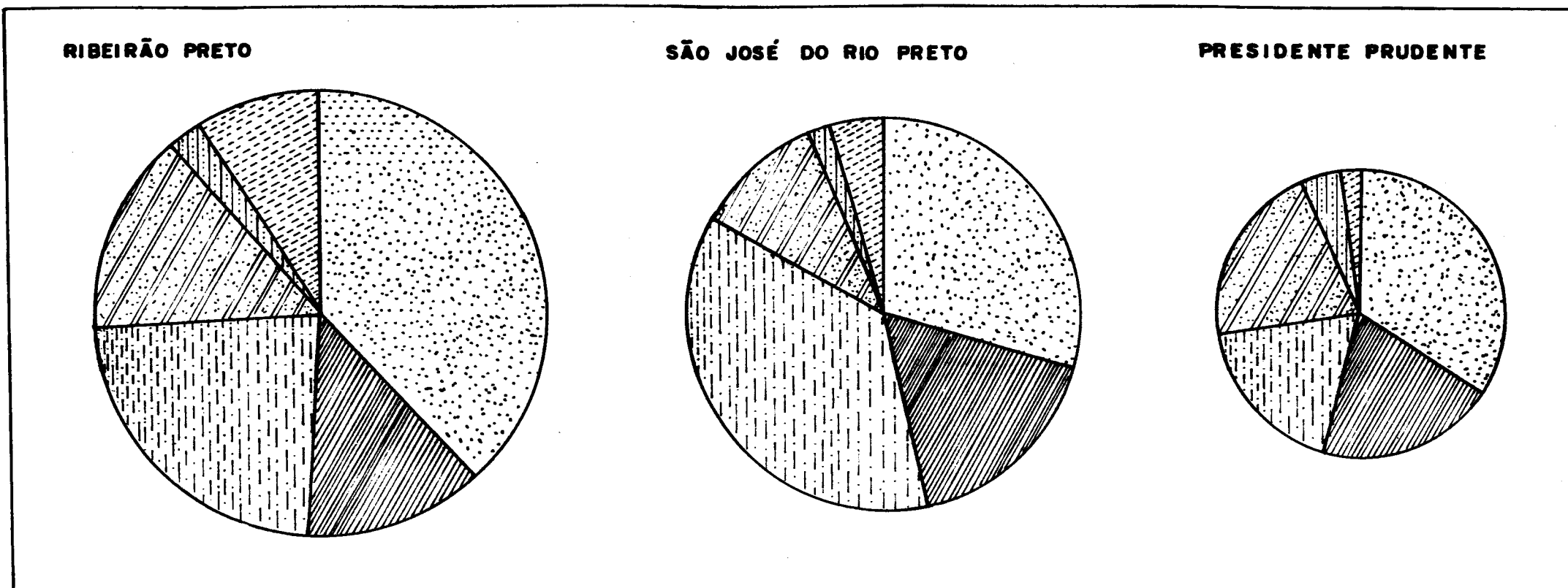
FONTE: Pesquisa de campo

Org. Maria Encarnação B. Sposito
Des. Maria S. Akinago Botti

RIBEIRÃO PRETO, SÃO JOSÉ DO RIO PRETO e PRESIDENTE PRUDENTE

EDIFICAÇÕES DE 4 PAVIMENTOS E MAIS, 1988
SEGUNDO O NÚMERO DE PAVIMENTOS.

FIGURA
34



É possível também atestar, especialmente na figura 33, que quanto maior o número de edifícios menor é a proporção dos que se destinam ao uso comercial e de serviços, comprovando a tendência geral à verticalização voltada para fins residenciais.

No que se refere ao número de pavimentos, a figura 34, chama a atenção pela maior presença de edificações de 4 pavimentos em Ribeirão Preto e Presidente Prudente. Tal ocorre pela presença dos conjuntos habitacionais Manoel D'Elboux em Ribeirão Preto (111 edifícios) e Jardim Itapura em Presidente Prudente (19 edifícios). Ambos foram construídos com recursos do SFH, respectivamente em 1982 e 1990 (término das obras).

Ainda tomando como referência a figura 34, chamamos atenção para o maior número de edificações acima de 15 pavimentos em Presidente Prudente (24,5%) em comparação à Ribeirão Preto (18,5%) e São José do Rio Preto (12,3%), confirmando a tendência já apontada nas figuras 30 e 31 de uma verticalização voltada para padrões sócio-econômicos mais elevados em Presidente Prudente, pois que os edifícios mais altos têm apartamentos maiores e, geralmente, de padrão de acabamento melhor. Além disto em Presidente Prudente a legislação que estabelece gabarito (altura máxima para as edificações) e índice de construtibilidade, não é observada.

Já procedemos à análise da produção vertical das três cidades no período de 1979 a 1987, permitindo verificar a tendência de crescimento no período, a partir das licenças para construir (total de m²).

O levantamento de campo e a busca de informações complementares para cada edificação de 4 pavimentos e mais possibilitou-nos a organização das figuras 35 e 36 (67), que ampliam a análise, pois que se referem a um período maior.

O que podemos observar em relação às duas cidades é o aumento maior da verticalização na década de 80, e que os perfis de crescimento desta produção imobiliária são relativamente semelhantes, visto que: - a verticalização, de uma forma geral, iniciou-se na década de 50; - teve seu o primeiro período de destaque em meados da década de 60; - tornou a destacar-se em 1975/76/77; e, - foi muito grande após 1986.

Ao discutirmos a relação entre economia, território e verticalização, destacamos que 1986 foi um ano de grande "boom" imobiliário de forma geral, e que a partir de 1988 observamos uma tendência geral de procura por apartamentos como forma de investimento, em função do aumento da inflação e a instabilidade de outras formas de aplicação.

O que podemos depreender é que esta tendência é mais marcante em Presidente Prudente, como se observa na figura 35, e como já pudemos destacar ao analisar as figuras 30 e 31, que apontam maior área dos apartamentos para esta cidade, considerando-se a preferência por investimentos em apartamentos maiores.

Para São José do Rio Preto (68), o que pode ser destacado é um primeiro "boom" da produção vertical em 1969/70, e um novo ápice de crescimento em 1984 (rever figura 11). O aumento das licenças para construir em 1984, deveu-se à eminência da promulgação de nova lei de zoneamento que veio a restringir as possibili-

(67) Tais gráficos representam por número de edificações as solicitações de licenças para construir de edificações de 4 pavimentos e mais. Tais dados foram obtidos através de pesquisa junto à Prefeitura Municipal dos referidos dados, para cada edificação (anexo 2) que o levantamento de campo havia anotado. Para a produção do gráfico de Ribeirão Preto, obtivemos informações sobre o uso da licença para construir de 88,9% das edificações de 4 pavimentos e mais. Para Presidente Prudente, este índice foi de 93,2%. Não nos foi possível construir este mesmo gráfico para São José do Rio Preto, porque só obtivemos informes acerca de 24,9% das edificações.

(68) Em função da precariedade de informações referentes ao número de licenças/ano para produção vertical, procuramos resgatar algumas informações de fontes orais. Agradecemos aos arquitetos José Carlos Lima Bueno e Milton Faria de Assis Junior, e ao engenheiro Israel Cestari Junior, pela concessão de informações.

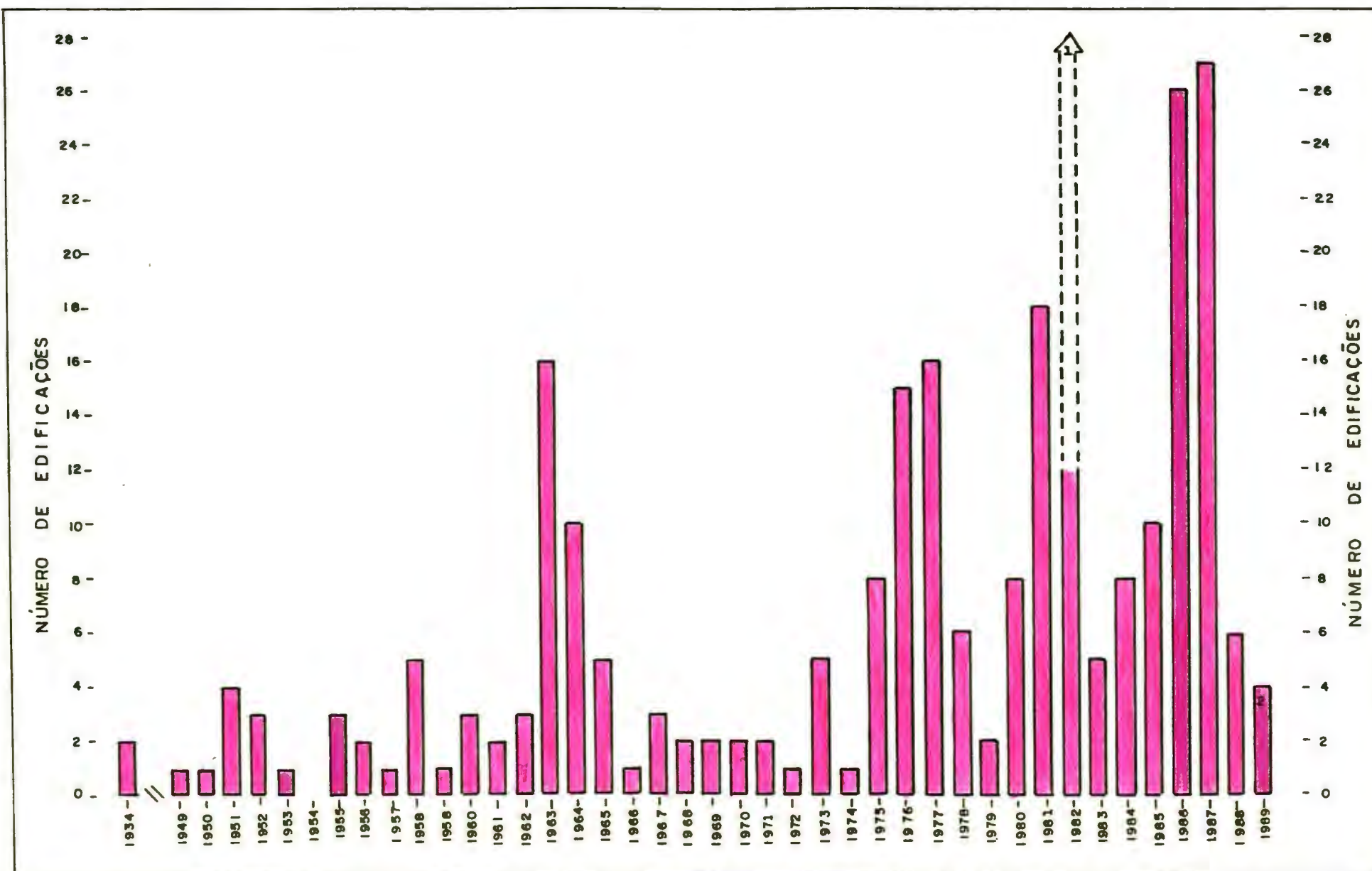
RIBEIRÃO PRETO

1934-1989

NÚMERO DE LICENÇAS PARA CONSTRUIR EDIFICAÇÕES DE 4 PAVIMENTOS E MAIS.

FIGURA

35



FONTE: Pesquisa de campo e Prefeitura Municipal

Observação: 1. A coluna pontilhada corresponde a +111 edifícios do conj.hab.Manoel D'Elboux.

2.Dados até junho/89

Org M-Encarnação B. Sposito

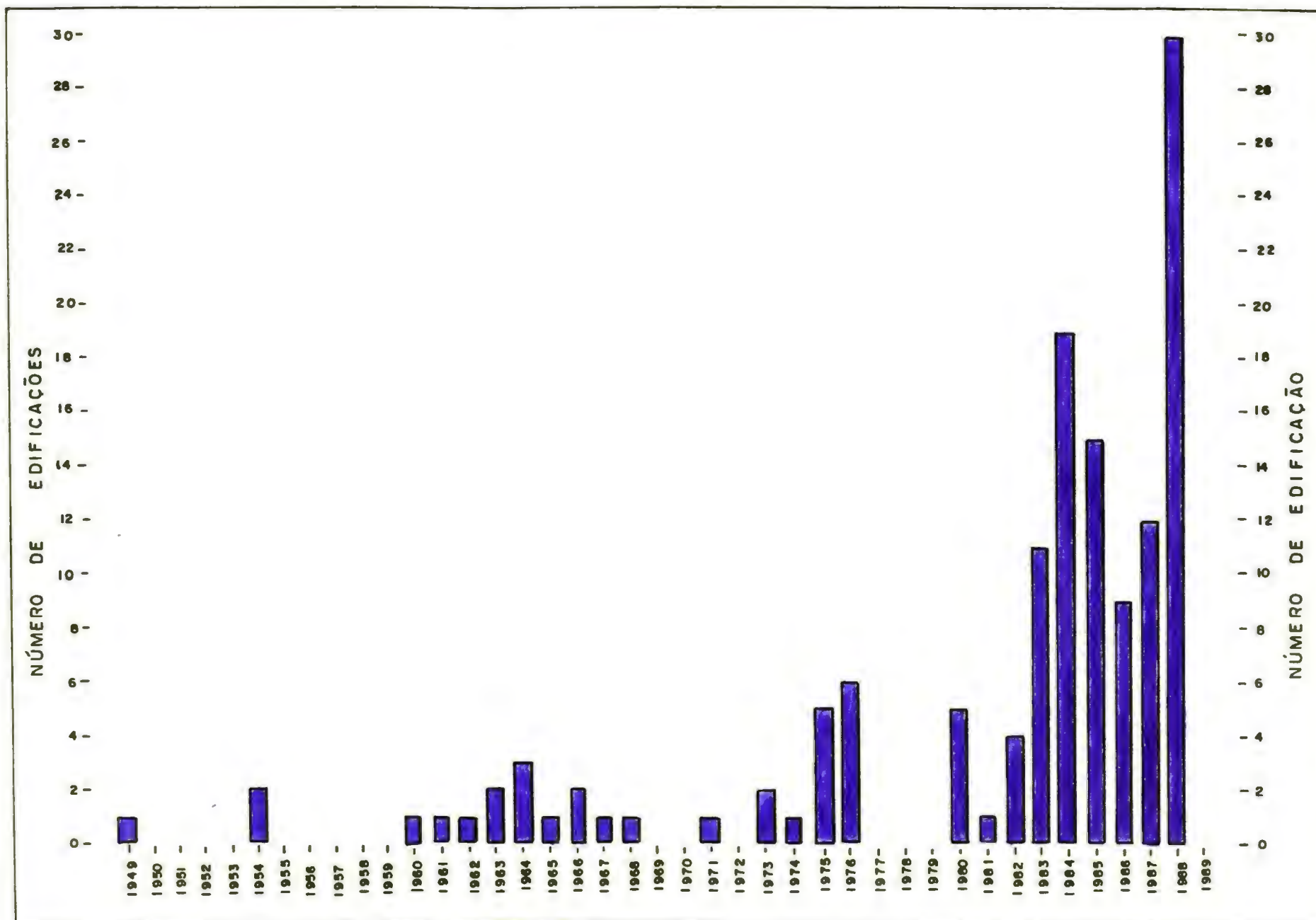
Des.M-S. Akinaga Botti

PRESIDENTE PRUDENTE

NÚMERO DE LICENÇAS PARA
CONSTRUIR-EDIFICAÇÕES DE 4 PAVIMENTOS E MAIS. 1949-1989

FIGURA

36



FONTE: Pesquisa de campo e Prefeitura Municipal

Org: Maria Encarnação B. Sposito
Des: Maria S. Akinaga Botti

dades de verticalização por terreno (69), e ao aumento da demanda decorrente das elevações do preço da laranja no mercado internacional, que propiciou taxas de lucro mais elevadas aos plantadores da região. Em 1986, novo "boom" ocorreu acompanhando a tendência geral de repercussão positiva do Plano Cruzado sobre o setor da construção de edificações.

A pesquisa nas três cidades permitiu constatar diferentes formas de articulação entre o capital imobiliário e os proprietários fundiários, o que reverteu-se na produção imobiliária analisada acima.

Nosso objetivo é avaliar através dessas formas de articulação, quem se apropria das sobretaxas de renda fundiária e de lucro na operação imobiliária vertical.

A partir do quadro 1, podemos apreender as relações estabelecidas, e através da análise de cada forma de articulação captar a magnitude do papel destes agentes.

QUADRO 1

 RELAÇÕES ENTRE O CAPITAL IMOBILIÁRIO, ESTADO E PROPRIETÁRIOS FUNDIÁRIOS URBANOS.

Fonte de recursos financeiros para a produção imobiliária vertical				
Recursos Estatais		Recursos Privados		
	"Plano Empresário" SFH	"Plano Condomínio" SFH	Capital dos condôminos (preço de custo)	Capital Imobiliário (auto-financiamento)
O acesso à propriedade fundiária urbana	O incorporador/construtor compra o terreno (A)	O terreno é adquirido com recursos do SFH (B.1) e/ou dos adquirentes (B.2.)	Os condôminos compram o terreno (C.1.) ou associam-se ao proprietário fundiário (C.2.)	O incorporador/construtor associa-se ao proprietário fundiário (D.1.) ou adquire o terreno (D.2)

 org.Ma.Encarnação B.Sposito

(69) A primeira lei de zoneamento é de 1958, que permitia na área central, taxa de ocupação de 100% do terreno e edifícios de até 10 pavimentos. A lei promulgada em 1984 restringiu esta taxa a 50% na área central, delimitando em 5 o índice de construtibilidade dos terrenos nesta área, e a 6 na zona de expansão do centro (avenidas que demarcam o centro e seus prolongamentos).

(A) O "plano empresário" pode ser considerado como uma espécie de empréstimo concedido ao promotor/construtor para que este execute a construção sem dispor da totalidade do capital necessário para tal (70). A concessão de crédito do SFH através deste plano, exige que o promotor/construtor seja proprietário do terreno, e que a construção esteja pelo menos em sua fase de fundações.

Este crédito é concedido por um prazo relativamente pequeno, se comparado a outros créditos imobiliários, e por tal o processo de construção e comercialização das unidades deve ocorrer também em um prazo curto, para que a operação seja rentável.

Operam com este plano as médias e grandes empresas, em função da exigência de disposição antecipada dos recursos necessários à aquisição do terreno e início da obra.

Nas cidades estudadas, observamos que apenas poucas construtoras possuem um "estoque" de alguns terrenos à espera de oportunidades para realizar a incorporação (71). O mais frequente é a aquisição do lote, para proceder ao lançamento do projeto a curto prazo.

Assim sendo, o que decorre é que adquirem o terreno do proprietário fundiário a um preço que já contém a potencialidade daquela localização à verticalização. Ou seja, o terreno é negociado em um dado momento, no qual ele já contém uma "boa" localização na estrutura urbana. O proprietário apropria renda fundiária, ao nível do patamar de sua formação enquanto renda de monopólio, ou seja, vende o terreno/localização/lugar onde a potencialidade da verticalização já é eminente, considerando-se que nem todos os

(70) Via de regra, este crédito é repassado aos adquirentes dos imóveis, através da concessão de créditos hipotecários pelo incorporador/construtor, que desta forma quita sua dívida junto ao agente financeiro.

(71) Para citar apenas um exemplo, destacamos a Cave Construtora em São José do Rio Preto, que dispõe de um grande terreno no prolongamento da Av. Alberto Audaló, para realizar a médio prazo uma grande incorporação, com edifícios comerciais e de serviços e edifícios residenciais.

terrenos da cidade contêm naquele dado momento esta possibilidade.

O construtor/incorporador, por sua vez, ao ter disponibilidade para aquisição do terreno, vai ganhar o direito de vender os imóveis a ele incorporados, auferindo sobretaxas de duas naturezas: renda de monopólio (aqui no patamar de sua realização) e o sobrelucro decorrente da venda da construção, que indissociável do terreno se vende sobrevalorizada. Tal indissociabilidade está clara nas colocações do proprietário da Construtora Cave Ltda. em São José do Rio Preto: "Através do apartamento, vendemos o acesso a uma boa localização, e ganhamos porque estamos vendendo o terreno."

Algumas empresas podem ser citadas como operadoras pelo "plano empresário". Em São José do Rio Preto: Hopase, Cave Construtora, M.A. - Grupo C.G.S.; em Ribeirão Preto: Habiarte Barc Construções; em Presidente Prudente: IMOPLAN.

Em SALGADO (1987) há referências à importância deste plano de financiamento como responsável por 71% das operações imobiliárias realizadas em São Paulo, entre 1977 e 1982. Nas cidades estudadas, o percentual de empreendimentos realizados com este tipo de crédito é menor, inclusive porque no período de maior expansão da verticalização nestas cidades, já se encontrava em refluxo a concessão de financiamentos pelo SFH.

(B) O "plano condomínio" volta-se à concessão de créditos imobiliários a grupos de futuros proprietários das unidades habitacionais, que se interessam em co-financiar a construção através

do sistema "preço de custo".

Como já definimos em outro ponto deste trabalho, o referido sistema consiste na reunião de um grupo de indivíduos que se agrupam para deliberar eles próprios o empreendimento. Tais indivíduos são os futuros proprietários das unidades imobiliárias. Segundo SALGADO (1987: 59), "este plano de financiamento tem por objetivo a produção de habitações construídas a partir da reunião dos futuros proprietários em um regime de condomínio (co-propriedade), aonde os compradores são eles mesmos os incorporadores."

(B.1.) Quando os recursos do SFH - plano condomínio - são utilizados, inclusive, para financiar a compra do lote, a renda de monopólio (patamar de realização) será auferida pelos participantes do condomínio, sem que para tal tenham precisado dispor de recursos próprios para a aquisição do terreno. No simples ato de participar do grupo durante uma fase que seja da construção, já possibilitará ao repassar o seu lugar no grupo, mesmo antes do final da construção, realizar uma fração da renda/lucro decorrente da sobrevalorização do imóvel. Neste caso, o valor monetário apreendido pelo repasse vem no sentido de remunerar também a cessão do direito de participar de um grupo que está construindo um edifício, com recursos majoritariamente do SFH.

(B.2.) Em outros casos, os condôminos cotizarão entre si o custo do terreno adquirido ao nível do patamar de formação da renda de monopólio (os proprietários do terreno sabem que está sendo vendido o direito da incorporação vertical). Na construção

do imóvel o processo de sobrevalorização terá imbutido o patamar de realização da renda de monopólio, sendo que aqui os co-proprietários adiantaram os recursos necessários para o pagamento desta renda ao proprietário fundiário.

O montante dos recursos colocados à disposição pelo SFH através deste plano foram relativamente pequenos. Segundo algumas construtoras, isto se deveu, inclusive, às pressões das grandes e médias construtoras junto à gestão do SFH, visto que este plano viabilizava a atuação no mercado de inúmeros pequenos empreendedores (72), às vezes profissionais liberais (engenheiros, arquitetos) que se associavam como pessoa jurídica, vendendo o serviço de administração da incorporação/construção ao grupo de condôminos.

Como em São Paulo (SALGADO, 1989: 59), nas cidades estudadas a ocorrência de operações sob este sistema deve ser pequena, visto que apenas a Cave Construções dentre as entrevistadas referiu-se à sua utilização.

(C) Nesta "categoria" encontramos o sistema preço de custo financiado pelos próprios condôminos, futuros proprietários das unidades imobiliárias.

Dispõem dos recursos para a construção do imóvel, que via de regra se realiza num ritmo mais lento se comparado às produções imobiliárias verticais financiadas ou co-financiadas pelo SFH.

Com o sistema preço de custo, o papel da construtora é de prestação de serviços, visto que a ela caberá a administração da

(72) Só para ilustrar a conveniência de pequenas, médias e grandes empreendedoras atuando no setor, informamos que em Ribeirão Preto havia até no início de 1990, 160 construtoras registradas como pessoa jurídica, o que inclui até engenheiros que atuam na administração de obras.

obra, o que inclui compra de material, responsabilidade técnica sobre a obra, gerência de mão-de-obra (também contratar e demitir empregados e empreitas), e na maior parte das vezes a elaboração do projeto da edificação, sempre que a própria construtora é responsável pelo lançamento do empreendimento (promotor imobiliário) e de reunir o grupo de condôminos.

A taxa de serviços da construtora é calculada sobre o custo total mensal da construção, o que perfaz a compra do material e das despesas com mão-de-obra (rever figuras 21 e 22), por isto é interessante para ela acelerar o ritmo da construção e prestar serviços para grupos com maior capacidade de dispor de recursos para completar a construção no menor tempo possível (73).

Nas cidades estudadas a taxa de serviços cobrada pelas construtoras varia de 15 a 24% (74), sendo que a maioria delas cobra na faixa de 15 a 20%.

Este percentual vai variar muito em função do nome da empresa no mercado. Aquelas empresas que já construíram edificações com projetos arquitetônicos inovadores e nível de acabamento de melhor qualidade, propiciam a si a possibilidade de cobrar percentuais mais altos. O grupo de condôminos vai concordar em pagar por este percentual pelas razões expostas acima, e inclusive, pelo status de estar incorporando com uma construtora de renome (75).

A maior parte das construtoras entrevistadas trabalham ou trabalharam com este sistema, tanto as de grande porte (Encol, Schahim Cury), médio porte (Hopase, Grupo Novo, M.A., Tarraf, Lagoinha, Habiarte Barc., Balbo, Terra, Ribe, Jábali Aude, Cons-

(73) Em muitos casos a incorporadora/construtora procura se associar a corretores imobiliários de longa atuação no mercado, para ter o acesso aos seus cadastros de clientes. Relacionar-se bem com a "elite" local/regional é um bom começo para a formação de grupos sólidos. A conquista de um ou dois condôminos "de peso" é largamente divulgada (inclusive com notinhas nas colunas sociais), como estratégia para conquistas para o grupo outros "bons" clientes.

Alguns promotores procuram inclusive ter acesso a fontes outras que lhes permitiriam selecionar um bom grupo, como por exemplo o cadastro do setor de investimento de um banco, ou a lista de condôminos de um grupo formado por outra incorporadora/construtora, visto que é frequente uma mesma pessoa adquirir vários apartamentos. A M.A. Construção Civil destacou muito a importância de um bom cadastro, vários de seus condôminos tem 2 apartamentos, no mesmo prédio ou em prédios diferentes da construtora, e um desses tem 5 apartamentos.

(74) A taxa de 24% só foi indicadora como tendo sido cobrada pela M.A. Construção Civil de São José do Rio Preto, pertencente ao Grupo CGS, e foi cobrada em empreendimentos de alto padrão incluindo o custo do projeto arquitetônico correspondente a 3% dentro do total. Esta construtora é responsável pela construção dos Edifícios Centaurus (1 apartamento por andar com piscina) e Antares (2 coberturas triplex), sendo que os apartamentos "comuns" destes prédios medem 480 m² cada um.

(75) Embora este fato vá ser analisado adiante, vale ressaltar que as construtoras promovem ao máximo o empreendimento, de tal sorte que ele repercute o máximo possível, usando de diferentes estratégias, como as que nos foram relatadas: - "plantar" uma notícia no jornal sobre o empreendimento com frequência, de preferência nas colunas sociais; - circular pelos pontos mais "quentes" da cidade (clube, boites, bares badalados, comentando "en passant" sobre o empreendimento; - fazer festas de inauguração de prédios prontos, para contactar novos condôminos ou compradores; - iluminar inteirinho cada prédio no dia em que fica pronto; - providenciar placas de bronze para as construções de maior porte da construtora, para fixar um meio de propaganda permanente, etc.

trix), como as de pequeno porte (Raga, Habite-se, Lacerda Chaves, Saint Moritz, Projeta, Delta), etc. (76).

(C.1.) Quando os condôminos adquirem o terreno, fazem-no por intermédio do promotor imobiliário que procedeu ao lançamento do empreendimento, através da reunião do grupo de futuros proprietários. O frequente é a promoção imobiliária ser feita pela construtora que será a responsável pelas obras.

O preço do terreno é dividido pelo número de condôminos e pago como primeira parcela do sistema preço de custo à vista ou à curto prazo (30, 60 e 90 dias). Para o grupo de condôminos sempre é colocado que o terreno está sendo repassado pelo seu "preço de custo", ou seja, pela correção inflacionária do preço pelo qual foi adquirido. Contudo, é fácil apreender no discurso dessas empresas que as mesmas realizaram parcela da sobretaxação do terreno já na fase inicial do empreendimento, ao revendê-lo aos condôminos. Em uma revista de publicidade da C.G.S. Construtora, o seguinte trecho referindo-se ao sistema preço de custo ao desmentir a lógica ao processo, acasa por explicitá-la:

" Esta modalidade tem sido preferida por centenas de investidores que trabalham junto à C.G.S., principalmente porque a construtora não tem supervalorizado o preço do terreno. ... (grifo nosso).

A necessidade de frisar que não há supervalorização é a evidência de que esta prática é comum, e de que há uma antecipação de fração da renda de monopólio que se realizará ao final da

(76) A "classificação" das empresas em grande, médio e pequeno porte foi feita a partir da opinião das próprias construtoras. Ao final de cada entrevista, era-lhes solicitado que procedessem a uma classificação das maiores construtoras que atuavam no mercado e da magnitude de seus capitais. Com estas opiniões, procedemos a uma divisão que não tem a intenção de ser precisa, mas apenas de mostrar a convivência no setor de diferentes níveis de concentração de capitais.

construção, em caso de venda das unidades imobiliárias, renda esta que poderá ser auferida integralmente pelos próprios condôminos.

(C.2.) Nas entrevistas realizadas nas cidades estudadas, encontramos com muita frequência a indicação de acesso aos terrenos, através da associação dos condôminos ao proprietário fundiário. Tal ocorre sempre que o promotor não dispõe de terrenos ou recursos para, ou interesse na aquisição dos mesmos. O promotor apenas tem a disposição do proprietário fundiário de colocar seu terreno para a construção, trocando-o por parte da área construída do edifício. Ao promotor caberá reunir um grupo de condôminos que se disponha a "comprar" o terreno, através do pagamento mensal do custo da parte da construção que coube ao proprietário fundiário.

A parte do proprietário é fixada em número de unidades imobiliárias (apartamentos, ou salas, ou lojas...), que corresponde de 10% a 20% do total da área construída.

A pesquisa nos mostrou que este percentual varia, segundo pelo menos 4 fatores: tamanho do terreno, sua localização intra-urbana, tamanho da cidade, e intensidade das limitações impostas pela lei de zoneamento e edificações.

Em Ribeirão Preto, por exemplo, a maior das três cidades estudadas, cuja legislação impõe muitas restrições à verticalização, limitando-a mais à área central, é onde encontramos maiores percentuais para o proprietário na associação com os condôminos (77).

Em Presidente Prudente, a menor das três cidades, com uma legislação não observada os percentuais repassados aos proprietários fundiários são menores.

(D.) Não é inexpressivo o número de empreendimentos que se realizaram a partir de recursos dos próprios incorporadores/construtores. Tal tipo de operação só é possível para as grandes e médias empresas, que dispõem dos recursos para auto-financiar a construção.

(D.1.) À vezes associa-se ao proprietário e neste caso, a dinâmica é semelhante à descrita anteriormente (C.2.), permitindo ao capital imobiliário e ao proprietário fundiário apropriarem-se da renda de monopólio no momento da venda das unidades, na proporção dos percentuais estabelecidos no momento da associação, pois o promotor troca a disposição do proprietário fundiário em colocar seu terreno para a construção, por parte da área construída do edifício.

(D.2.) Outras vezes, o que é mais frequente, o incorporador/contrutor já adquiriu o terreno, e então o capital imobiliário subordinou completamente ao processo de produção do imóvel a renda fundiária de monopólio, a qual será apropriada integralmente no momento da venda dos imóveis, tal como os condôminos poderão apropriá-la se optarem pela venda, quando contróem em sistema de preço de custo (C.1.).

(77) Nas entrevistas realizadas, o maior percentual auferido pelo proprietário do terreno ao se associar com os condôminos foi do Edifício Amali em Ribeirão Preto, em que trocou um terreno de 44 X 24 m no centro por 6 apartamentos.

Nas cidades estudadas, algumas empresas trabalham exclusivamente com recursos próprios, outras com várias formas de operações. Nos dois grupos podemos destacar: M.A. Construção civil, Construtora M.A., Construtora Tarraf em São José do Rio Preto; Habite-se, Construtora Balbo, Construtora Terra em Ribeirão Preto; e Constrix, Saint-Moritz, Incoasis, CIOL, Liane, Artur Construções em Presidente Prudente.

Algumas destas empresas atuaram inicialmente através do sistema preço de custo, o que lhes permitiu através da venda de seus serviços a formação de capital. Em etapas seguintes, voltaram-se para a construção de edifícios com o próprio capital, reproduzindo-o ampliadamente, e viabilizando através da construção sobretaxas de lucro e renda fundiária da qual se apropriam integralmente quando são proprietários do terreno, ou parcialmente repassando uma fração para o proprietário fundiário quando a ele se associam. Um exemplo a ser destacado é o da Construtora Balbo (Ribeirão Preto), que desde 1962 atuou através do sistema preço de custo, trabalhando depois com financiamento imobiliário da Caixa Econômica Federal e Banco Itaú, e com recursos próprios. Outro exemplo é o da Construtora Terra, que até 1990 havia construído 15 edifícios pelo sistema preço de custo e 3 com recursos próprios.

Já há outras empresas nas quais a decisão pela construção com recursos próprios deu-se no sentido de reproduzir um capital acumulado fora do setor da construção civil. A CIOL Construções e Incorporação Ltda. de Presidente Prudente é oriunda de um capital patrimonial que se formou através da instalação de várias

faculdades particulares que atualmente compõem a UNOESTE; tal capital se voltou para a reprodução em vários setores articulados à Universidade, ou pela demanda gerada por ela, sendo que estão inclusive territorialmente agrupados para atender a própria "cliente" atraída pela instituição de ensino, como por exemplo, uma gráfica, uma boite, e um conjunto de edifícios de 4 pavimentos, alugados preferencialmente para alunos, ou seja, uma produção imobiliária de caráter claramente rentista (78).

Também podem ser destacadas por atuarem com capital formado fora da construção civil, duas empresas que construíram com recursos próprios, a partir praticamente de uma poupança familiar e em terrenos que eram de sua propriedade. A Construtora Habite-se de Ribeirão Preto, que construiu 3 edifícios e a INCOASIS, que construiu um edifício em Presidente Prudente, são exemplos desta forma de origem do capital patrimonial (79).

Para finalizar a discussão em torno da questão proposta - quem produz a verticalização -, pretendemos resgatar alguns pontos desenvolvidos, com o objetivo de sintetizar os principais elementos que compuseram o eixo de análise.

Iniciamos a discussão da questão apontando para o fato de que a ampliação da produção imobiliária vertical na década de 90 no "interior" do Estado de São Paulo não correspondeu exclusiva ou preponderantemente ao movimento de expansão geográfica da atuação de grandes empresas da construção civil, que já operam há algum tempo em grandes áreas urbanas como São Paulo e Rio de Janeiro (80), mas resultam da atuação majoritária de pequenos e mé-

(78) Outro exemplo com o mesmo perfil é o da Empreendimentos Imobiliários e Administrativos de Bens LIANE, da família Botigelli, que construiu 3 grandes edifícios em Presidente Prudente (colocando todos os apartamentos para aluguel), com recursos de empresas industrial e comercial do grupo.

(79) Por termos privilegiado a análise da articulação entre o capital imobiliário e a propriedade fundiária urbana, não consideramos construtoras que atuam através de concorrência pública para a construção de conjuntos habitacionais populares, como é o caso da Faganello Engenharia e Construções Ltda. que construiu 19 edifícios de 4 pavimentos em Presidente Prudente do Conjunto Jardim Itapura. Em casos como este o poder público cede o terreno que geralmente já é público, ou pode ter sido eventualmente permutado por outro, ou desapropriado, e a construtora ganha pela prestação do serviço, pois o preço do imóvel será financiado via SFH pelo próprio poder público. Avaliar quem se apropria da renda exigiria toda uma discussão sobre as formas de pagamento pelos mutuários dos créditos imobiliários do SFH.

dios capitais.

Apesar da tendência geral da predominância do capital monopolista em outros setores industriais, a atuação de tipo concorrencial predominou durante a década de 80, nas cidades estudadas, em função de vários outros fatores.

A baixa composição orgânica do capital do setor possibilita aos capitalistas enfrentar as limitações impostas pela natureza desta produção: sua imobilidade, a necessidade de dispor de uma fração do território para desencadear seu processo produtivo, a magnitude do preço da mercadoria e conseqüente tendência à retração da demanda solvável em períodos de crise econômica, e o tempo relativamente longo necessário à realização do processo produtivo.

A tendência à utilização de grande quantidade de mão-de-obra do setor não é, portanto, a principal razão pela qual o setor não incorporou efetivos avanços tecnológicos ao processo construtivo. Ao contrário, tais avanços não se deram em função da natureza da produção imobiliária, do que a proporção do capital variável é apenas decorrência.

Deste fato decorre a tendência à diminuição do preço da força de trabalho neste setor, pois que mesmo a composição técnica do capital não tendo se modificado substancialmente, a conjuntura da década de 80, enquanto período de relativa estagnação econômica, propiciou a repressão salarial no setor (81) e a prática do trabalho volante e da sub-emprego como formas de diminuir os custos com as obrigações trabalhistas e de remunerar por tarefa, ao invés de por tempo. Todas as empresas entrevistadas confirma-

(80) é interessante destacar que EGLER (80a) aponta que: "Os agentes que regem o processo de produção propriamente dito se constituem, no caso de Recife, em pequenas construtoras, que não alcançam o estatuto de capital monopolista" (p. 120) (grifo nosso).

(80a) EGLER, Tamara Tânia Cohen. A cidade do capital financeiro. Cadernos IPPUR/UFRJ, Rio de Janeiro, n. 3, p. 119-136, dez. 1989.

(81) Em PEREIRA (1988), esta questão também é analisada para a primeira metade do século (ver quadro 3, p. 149). Em MONTEIRO (1990) há uma análise da acentuação da exploração da força de trabalho no setor da construção imobiliária vertical. A autora aponta que em 1989: - 36,6% dos que trabalhavam desempenhavam a função de servente; - 13% eram analfabetos e apenas 3% chegaram à 5ª série; - 91,6% ganhavam até pisos salariais, e - menos da metade deles, apesar do ofício de construir, moravam ou tinham casas próprias.

ram esta prática.

A composição técnica e a baixa composição orgânica do capital do setor da produção imobiliária é, então, a forma através da qual enfrentam as restrições decorrentes da natureza desta produção, mas o que efetivamente viabilizou tal forma de atuação foi a disponibilidade de crédito imobiliário para permitir a realização do processo produtivo deliberado pelo capital imobiliário.

De um lado, e mais expressivamente no começo da década de 80, a fluidez de recursos do SFH; de outro lado, de forma mais maciça a partir de 1984, a prática do sistema preço de custo, colocando os recursos dos futuros proprietários dos imóveis para financiar o processo de construção e, eventualmente, a compra do terreno.

Esta constatação nos faz avaliar que o capital imobiliário que atuou nestas na década de 80 ainda é frágil, não apenas em função de níveis baixos de incorporação tecnológica, mas porque dispõe de pouco capital em relação ao necessário para deliberar o processo produtivo. Ou seja, suas taxas de lucro estão controladas de um lado pelo fato de que não têm condições efetivas para produzir em grande quantidade e com significativo aumento da produtividade, de outro porque repassam parte de seus rendimentos para o capital financeiro, através do pagamento de juros (82), quando tomam crédito para a produção, ou permite que os condôminos apropriem-se de parcela deste lucro ao co-financiarem a construção.

Tal permite que ainda sobrevivam no mercado imobiliário construtoras que operam apenas vendendo seus serviços e através

(82) Ainda que o SFH tenha funcionado em pouco mais de duas décadas, com diferentes planos para a quitação dos créditos concedidos a empresas, e mesmo considerando-se que em algumas fases os juros ficaram diluídos em função de taxas de correção monetária abaixo da inflação.

desta venda formando seu capital, impulsionando-lhes a realizar um tipo de produção que, por suas peculiaridades, possibilite-lhes diminuir um pouco o custo do m² construído e/ou apropriar-se de parcela da renda fundiária capitalizada no imóvel construído.

A forma encontrada pelo setor para se viabilizar nas condições dadas acima é, ao nosso ver, voltar-se à intensificação da produção vertical.

A construção de edifícios de vários pavimentos permite-lhes compensar a não utilização de sistemas construtivos mais avançados (afinal, ainda são construídos prédios colocando-se um tijolo acima do outro), através da organização do trabalho de uma forma a propiciar um tipo de produção em série: ao invés de várias unidades imobiliárias em vários terrenos, várias unidades em um só terreno; ao invés da compra parcelada de material em vários momentos em função de ritmos de construção diferentes de casas, a compra de todo material simultaneamente para vários apartamentos: ao invés de vários terrenos, um só terreno.

Em função deste último aspecto é que procuramos demonstrar que a verticalização nestas cidades do "interior" não responde preponderantemente a um processo de adensamento populacional e pressão da demanda habitacional, mas se realiza para possibilitar o desdobramento de um terreno em vários terrenos (ainda que o que se venda seja apenas uma fração ideal dele), multiplicando as possibilidades de realização da renda fundiária urbana, apropriada parcialmente pelo incorporador/construtor - e eis a outra forma, através da qual estes também compensam suas taxas de lucro relativamente reduzidas. Ou seja, é na articulação entre proprie-

tários fundiário e o capital imobiliário que o processo de verticalização se delibera como forma de ampliar relativamente a produtividade (e as taxas de lucro) e sobretudo vender uma localização a um preço que individualmente poucos compradores poderiam ou se interessariam em pagar.

Ao produzir o prédio, produzem a renda de monopólio. Ao reproduzirem territorialmente a cidade de forma ampliada, produzem sobretaxas de lucro e renda fundiária. Ao criarem espaço, viabilizam-se enquanto capital imobiliário pouco capitalizado e vendem o monopólio de uma localização.

A maior evidência para nós da tese exposta acima está no fato de que em todas as três cidades, o preço do m² construído do apartamento é maior do que o preço do m² o mesmo padrão de construção. Tal diferença varia, segundo os entrevistados, na ordem de 20 a 70%. Esta diferença será tanto maior quanto maiores as restrições legais impostas à verticalização: - quando não há limites para o desdobramento do terreno e sua taxa de ocupação, a reprodução do território será ampliada; - quando o zoneamento é muito restritivo, o estoque de terrenos nos quais está potencialmente embutida a possibilidade de verticalização é menor e o preço dos mesmos maior.

A verticalização é, então, uma forma de monopolizar o acesso às melhores localizações, pois que viabiliza a realização de sobretaxas de renda fundiária, acentuando o controle dos proprietários sobre estas localizações (83).

A crise econômica que se delineia para a década de 90 tenderá a restringir a atuação de pequenos capitais imobiliários, em

função da retração da demanda solvável, e das fontes de financiamento (estatais e/ou privados), e da acentuação do preço dos melhores terrenos/localizações/lugares, como decorrencia da diminuição do estoque, e da eminência de realização da renda de monopólio contida neles, via reprodução de "boas" localizações (84).

Paralelamente, a tendência é de diminuição das frações sociais que terão acesso a estas localizações de monopólio (85), estimulando a prática de uma "ciranda imobiliária", visto que processo de valorização da produção vertical estimula a especulação (86), considerando-se a possibilidade de reproduzir ampliamente o capital investido e a renda fundiária capitalizada no imóvel.

(83) Adiante, ao analisarmos o processo de (re)estruturação das cidades estudadas, procuraremos desenvolver esta relação.

(84) Também procuraremos desenvolver a reflexão em torno desta afirmação ao discutirmos a relação entre verticalização e centralidade/descentralidade urbana.

(85) O aumento do preço ao terreno bem localizado é uma das razões desta diminuição, mas a retração da demanda, enquanto capacidade de co-financiar a produção imobiliária vertical em função dos altos salários é a outra razão que tenderá a acentuar a concentração imobiliária na faixa dos imóveis bem localizados. Para ilustrar, destacamos que nas construtoras que operam com a produção de grandes apartamentos, entre 30 e 40% dos compradores já haviam adquirido ou co-financiado outro apartamento.

(86) Cerca de 60% dos condôminos dos edifícios construídos pelo sistema preço-de-custo não chegam ao final da construção. Seguindo a avaliação de algumas imobiliárias entrevistadas, tal decorre em alguns casos (principalmente em 1987) de não conseguirem "suportar" mensalmente os custos da operação, mas em muitos casos da revenda do lugar no grupo, pois o repasse é interessante sobretudo quando o imóvel está se viabilizando com co-financiamento do SFH.

4.2 Os signos e a identidade da verticalização

"Enquanto essa prodigiosa colméia que é São José do Rio Preto vibra intensa, produz e se agita, os arranha-céus se erguem audaciosos e continuamente, dando magnífico aspecto de grandeza à cidade".

(PAES, 1967:24)

Aqui se planta e se colhe com cantigas
Do branco algodão à loura espiga,
A pecuária,
Em plena ascensão,
Exposta para o mundo
Sua produção.
Cresceu, cresceu demais e tão menina,
Orgulho desta gente prudentina,
Seus edifícios,
Quais mãos numa prece,
Olham os céus e a Deus agradecem".

Hino a Presidente Prudente

Cesar Cava, 1967.

As citações acima mostram que há vários anos a verticalização já é tomada como um símbolo de cidade grande, nova, moderna, arrojada, progressiva, rica...

Cada um destes signos são vendidos, difundidos, reforçados e consumidos cada vez que na paisagem urbana mais um edifício se ergue.

Ao discutirmos quem produz a verticalização, tínhamos o objetivo de tentar compreender as determinantes deste processo de produção. Ao procurarmos por seus signos e sua identidade, pretendemos captar as determinantes objetivas e subjetivas, reais e imaginárias de seu consumo.

Quais são os signos e a identidade da verticalização no interior (87) foi a pergunta que nos colocamos todo o tempo. Os signos como expressão do simbólico produzido/consumido, e, inclusive, também determinado ideologicamente (88). A identidade como expressão, como marca, como significado de uma dada forma de reprodução territorial da cidade.

O desvendar destes signos e desta identidade pressupõe mais que a análise objetiva dos dados levantados, mas também um pouco de ousadia para pensar toda a extensão desta problemática, de visitar todos os seus sentidos, de abrir as portas do labirinto, correr o risco de encontrar muitos espelhos, e por estarmos nos vendo refletidos neles, embassar o nosso olhar "pesquisador". Ou seja, vamos desconfiar das porcentagens, das cifras, do discurso emitido, para também lançar mão do que os nossos sentidos puderam apreender (89).

(87) SOUZA (1989) que analisou o processo de verticalização na cidade de São Paulo, definiu como objeto específico de seu trabalho:

"...estudar a verticalização como uma identidade do processo de urbanização brasileiro procurando, através desse estudo, identificar algumas categorias explicativas e agentes responsáveis pela produção e apropriação desses espaços.

"Sua produção, vista como uma geografia dos espaços metropolitanos, materializada na produção de edifícios, constitui-se numa possibilidade inusitada de articulação das múltiplas formas do capital num objeto - o edifício, num mesmo lugar - o urbano, num tempo/circulação extremamente reduzidos.

"A verticalização, assim, realiza espetacularmente a acumulação e a reprodução." (p.13) (grifo nosso).

(88) O uso da expressão ideologia neste trabalho contém o sentido do conceito de ideologia historicamente orgânica, exposto por GRAMSCI (88a) que afirma:

"É preciso portanto distinguir entre ideologias historicamente orgânicas, que são necessárias a uma certa estrutura, e ideologias arbitrárias, racionalistas, "queridas". Enquanto historicamente necessárias têm uma validade que é validade "psicológica", "organizam" as massas humanas, formam o terreno em que os homens se movem, adquirem consciência da sua posição, lutam, etc." (p.103) (grifo nosso).

(88a) GRAMSCI, Antonio. Obras escolhidas. Lisboa: Estampa, 1974.

(89) Estas colocações também nos remetem a GRAMSCI (1973:166):

"O elemento popular "sente, mas nem sempre compreende ou sabe; o elemento intelectual "sabe" mas nem sempre compreende e especialmente "sente".

(....)

"O erro do intelectual consiste em crer que se possa saber sem compreender e especialmente sem sentir e ser apaixonado (não só do objetivo em si, mas pelo objeto do saber)...."

Mais do que conclusões, a reflexão em torno desta questão permite-nos definir este sub-tópico como ensaio, no sentido mais lato desta expressão: estamos ensaiando respostas, a partir de uma problematização levantada, e optamos por fazê-lo discutindo inicialmente o perfil dos consumidores da produção imobiliária vertical, para em seguida escolher um dos signos desta produção - a centralidade - para analisá-lo em seus processos e formas de expressão.

4.2.1 Quem consome a verticalização

Mesmo antes de iniciarmos esta pesquisa, perguntávamo-nos por que cada vez maior número de pessoas se interessava/interessa em viver numa fração menor do espaço, mesmo vivendo no interior; por que se propiciavam menor privacidade, pagando mais por isto; que níveis de satisfação de necessidades são atingidos e que tipo de símbolos são consumidos; enfim, que necessidades concretas e que desejos subliminares realizam-se neste consumo, e como se articulam o concreto e o ideológico, o consciente e o inconsciente no ato de consumir a produção imobiliária vertical.

Com o intuito de colaborar para responder estas indagações, procedemos à aplicação de questionários (90), junto aos moradores de edifícios residenciais (91) de 4 pavimentos e mais nas cidades estudadas, a partir dos quais podemos tecer algumas considerações.

O padrão sócio-econômico dos moradores de edifícios nas três cidades estudadas pode ser avaliado pelo nível de renda e/ou salário de seus moradores (tabela 9), significativamente mais alto do que o nível médio. Das três cidades, é Presidente Prudente a que indica padrões sócio-econômicos mais altos dentre os moradores de edifícios, muito embora já pudemos ver ao analisar a interiorização da economia paulista, que esta cidade é a que menos cresceu economicamente e a que tem renda per capita mais baixa

(90) A aplicação dos questionários foi, sem dúvida, a etapa mais difícil do levantamento de dados desta pesquisa, pois não dependia de nosso trabalho ou vontade, mas da disponibilidade dos moradores em respondê-los.

Na própria tentativa de nos aproximarmos dos moradores de edifícios, captamos que eles se interessam em se isolar, em se segregar, em ficar em seu casulos. Foi impossível obter licença p/ entrar nos edifícios e aplicar os questionários... .. O pesquisador importuna na lógica de quem quer se manter enclausurado, de quem quer se distinguir dos comuns, de quem quer se segregar. Esperar pelos moradores à entrada/saídas dos edifícios também foi inútil, pois a medida do tempo do capital é a medida do nosso tempo; todos entravam e saíam com o tempo contado (e eu me vi entrando e saindo de casa).....

Optamos por distribuir os questionários nas portarias dos edifícios, deixando uma correspondência para o síndico, explicando o teor da pesquisa e solicitando a permissão para a distribuição dos questionários (anexo 3). De cada 5 condôminos, um recebeu o questionário (anexo 4) que poderia responder sem se identificar. O índice de devolução dos questionários foi de menos de 10% (anexo 5), de tal sorte que os resultados obtidos com a tabulação são mais indicadores de um perfil dos moradores, do que propriamente representativos para uma avaliação precisa. Foram tabulados 117 questionários de São José do Rio Preto, 141 de Ribeirão Preto e 167 de Presidente Prudente.

Apesar do pequeno retorno, o trabalho da aplicação dos questionários e as dificuldades encontradas também contribuíram para a reflexão em torno dos signos e identidade da verticalização, pois que nos confirmou o interesse dos que moram em apartamentos em se isolar.

Os dados referentes a Presidente Prudente foram extraídos, a partir dos questionários aplicados pela pesquisa de MONTEIRO (1990) (anexo 6) no 2º semestre de 1989.

Os dados referentes a Ribeirão Preto e São José do Rio Preto foram extraídos dos questionários aplicados no 1º semestre de 1990. Este trabalho não teria sido possível não fosse a ajuda da Maria José, Mara, Sandra, Alex, Simone, Viviane e Valter.

(91) A opção pelos edifícios residenciais deu-se por alguns motivos. - maior número de edificações de 4 e mais pavimentos para uso residencial, - su-púnhamos maior facilidade para o acesso!!!, - preferência pelos imóveis residenciais, como investimento.

das três. Tais constatações confirmam a tese de que a verticalização é tanto mais expressão de um interesse da demanda pelos investimentos imobiliários, quanto menor e menos industrializada for a cidade.

Tabela 9

RIBEIRÃO PRETO, SÃO JOSÉ DO RIO PRETO E PRESIDENTE PRUDENTE
FAIXAS DE SALÁRIO E/OU RENDA DOS MORADORES DE EDIFÍCIOS DE 4 PAVIMENTOS E MAIS (1989 - 1990)

	Número de Salários Mínimos			
	1 - 5	5 - 20	20 - 50	50 e +
Ribeirão Preto	21,0Z	56,0Z	19,0Z	4,0Z
São José do Rio Preto	20,0Z	62,3Z	14,1Z	3,5Z
Presidente Prudente	8,0Z	47,5Z	36,3Z	8,0Z

 Fonte: Pesquisa de Campo

 Organização: Maria Encarnação Beltrão Sposito

O grau de escolaridade dos moradores (tabela 10) em comparação ao grau de escolaridade geral das três cidades em 1980 (tabela 11), também é um indicador do padrão sócio-econômico de quem compra o apartamento. Chama atenção a maior proporção de moradores com o segundo grau e o curso superior completos: 81,4% em Ribeirão Preto, 85,1% em São José do Rio Preto, e 84,4% em Presidente Prudente. Nesta última cidade, destaca-se o número de alunos universitários que ocupam apartamentos (25% dentre os que responderam questionários), aumentando relativamente a classe do

segundo grau completo. Tal se deve à presença da CIOL Construtora que, como já colocamos, constrói edifícios para locação para universitários.

Tabela 10

RIBEIRÃO PRETO, SÃO JOSÉ DO RIO PRETO E PRESIDENTE PRUDENTE

GRAU DE CURSO COMPLETO (em porcentagem) (1980)

	Elementar	1º Grau	2º Grau	Superior
Ribeirão Preto	57,68%	17,56%	16,96%	7,9%
São José do Rio Preto	60,20%	17,86%	15,50%	6,9%
Presidente Prudente	59,99%	17,92%	15,51%	6,6%

Fonte: Pesquisa de Campo

Organização: Maria Encarnação Beltrão Sposito

No que se refere à condição dos apartamentos (tabela 12), não há grandes diferenças entre as três cidades. Contudo, o que a pesquisa de campo pôde indicar é que no caso de Presidente Prudente há vários edifícios com todos os apartamentos destinados à locação (92), enquanto há outros em que todos os apartamentos são próprios (93). Nas outras duas cidades esta característica não pôde ser observada.

(92) Por exemplo, 3 edifícios do Grupo Liane, Edifício Oásis e os edifícios da construtora CIOL.

(93) Por exemplo, o Edifício Solar Boa Vista.

Tabela 11

RIBEIRÃO PRETO, SÃO JOSÉ DO RIO PRETO E PRESIDENTE PRUDENTE

GRAU DE CURSO COMPLETO DOS CHEFES DE FAMÍLIAS QUE RESIDEM EM EDIFICAÇÕES DE 4 E MAIS PAVIMENTOS (1989/90)

	Elementar	1º Grau	2º Grau	Superior
Ribeirão Preto	6,9%	11,6%	25,6%	55,8%
São José do Rio Preto	7,4%	8,3%	21,3%	63,8%
Presidente Prudente	0,6%	14,9%	47,3%	37,1%

Fonte: Pesquisa de Campo

Organização: Maria Encarnação Beltrão Sposito

Dentre os que pagam aluguel, 48,6% em Ribeirão Preto e 63,1% em São José do Rio Preto têm pelo menos um imóvel, ou seja, pagam aluguel, mas são proprietários de outro imóvel.

Estes dados permitem verificar que a maior parte da produção imobiliária vertical é consumida por frações da sociedade que já tinham a questão habitacional resolvida.

Em Ribeirão Preto e São José do Rio Preto o número médio de moradores por apartamento é de 3,49 e 3,38, respectivamente, para

Tabela 12

RIBEIRÃO PRETO, SÃO JOSÉ DO RIO PRETO E PRESIDENTE PRUDENTE

CONDIÇÃO DOS APARTAMENTOS (1989 - 1990)

	APARTAMENTOS			Sem Informações
	Próprios	Alugados	Cedidos	
Ribeirão Preto	44,9%	52,5%	3,5%	-
São José do Rio Preto	47,0%	48,7%	2,6%	1,7%
Presidente Prudente	44,9%	53,9%	1,2%	-

Fonte: Pesquisa de Campo
Organização: Maria Encarnação Beltrão Sposito

um número médio de moradores por domicílio em 1980 de 3,96 em Ribeirão e 3,86 em Rio Preto (94).

Os indicativos apresentados mais uma vez reforçam a idéia de que a produção imobiliária vertical no "interior" tem demanda entre os padrões sócio-econômicos mais altos, enquanto que nas cidades que compõem a região metropolitana, e nas cidades industriais mais próximas dela, as frações sociais para as quais a oferta de apartamentos se volta são de menor poder aquisitivo. As figuras 30 e 31 e os comentários que acompanharam suas análises evidenciaram esta relação.

(94) Os cálculos foram feitos com base nos dados do Censo Demográfico - São Paulo - 1980.

(95) Dentre os que responderam os questionários 78,7% moravam anteriormente em casa em São José do Rio Preto, sendo este percentual de 75,2% em Ribeirão Preto.

Em Presidente Prudente, entre os adquirentes de apartamentos em construção em 1989, 85% moravam em imóvel próprio (80% em casa e 5% em apartamento), dos quais 60% pretendia se mudar para o apartamento após o término da construção.

Sendo assim, resgatamos a pergunta: por que indivíduos/famílias de médio e alto padrão sócio-econômico dispõem-se a viver em edifícios, se poderiam morar (95) em residências individuais, resguardando sua privacidade e tendo a seu dispor espaços maiores, e portanto mais conforto?

Quando perguntados sobre as vantagens de se morar em apartamentos, as respostas entre os moradores que responderam os questionários (96) apontam que 59% consideram a segurança como uma das vantagens de se morar em apartamentos em Ribeirão Preto, para 65% em São José do Rio Preto e 100% em Presidente Prudente.

A falta de segurança é, via de regra, maior nas grandes áreas urbanas, em função do aglomerado populacional, maiores dificuldades para o provimento das necessidades básicas, e sobretudo o cotidiano massacrante a que se expõem diariamente estas populações, pois a falta de segurança não é decorrência apenas do medo/probabilidade do assalto, mas também de outras formas de violência. Em função deste fato, os dados observados revelam a subjetividade das razões que levam à necessidade de segurança por aqueles que optam pelos apartamentos no interior. Foi justamente na menor das três cidades que este atributo - segurança - foi indicado como vantajoso, para justificar a opção. Por outro lado, ao relacionarmos este indicativo ao padrão sócio-econômico, podemos fazer outra associação, a de que os mais ricos procuram/precisam real ou imaginariamente de segurança, de separação/distinção social, como procuraremos apontar adiante.

(96) Em cada questionário era possível indicar mais de uma vantagem ou desvantagem, sendo assim a somatória dos percentuais anotados é superior a 100%.

Ou seja, os índices referem-se ao número de vezes em que o atributo foi indicado em relação ao número total de questionários respondidos.

Para reforçar esta relação podemos afirmar que no interior, a necessidade de segurança tem relação mais direta com o poder aquisitivo dos que optam por esta forma de habitação - o apartamento -, do que pela grande incidência de formas de violência urbana.

Para ilustrar esta afirmação, basta informar que em 1986 em função do aumento do mercado de trabalho (sobretudo, no setor da construção civil), houve uma diminuição do número de assaltos a domicílios em Presidente Prudente. Foi justamente o ano de 1986, o de maior demanda por apartamentos nesta cidade, o que também revela a fragilidade da vantagem mais indicada.

Outras qualidades foram indicadas em São José do Rio Preto e Ribeirão Preto, muito embora com percentuais bem mais baixos: Em Rio Preto, 11% consideram uma das vantagens de se morar em apartamentos - a localização -, sendo este índice da ordem de 10% em Ribeirão. A praticidade foi outro atributo mencionado nestes mesmos níveis (10% indicaram-no em São José do Rio Preto e Ribeirão Preto).

Nesta última cidade foi realizada uma pesquisa por telemarketing, pela agência SDP Marketing & Comunicações, com a finalidade de avaliar a possibilidade de demanda para o lançamento de um grande edifício por uma construtora de São Paulo. Em resposta à formulação: "na hora de adquirir um imóvel que nota o(a) senhor(a) daria para os seguintes pontos", os resultados obtidos foram: segurança (94%), conforto (86%), construtora (82%), data de entrega (80%), valorização (75%), localização (74%), vizinhança (70%), facilidade de pagamento (66%), tamanho (64%), corretor

(50%), área de lazer (44%) e luxo (12%).

O próprio coordenador da pesquisa revelou-nos sua estranheza ao constatar que os entrevistados não apontaram, por exemplo, status social como um ponto considerado para a aquisição do imóvel. A avaliação do profissional da área de publicidade é que este atributo vêm sendo veiculado pelas próprias campanhas de marketing, através de um mecanismo de se convencer os compradores das qualidades pelas quais pagaram ou pagariam ao adquirir apartamentos. A análise de algumas campanhas publicitárias permitem-nos confirmar esta relação.

Sem dúvida o atributo positivo mais apontado é a segurança, que é justamente um dos pontos sobre os quais o marketing mais trabalha na venda da idéia de morar em apartamento. O quadro 2 contém apenas uma amostra de trechos de propagandas veiculadas pelos jornais das três cidades, onde podemos observar que a qualidade segurança é muito indicada. As figuras 37, 38 e 39 que contém campanhas divulgadas para o lançamento de edifícios em Presidente Prudente também revelam a importância do atributo segurança como uma qualidade que sobrevaloriza a mercadoria apartamento.

QUADRO 2

EDIFICAÇÕES DE 4 PAVIMENTOS E MAIS - EXCERTOS DE CAMPANHAS PUBLICITÁRIAS
VEICULADAS POR JORNAIS (DÉCADA DE 80)

"Com a garantia de quem tem 25 anos de experiência na construção civil, para oferecer a você o máximo em conforto, beleza e segurança. Além de tudo, a melhor localização na cidade."

"Venha morar no bairro mais valorizado de Presidente Prudente e investir no conforto de sua família."

"Se você é dessas pessoas que não abrem mão do conforto e segurança não pode deixar de conhecer o Village Bongiovani."

"O prédio fica situado em um dos bairros mais nobres da cidade, perto de importante avenida."

"Granville Residence: a perfeita conjugação de bom gosto e segurança."

"O maravilhoso projeto paisagístico foi elaborado em tal forma, a garantir toda a segurança possível."

"O único prédio da cidade a contar com heliporto, o que no mínimo, é mais uma garantia de segurança."

"Temos a preocupação de criar um clima de segurança e conforto para que o inquilino sinta-se bem, com pouco barulho, uma área grande de lazer e, ainda para melhorar, a proximidade do centro da cidade."

"O edifício, em estilo europeu, terá elevador panorâmico, como o do Maksoud Plaza, que permitirá uma vista maravilhosa da cidade."

"O investimento mais requisitado, luxuoso e valorizado da cidade - Solar Boa Vista - localização nobre e central, vizinhança selecionada e alto luxo."

"Pronto para você morar com qualidade de vida, segurança e localização."

"Depois do sucesso do Saint Moritz, só mesmo uma obra de arte."

"Residencial Diplomata. Sua família merece esse privilégio."

"Aqui, seu dinheiro vale mais."

"Imagine ter um apartamento para morar ou investir no Higienópolis, numa das regiões mais nobres e valorizadas de Ribeirão Preto."

"A arquitetura moderna uniu a garantia, o estilo e o bem morar."

(continua)

(continuação)

"Localizado próximo da Avenida 9 de Julho, Hospital das Clínicas e Hospital São Francisco, restaurantes, lanchonetes, farmácias e escolas."

"Em Rio Preto, venha morar na melhor localização - Avenida Alberto Andaló"

FONTES: Diversos jornais locais

OBSERVAÇÃO: grifos nossos

ORGANIZAÇÃO: Maria Encarnação Beltrão Sposito

Os atributos valorizarão e localização também são comercializados como mostra o quadro 2, as figuras 40, 41 e 42 e a foto 1.

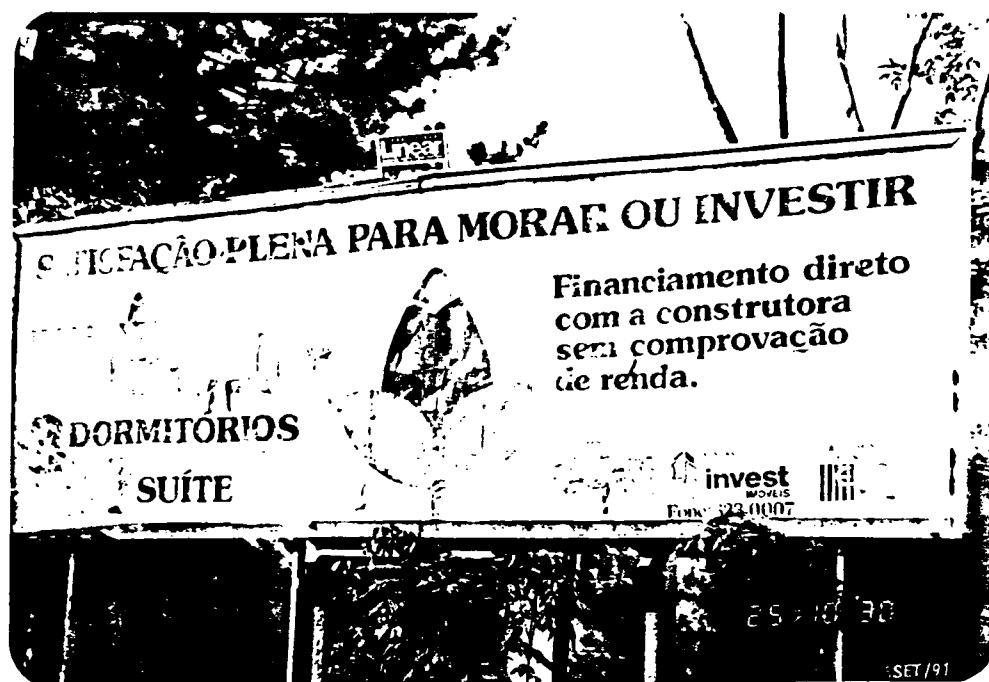
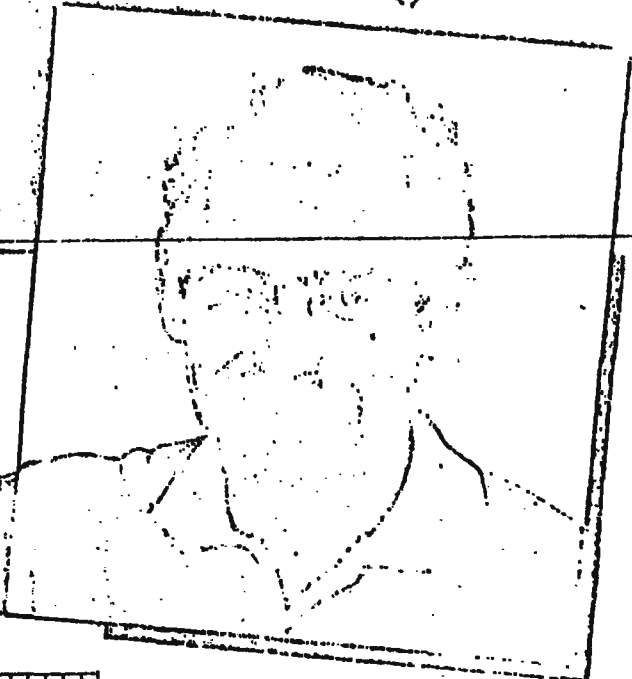


Foto 1 - Ribeirão Preto: outdoor de campanha publicitária.

PARQUE DOS PASSAROS

A melhor opção para você
investir e morar.

Chegou o momento
que você esperava!



Veja como é fácil!

Você compra um apartamento
e ganha um título do clube.

SEGURANÇA

- Portaria central
- Interfone
- Portões Automáticos

TRANQUILIDADE

- Uma nova concepção em apartamento
- Berçário-Maternal
- Pré-Escola

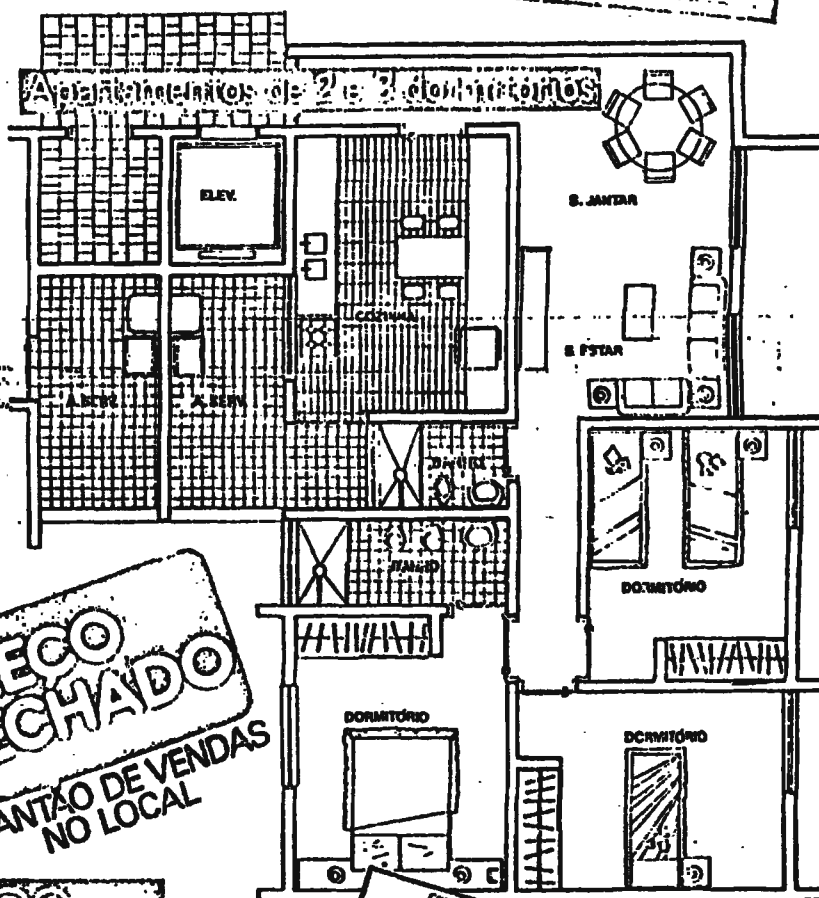
LAVAR

- Quadras Poli-Esportivas
- Campo de futebol suíço
- Piscinas

CENTRO DE COMPRAS

- Anexo ao empreendimento existirá um futuro centro de compras.

PREÇO FECHADO
PLANTÃO DE VENDAS NO LOCAL

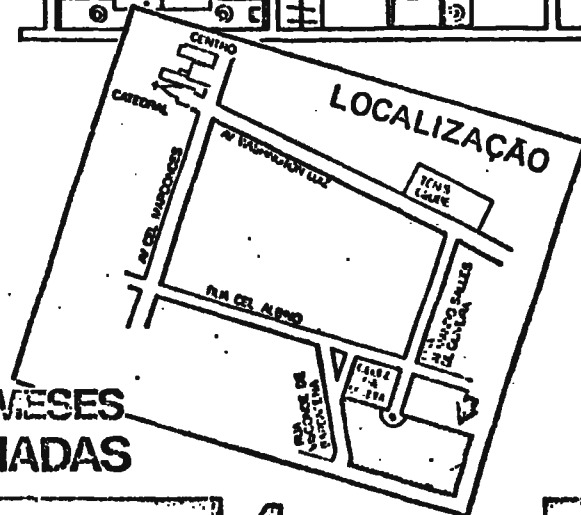


CONDIÇÕES EDIFÍCIOS

- Utilize seu FGTS
- Sem comprovação de renda
- Sem despesas financiadas
- Sem burocracia
- Direto com a construtora
- Preço fixo
- Entrega em 12 meses
- 30 meses para pagar
- Preços a partir de Cz\$ 300.000,00

- 8 andares
- 4 apartamentos por andar
- Elevador Atlas
- Salão de festas e jogos
- Playground
- Ciclovias
- Estacionamento

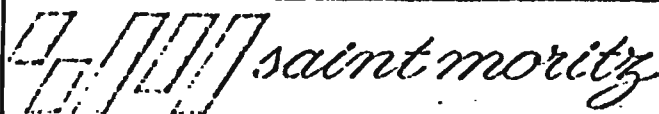
ENTREGA EM 12 MESES
OBRAS JÁ INICIADAS



UM MODO BOM DE MORAR BEM

4 EDIFÍCIOS

- * ANDORINHA
- * ARAPONGA
- * ARARAUNA
- * AZULÃO



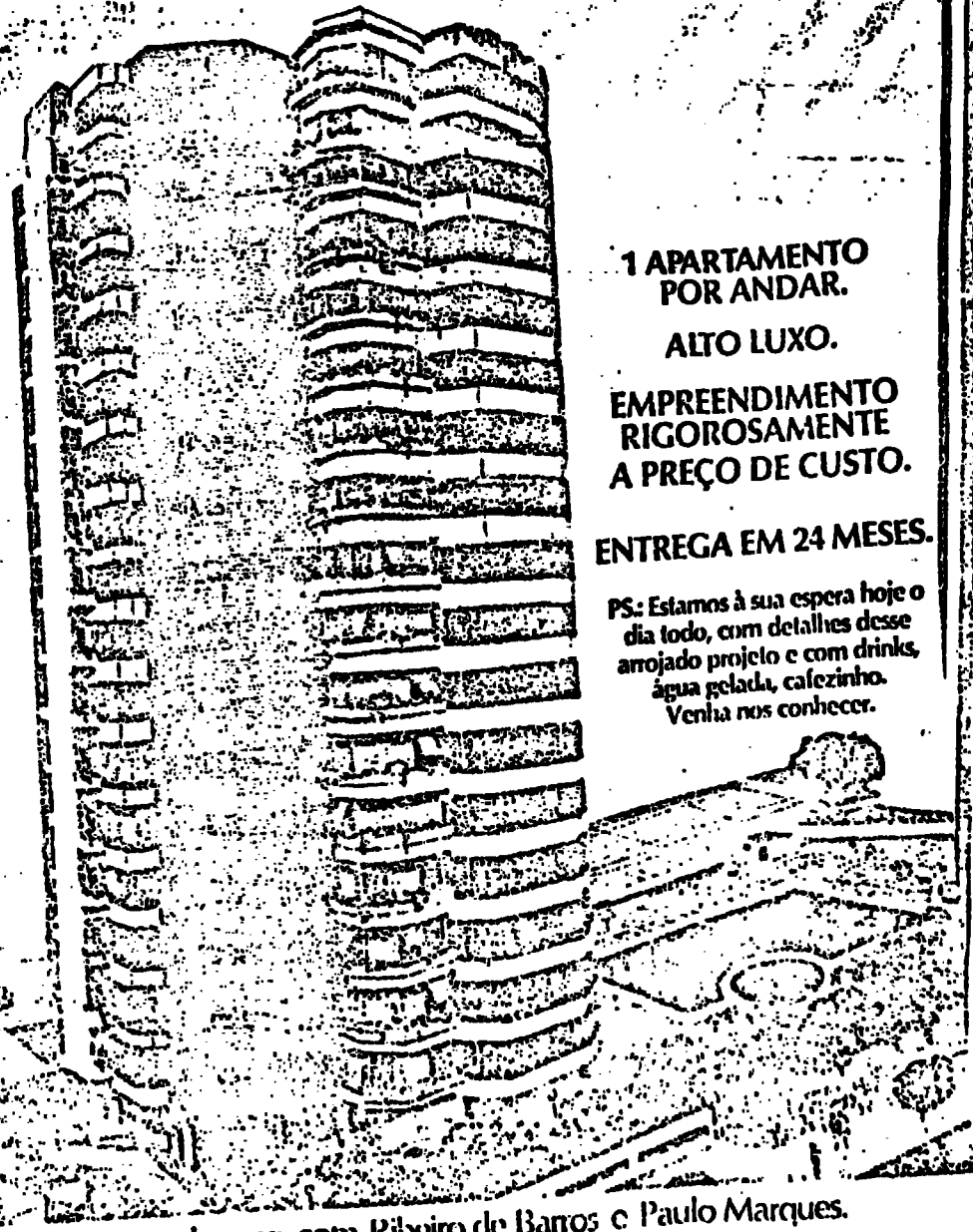
Rua 7 de Setembro, 1555
Telefone (0182) 22-2964 - CEP. 19.100
PRESIDENTE PRUDENTE - SP

1100/01/11/11

O CONFORTO DAS GRANDES MANSÕES.
A SEGURANÇA DE UM CONDOMÍNIO FECHADO.

SOLAR BOAVISTA

- 4 suítes.
- Studio.
- Living para 4 ambientes.
- Terraços.
- Floreiras.
- Copa.
- Cozinha.
- Salões de festas.
- Piscina com bar.
- Solarium.
- Saunas masculina e feminina.
- Quadra oficial de tênis.
- 4 garagens e mais um depósito para cada apartamento.



1 APARTAMENTO
POR ANDAR.

ALTO LUXO.

EMPREENDIMENTO
RIGOROSAMENTE
A PREÇO DE CUSTO.

ENTREGA EM 24 MESES.

PS: Estamos à sua espera hoje o dia todo, com detalhes desse arrojado projeto e com drinks, água gelada, cafezinho. Venha nos conhecer.

Avenida Cel. José S. Marcondes, esq. com Ribeiro de Barros e Paulo Marques.

IME Incorporação e Construção
Marinã Engenharia e Construções Ltda.

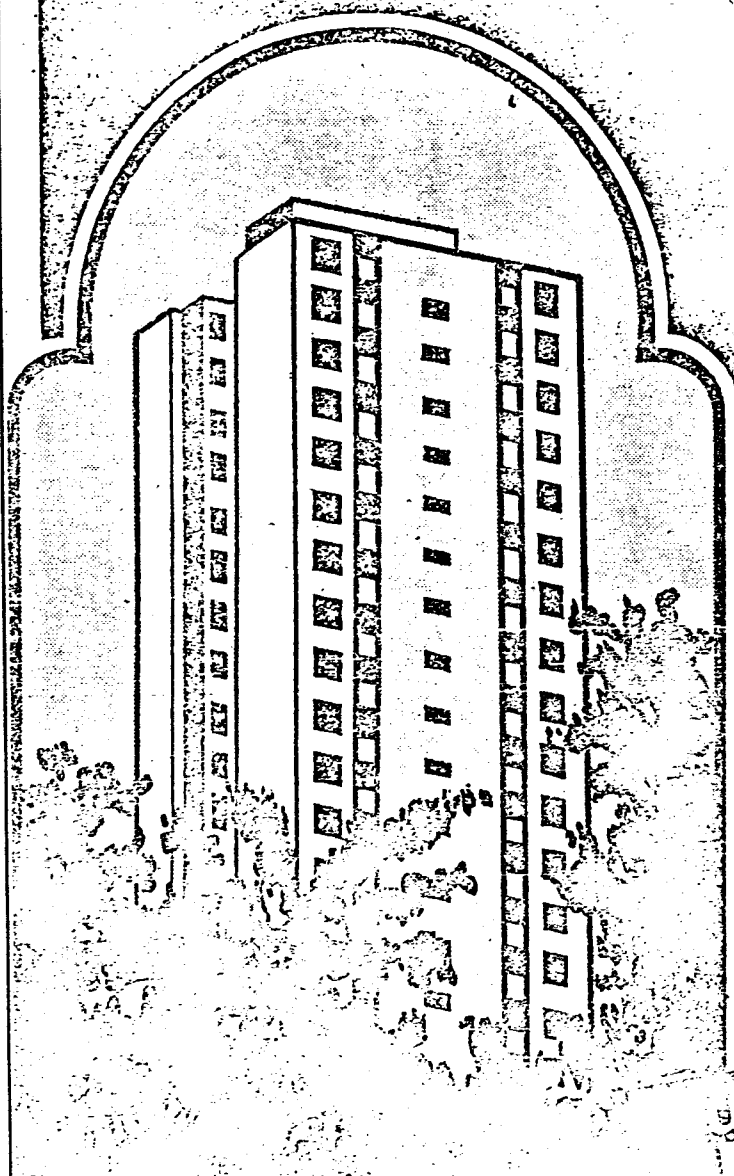
REI Associação e Planejamento
Relevo Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Projeto
Sílvia Castellari Coimbra. Arquiteta

PRESIDENTE PRUDENTE
CAMPANHA PUBLICITÁRIA (II)

FIGURA
38

imobilize a sua poupança
comprando tranquilidade



NÃO SE
ESQUEÇA

MOVELE
SEGURANÇA
E BEM
DE RAIZ

VENHA, HOJE MESMO,
CONHECER O
APARTAMENTO
NOVINHO EM FOLHA
QUE CONSTRUÍMOS
PARA VOCÊ MORAR E
INVESTIR, COM
APENAS UMA
PEQUENA ENTRADA
E O SALDO
FINANCIADO EM
20 ANOS.

utilize o seu
FGTS
p. o pagamento

EDIFÍCIO
NAVARRO DIAS

NÃO DEIXE FUGIR
ESTA OPORTUNIDADE

RUA SIQUEIRA CAMPOS, 690, NO CENTRO DE PRUDENTE

CORRETORES
DIARIAMENTE
NO LOCAL



INCORPORAÇÃO, CONSTRUÇÃO E VENDAS
IMOPLAN

FONES: 33-5275/33-2270/22-4521/22-4377

**FIGURA
39**

**PRESIDENTE
PRUDENTE**

**CAMPANHA
PUBLICITARIA
(III)**

... PARA MORAR OU INVESTIR



Índice de valorização mais cem por cento, vai ser difícil encontrar.
Reservando uma das POUCAS UNIDADES, no Edifício Tamoiós você garante um apartamento na Zona Sul, exatamente para onde se canalizam grandes recursos de urbanização.
VENHA DEPRESSA!
Dê suas voltinhas por lá e observe o bom gosto das construções e a perfeita integração do verde - um requinte indispensável às chamadas localizações nobres.
Assim, você tem a qualidade de quem mora no Tamoiós e não tem a dúvida: **CARTEL**
O prazo de pagamento é curto, mas não mais e que você **EXPONHA SUAS CONDIÇÕES**.
Se não pode mesmo é demorar, pois, nem os bons assim, não esperam pela gente a vida inteira.

3 DORMITÓRIOS

1 SUÍTE

Financiamento direto com a construtora sem comprovação de renda.

Livre do movimento sufocante do centro e ao mesmo tempo ligado a ele em minutos, através de avenidas como, Portugal, e 9 de Julho. Se bem que para atingir os principais recursos que o dia-a-dia exige, você não precisa se afastar demais. O Edifício Tamoiós localiza-se bem próximo a escolas e centros comerciais (inclusive o Shopping), além de dispor de recursos privativos de lazer como **SALÃO DE FESTAS, SALÃO DE JOGOS, PLAY-GROUND E PISCINA**.
Cerque-se de verde. Cerque-se de vida. Reserve seu espaço no Tamoiós e faça as malas rumo Sul!

EDIFÍCIO
TAMOIOS
Ribeirão Zona Sul

VISITE APARTAMENTO DECORADO.

PLANTÃO DE VENDAS NO LOCAL, INCLUSIVE NOS FINS DE SEMANA.
AV. PORTUGAL, 1720 - FONE 623-3569

CONSTRUTORA
IMOBILIZADORA
SUA CONSTRUÇÃO
SUA VIDA
SUA FELICIDADE
SUA TRANQUILIDADE
SUA PAZ
SUA SAÚDE
SUA BEM-ESTAR
SUA VIDA
SUA FELICIDADE
SUA TRANQUILIDADE
SUA PAZ
SUA SAÚDE
SUA BEM-ESTAR

VENDAS
Invest
IMOVEIS
Av. Presidente Vargas, 1000
Fone: (011) 623.0007
Rua do Príncipe, 111 - CEP: 01201-000

PLANEJAMENTO DE MARKETING
ITCO
EMPRESA TÉCNICA
EM CONSULTORIA
Av. São João, 1302
Fone: (011) 634.7800
Pós-Box 1100 - SP

RIBEIRÃO PRETO
CAMPANHA PUBLICITÁRIA (IV)

FIGURA
40

3 DORMITÓRIOS NO HIGIENÓPOLIS

Pertinho da
Av. 9 de Julho

Maracay

Marechal Deodoro nº 920

UM APARTAMENTO PARA INVESTIR OU MORAR BEM
NO MELHOR PONTO DO CENTRO DA CIDADE
RIBEIRÃO PRETO

Imagine ter um apartamento, para morar ou
no Higienópolis, numa das regiões mais
valorizadas de Ribeirão Preto.

Edifício Maracay. A arquitetura moderna uniu a
garantia, o estilo e o bem morar.

3 dormitórios, um amplo terraço panorâmico, sala de
estar, jantar; bar e piscina.

Localizado próximo da Av. 9 de Julho, Hospital das
Clínicas e Hospital São Francisco, restaurantes,
lanchonetes, farmácias, e escolas.

Invista aqui, pertinho da Av. 9 de Julho e fique
tranquilo, com a certeza de estar fazendo o melhor
negócio do momento.

Edifício Maracay, espaço e conforto para você viver
bem.

- 14 Andares
- 2 Apartamentos por andar
- Duplex na cobertura
- 3 Dormitórios, sendo 1 suite com terraço panorâmico
- Sala de Estar e jantar
- Lavabo
- Amplo terraço panorâmico
- Copa/cozinha
- Central de gás
- Área de Serviço
- Quarto de empregada
- WC de empregada
- Garagem c/ portão eletrônico
- Piscina/vestiários
- Churrasqueira
- 2 elevadores
- Salão de festas
- Amplo hall social
- Porteiro eletrônico e interfone
- Guarita de segurança

65
mil mensais

PLANTÃO DE VENDAS

<p>NO LOCAL Rua Marechal Deodoro nº 920 Fone: 636-1298 e 636-7481 De segunda a sexta-feira até 21 h. Sábados até 16 h. Domingos até 12 h.</p>	<p>NA IMOBILIÁRIA SERGIO ARANTES Av. Independência, 239 - fone (016) 634.5219 Telex 16.4020 - NENA - BR - Fax (016) 634.6904 Cep 14020 - Ribeirão Preto De segunda a sexta-feira até 18 h Sábados até 16 h Domingos até 12 h</p>
--	---



CONSTRUÇÃO
CONSTRUTORA
TERRA

VENDAS

SERGIO ARANTES
IMOBILIÁRIA

RIBEIRÃO PRETO
CAMPANHA PUBLICITÁRIA

(V)

FIGURA
41

RIBEIRÃO PRETO

CAMPANHA PUBLICITÁRIA (VI)

FIGURA 42

2 DORMITÓRIOS

Residencial
Sumareziño

Rua Silva Guimarães nº 476

MELHOR DO
SUMAREZINHO

AQUI, SEU DINHEIRO VALE MAIS!

Nós criamos preços e condições de pagamento
para você comprar seu apartamento.

39.932 mensais

PLANTÃO DE VENDAS

De segunda a sexta-feira até 18 h - Sábados até 16 h - Domingos até 12 h

Av. Independência, 239 - Jone (015) 634.5219 - Telex 16.4020 - NEJIA - BR - Fax (016) 634.6554 - Cep 14020 - Ribeirão Preto

- 3 andares
- 2 dormitórios
- Saia de estar/jantar
- Banheiro social

- Copa/cozinha
- WC de empregada
- Área de serviço
- Garagem

CONSTRUTORA



A. ROVITO dos SANTOS
CONSTRUTORA LTDA.

VEDAS

SEU APARTAMENTO
SEM O CARIÓTIPO

CRISTINA

Estas duas "qualidades" mantêm entre si uma estreita relação, visto que as melhores localizações são as mais valorizadas, e vêm associadas a adjetivos como nobreza e centralidade, como por exemplo: "bairros mais nobres...perto de importante avenida", "proximidade do centro da cidade", "vista maravilhosa da cidade" (leia-se centro da cidade)(97), "localização nobre e central", "morar e investir no Higienópolis, numa das regiões mais nobres e valorizadas de Ribeirão Preto", "melhor localização", etc.

O que pretendemos destacar como estes apontamentos é o papel ideológico da propaganda na determinação da demanda, visto que exatamente os atributos que são trabalhados nas campanhas publicitárias aparecem como as vantagens da vida em apartamentos, enquanto outros atributos como maior inserção da mulher no mercado de trabalho e dificuldade de empregadas domésticas, que provavelmente determinam fortemente a opção por um estilo de morar que demanda menos afazeres domésticos não são arrolados com a mesma frequência de outros.

Retomando-se a figura 37, que contém campanha publicitária veiculada em setembro de 1986, podemos destacar um conjunto de atributos vendidos junto com os imóveis em lançamento, a maioria dos quais não foi implantada até meados de 1990: bercário-maternal, pré-escola, quadras poli-esportivas, campo de futebol suíço, piscinas, centro de compras; e ainda, um mapa de localização do imóvel que vende a idéia de uma proximidade da área central que não é verdadeira, visto que não há proporcionalidade entre a representação e a realidade representada. Aqui, a utilização da

(97) A este respeito destacamos a análise procedida por De Matta (97a), que revela o peso dos componentes culturais na concepção de espaço da sociedade brasileira. O autor afirma:

"Nas cidades brasileiras, a demarcação espacial (e social) se faz sempre no sentido de uma gradação ou hierarquia entre centro e periferia, dentro e fora. Para verificar isso, basta conferir a expressão brasileira "centro da cidade", e também a conotação altamente negativa do espaço sub-urbano - suburbano -, novamente em contraste com os Estados Unidos. Se não fosse muita ousadia, poder-se-ia sugerir que a ausência de uma ocupação sistemática dos morros e elevações pelos segmentos dominantes teria alguma relação com essa obsessão pelo "centro". Pois como seria possível montar a equação brasileira: centro = dentro = superioridade social, se o morro isola e pode apontar para a periferia e para a individualização? De qualquer modo, a especulação pode ser interessante e nos remete a diferentes formas de concepção do espaço que o estudo comparativo ajuda a descobrir" (p.34).

(97a) DaMATTa, Roberto. A casa & a rua. Rio de Janeiro: Guanabara, 1987.

distorção também tem o objetivo de vender o acesso ao centro.

A figura 43 contém outra campanha que pode ilustrar como os interesses da produção vendem imagens/símbolos que nem sempre encontram consistência na realidade.

A prática de mercantilizar atributos reais ou imaginários que o imóvel contém reproduz-se segundo a lógica de apresentar ao mercado continuamente novos atributos, que na condição de inovações podem vender novos terrenos/localizações/lugares (98).

As figuras 44 e 45 veiculam campanhas que pretendem vender o acesso à Natureza como uma vantagem dentro da área urbana já tão "desnaturalizada". O que, efetivamente, interessa aos que produzem a verticalização é o deslocamento da demanda de tal sorte a criar as condições de reproduzir a cidade e realizar a renda de monopólio em novos pontos.

Por outro lado este conjunto de decisões que sustenta a reprodução das localizações de monopólio determinam e são determinados por diferentes mecanismos.

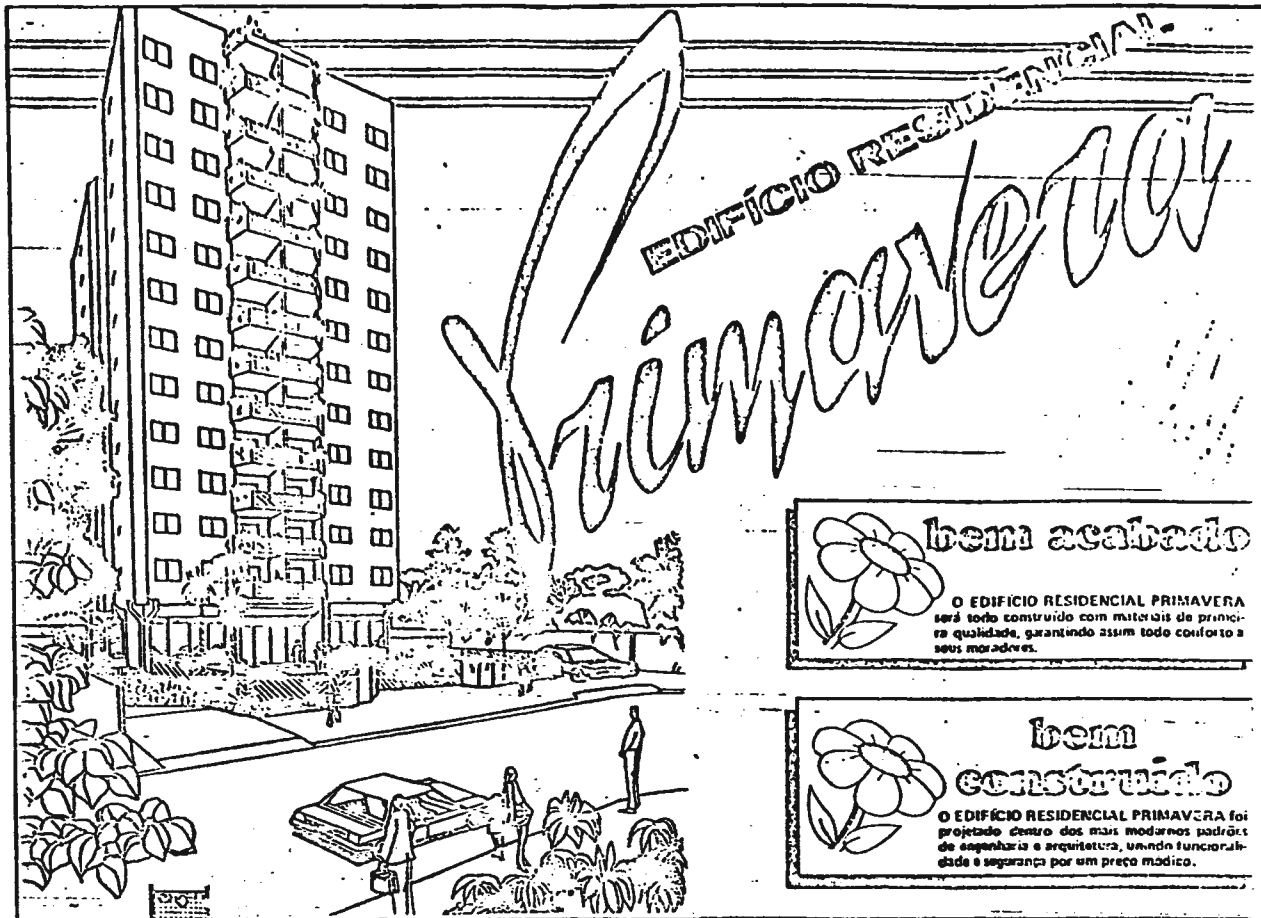
Ao analisar as operações de renovação urbana, CASTELLS (1983) aponta os efeitos decorrentes das mudanças urbanas, os quais, a nosso ver, podem ser transpostos à análise dos impactos do processo de verticalização, que se deliberou de forma mais intensa nas cidades estudadas, durante a década de 80. O autor afirma:

".... uma análise semiológica das operações de renovação urbana [para nossa análise leia-se: do processo de verticalização] não pode partir da estrutura simbólica do conjunto do espaço (...); ela deve partir do conteúdo ideológico veicu-

(98) Em CAMPOS (98a) há uma análise interessante das estratégias deliberadas pelo capital imobiliário para produzir novas localizações através do lançamento de inovações no mercado imobiliário no Rio de Janeiro. O autor ressalta: "...acreditamos que os capitais imobiliários são capazes de induzir a demanda a consumir novas moradias-localizações." (p.134).

Adiante ao discutirmos a centralidade urbana e a (re)estruturação da cidade, voltaremos a esta questão.

(98a) CAMPOS, Pedro Abramo. A incerteza e a inovação na estruturação urbana: elementos da dinâmica imobiliária. In: III ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 1989, Águas de São Pedro. Anais..., Águas de São Pedro: ANPUR, 1989, P.131-142.



bem acabado
 O EDIFÍCIO RESIDENCIAL PRIMAVERA será todo construído com materiais de primeira qualidade, garantindo assim todo conforto a seus moradores.

bem construído
 O EDIFÍCIO RESIDENCIAL PRIMAVERA foi projetado dentro dos mais modernos padrões de engenharia e arquitetura, unindo funcionalidade e segurança por um preço módico.

bem localizado
 A localização em uma área central da cidade, de fácil acesso, porém sem os incômodos do trânsito congestionado e dos ruídos, comuns ao centro da cidade, fazem do EDIFÍCIO RESIDENCIAL PRIMAVERA um dos locais mais tranquilos para se morar.

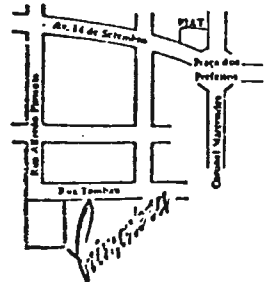
bem espaçoso
 Cada apartamento ocupará uma área de 143,2432m² e será composto de 3 dormitórios sendo um com banheiro conjugado e dois servidos por um banheiro social, 1 sala de estar e jantar conjugadas, terraço, cozinha, área de serviço e banheiro de empregada; e um box garagem por apartamento.

O SEU MAIS NOVO BEM QUERER

bem barata

apenas Cz\$ 30.000,00 de entrada e o restante em 36 meses para pagar

PROA
 Construções Incorporadoras e Empreendimentos Imobiliário Ltda.
 Creci 30110



PLANTÃO DE VENDAS
 IMOBILIÁRIA *Central Dowry*
 AV. WASHINGTON LUIZ N. 1.970 - JARD. 78 01617 - FONE: 3111-1111 PRUNY 011
 BR. N. 31130 - CILIC 124 - CUCS 130 - 01111-011

FIGURA 43

PRESIDENTE PRUDENTE

CAMPANHA PUBLICITÁRIA (VII)

Finalmente um edifício cercado de sol por todos os lados

- 15 andares
- 02 apartamentos por andar
- Entrega em 18 meses
- Pagamento em 36 meses
- Terreno c/1.320 m²

- Hall social
- Living e sala de jantar
- Terraço
- 02 dormitórios, com 1 banheiro social.
- Suíte c/terraço
- Cozinha
- Área de serviço
- Hall de serviço
- 01 ou 02 garagens privativas
- Ar condicionado central p/cada apartamento - sistema inédito

PREÇO FECHADO

Residencial

Versailles

PREÇO FECHADO

- Entrega em 18 meses.
- Financiado em 36 meses diretamente para construtora.

- Play Ground
- Salão de Festas
- Piscinas
- Sistema de segurança, com guarita e portão eletrônico.
- 02 elevadores
- Central de gás
- Antena coletiva
- Churrasqueira
- Grande área ajardinada

CONSTRUTORA E INCORPORADORA

JAU

MATRIZ:
AV. ENGENHEIRO LUIZ CARLOS BERRA, 1730
C.P. 05521 - TEL. PAULISTA (011) 250-2111
TELEX (011) 22146 - JAUC - SÃO PAULO SP

PLANEJAMENTO E VENDAS:

IMOBILIÁRIA PRÉCO

ADMINISTRAÇÃO E VENDA DE IMÓVEIS S. CLTDA

RUA MAJOR FELICIO TABARAY, 462 - FONE 33-5355
PRESIDENTE PRUDENTE SP



PRESIDENTE PRUDENTE
CAMPANHA PUBLICITÁRIA (VIII)

FIGURA 44

RIBEIRÃO PRETO

CAMPANHA PUBLICITÁRIA (IX)

FIGURA 45

Entrada facilitada.
Prestação mais baixa que aluguel.



V I V E R B E M É M O R A R B E M .

A oportunidade que você tanto esperava está aqui.
Chácara Flora. Um condomínio fechado, idealizado para o conforto e a segurança de quem sabe que morar bem significa, invariavelmente, viver bem.

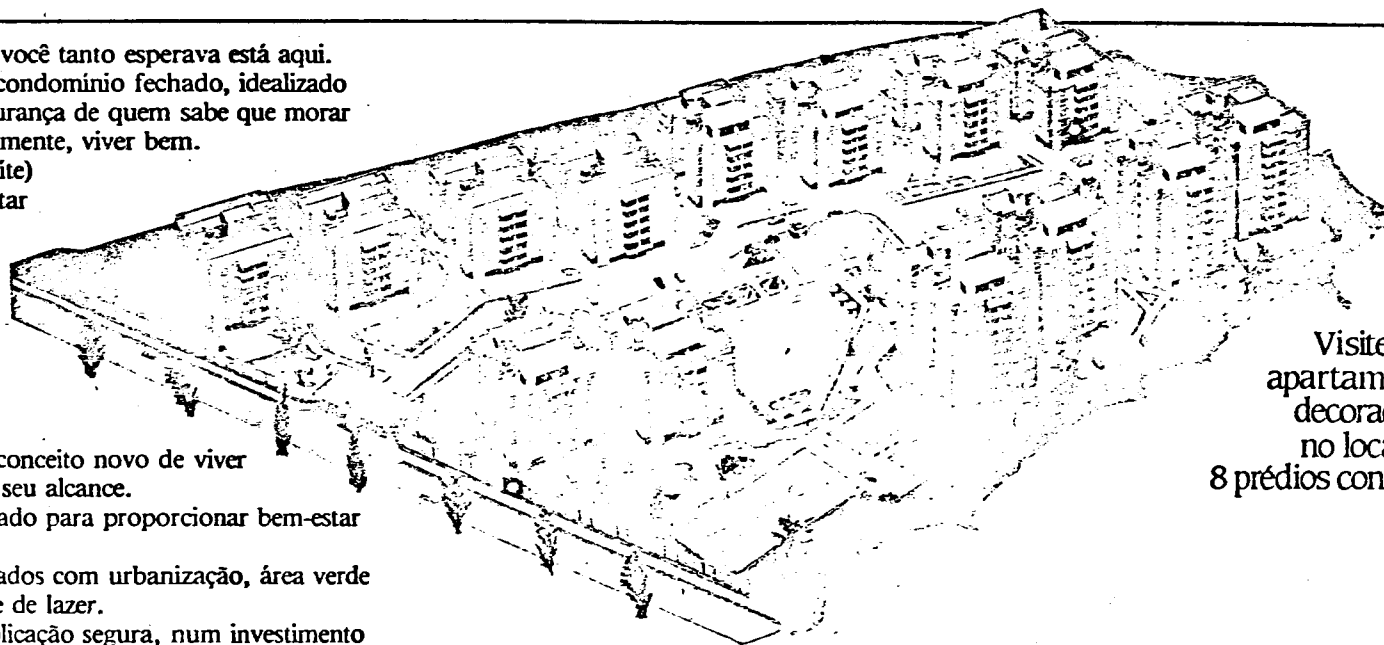
- 3 dormitórios (c/ 1 suíte)
- Living • Sala de jantar
- Varanda
- Hall
- Cozinha
- Arca de serviço
- Banheiro social
- Banheiro empregada
- Garagem
- Elevador

Chácara Flora. Um conceito novo de viver e morar bem, agora ao seu alcance.

Aqui tudo foi projetado para proporcionar bem-estar aos seus moradores.

32 mil metros quadrados com urbanização, área verde e equipamentos sociais e de lazer.

Chácara Flora. A aplicação segura, num investimento que valoriza o seu patrimônio.



Visite
apartamento
decorado
no local.
8 prédios construídos.

- Piscina adulto
- Piscina infantil
- Quadras esportivas
- Quadras de bocha
- Quiosque
- Clube
- Salão comunitário
- Guarita (c/ sanitários)
- Portaria (c/ serviço de recepção e sala de espera)
- Serviço de telefonista
- Sala de fisioterapia



Rua Niterói, 115 (junto ao Sesi)

Construção e Incorporação:



Vendas:



Fone: (016) 634.9841

Financiamento:



Plantão de vendas no local.
Tel. 624.0790

lado à operação, à qual por sua vez deriva do efeito desta operação de urbanismo, ao mesmo tempo sobre a estrutura urbana e sobre as relações sociais. Conhecendo estes efeitos, haverá uma multiplicidade de mensagens que, logicamente, devem ser emitidas pelas novas formas urbanas: algumas serão dominantes, por exemplo, a modernidade técnica, o prestígio social, a comodidade consumista, etc."(p.266-267) (grifo nosso)

A análise desenvolvida até aqui poderia sugerir que a demanda é estabelecida apenas pelos interesses dos que produzem, através da venda de signos/símbolos que, subjetivamente, são consumidos, em função de determinantes de caráter ideológico.

O que passamos a ressaltar são pelo menos duas ordens de fatores (objetivos e subjetivos), que revelam o interesse pelo consumo da produção imobiliária vertical.

Inicialmente, retomamos um ponto já desenvolvido - o interesse geral pelos investimentos imobiliários no Brasil -, para acrescentar um novo componente - o interesse pelos investimentos imobiliários como forma de "descarregar o caixa 2" de pessoas jurídicas.

As entrevistas com os incorporadores/construtores mostraram que parte significativa dos que investem na compra de apartamentos de alto padrão pelo sistema preço de custo encontram nesta operação uma forma de licitar recursos, os quais entraram no caixa de forma ilegal. Segundo uma construtora de São José do Rio Preto, "...a procura por apartamentos de alto luxo pode aumentar muito se o preço da carne ou da laranja subir...sempre se vende

parte da boiada ou do laranjal sem nota fiscal, e os apartamentos em construção consomem esta diferença contábil...'

Ao analisarmos as figuras 30 e 31 chamamos atenção para o fato de que as cidades que tiveram lançamentos de apartamentos maiores (área média em m²) no período 1979-1987 foram justamente aquelas em que a produção agropecuária tem importância maior do que a produção industrial.

O aumento do preço da laranja no mercado internacional, principalmente em 1983 e 1984, estimulou sobremaneira as incorporadoras/construtoras a lançarem edifícios de alto padrão em São José do Rio Preto, como pudemos averiguar na figura 11. O aumento da demanda solvável é acompanhado do interesse de poder realizar investimentos que possibilitem a "lavagem do dinheiro" (99). O co-financiamento da construção de um ou mais de um apartamento a médio prazo, sem precisar declarar para o imposto de renda uma compra realizada à vista, por um preço aferível no mercado, é uma forma de "descarregar o caixa 2", através de um investimento diluído em um tempo, e de se subestimar o montante do investimento (100).

Tal fato ficou para nós mais claro, na medida em que encontramos, por parte das construtoras, um cuidado muito grande em guardar em sigilo o nome dos co-participantes da produção pelo preço de custo.

Até mesmo a forma como é organizado o grupo também permite que o montante do investimento realizado não apareça, visto que o prédio é construído em conjunto, participando os condôminos com parcelas iguais (ou proporcionais quando há apartamentos de dife-

(99) Alguns entrevistados indicam que em São José do Rio Preto, esta "lavagem de dinheiro" também é feita através da compra de jóias, o que justifica a importância desta produção em São José do Rio Preto.

(100) Muitos destes apartamentos, em prédios construídos pelo sistema preço de custo, têm acabamento personalizado e de altíssimo custo, o que pode incluir fechaduras encomendadas especialmente à indústria PADO com as iniciais dos proprietários gravadas nas maçanetas, ou azulejos negros filetados com ouro produzidos sob solicitação pela INCE-PA para decorar os dois banheiros da suíte do casal de um dos apartamentos do Solar Boa Vista em Presidente Prudente. A "lavagem do dinheiro" também pode passar pelo revestimento das salas em mármore importados, etc. etc. etc.

rentes tamanhos no mesmo prédio), mas o acabamento das unidades é feito individualmente e muitas vezes de forma personalizada, ou seja, cada proprietário decide sobre os tipos de materiais a serem utilizados, compra-os ou solicita à construtora que providencie a compra (dependendo do tipo de contrato de prestação de serviço estabelecido) e este "custo" não entra na contabilidade geral, o que quer dizer no montante a ser parcelado entre os condôminos (101). Assim sendo, o luxo adicional dos apartamentos consome recursos que não aparecem contabilmente, mas que se revertem na valorização do apartamento depois de pronto.

O apontamento de que uma parte dos apartamentos é produzido para viabilizar a "lavagem de dinheiro" vem reforçar a identidade do imóvel como investimento seguro (e lícito).

O Plano Collor veio, segundo os entrevistados, dificultar um pouco este tipo de negócios, porque impediu um conjunto de operações "ao portador", portanto sem identificação dos aplicadores.

O segundo aspecto que indicamos como determinante do interesse dos compradores pelos apartamentos expressa outra identidade da verticalização, que reflete e reafirma velhos/novos signos.

Os compradores de apartamentos também se interessam em comprar um imóvel que expresse status social, embora em nenhuma resposta de questionário este atributo tenha sido explicitado.

Poderia se imaginar que o status seria alcançado através da compra de uma grande casa. Contudo, o prédio, ao reunir um conjunto de condôminos, possibilita ao mesmo tempo identificação com figuras que são símbolos sociais e distinção ao separar-se do restante. A fala do corretor de imóveis Cesar Iório de Ribeirão

(101) Como geralmente o serviço da construtora é cobrado a partir de um percentual em relação ao custo mensal da obra, é considerado para tal o preço do acabamento especificado no projeto tal como aprovado na fase do lançamento. Há, portanto, um apartamento padrão, a partir do qual será calculado o pagamento dos serviços da construtora. Qualquer tipo de acabamento que requeira mão-de-obra não prevista no projeto, deverá ser financiado à parte pelo condômino, sendo muitas vezes providenciado pela própria construtora.

Preto (Imobiliária Oliveira Rocha) é muito ilustrativa:

"Apesar do progresso, Ribeirão é como se fosse um grande fazendão iluminado. Quem quer status social tem que morar na sede, junto com o fazendeiro... Para vender rapidamente um prédio em lançamento, basta convencer uma ou duas figuras de destaque na sociedade a ficar com um apartamento."

Através da explicitação de sua estratégia para vender rapidamente o prédio, ainda na planta, o corretor passa subliminarmente alguns signos vendidos/consumidos e, de uma certa forma, a concepção de espaço e de sociedade daqueles que compram. Vejamos.

O caráter agrário da formação territorial do interior paulista (como discutimos no tópico 3.1) reflete-se/reproduz-se na comparação de Ribeirão a um "fazendão". O fato de que é "grande" e "iluminado" procura expressar o crescimento, a riqueza e a modernização pela qual a cidade passou, como se o objetivo fosse a incorporação do urbano (signo de moderno), sem perder as raízes da fazenda (signo da riqueza da região e do poder dos proprietários).

A relação fazenda/sede, vem para expressar a relação cidade/centro da cidade. Ou seja para se distinguir/destacar socialmente é preciso estar na sede onde está o fazendeiro (como símbolo de centro, lugar da gestão política e econômica da cidade). O contrário de estar no centro, é estar na periferia, na margem, por fora. O resgate da afirmação de Da Matta (ver novamente nota 97) é interessante, para relacioná-la à realidade estudada.

O status não decorre apenas do fato de que se está no centro, mas sobretudo por quem está no centro ("junto com o fazen-

deiro"). A identificação é, portanto, de caráter social. Sua simbologia espacial é apenas expressão da distinção social que o estar no mesmo lugar que o poder (econômico ou político) confere.

A transposição da concepção de espaço dos proprietários rurais para a cidade, através do interesse em comprar o apartamento (símbolo do moderno) e ter acesso ao centro (como expressão do poder), é a própria expressão do ideário agrário no urbano.

Não nos referimos à projeção do trabalho agrário na cidade, mas a projeção dos valores e interesses do proprietário rural, enquanto classe rentista, à cidade, na forma de novas propriedades (investimentos seguros) que também vão expressar/projetar status social.

A partir desta análise, a identidade da verticalização no interior é, contraditoriamente, expressão da necessidade de se igualar à metrópole, ao moderno, mas ao mesmo tempo de reafirmar os valores da propriedade, em um território que se estruturou com base numa economia agrária.

Tal identidade pode ser observada também quando verificamos que a roupa e a música country, bem como os rodeios e as C-10s e C-20s são os signos de estar "in" no interior.

Esta relação é tanto mais forte em Presidente Prudente e São José do Rio Preto, onde a industrialização é menos desenvolvida.

As notinhas na coluna social do Sinomar Calmona (Jornal O Imparcial de Presidente Prudente) fazem referências a quem comprou apartamento novo no Maxims, o prédio onde mora o prefeito Paulo Constantino (foto 2), ou informam a lista dos colunáveis que compareceram à inauguração do Solar Boa Vista (foto 3). A co-



Foto 2 - Presidente Prudente:
Edifício Maxim's

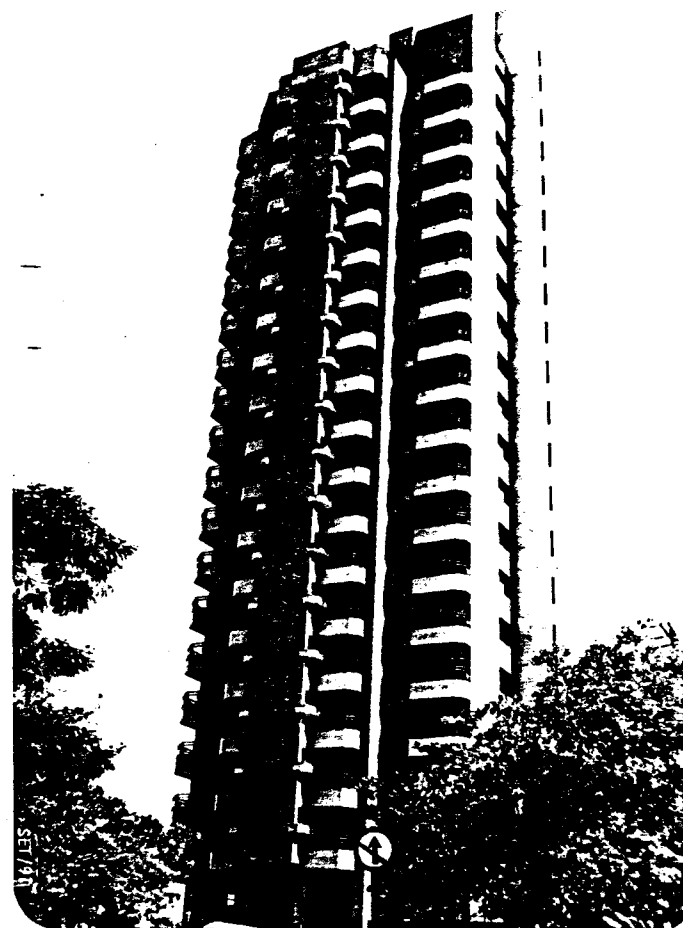


Foto 3 - Presidente Prudente:
Edifício Solar Boa Vista

luna de Haydée e Magaly (Jornal A Notícia de São José do Rio Preto) também indica quem vai se mudar para apartamento novo no Edifício Centaurus (foto 4), onde o Chitãozinho e Xororó compraram seu duplex, ou para o Edifício Antares (foto 5), onde Dona Yolanda Bassity (Sucos Bassitrus) tem o seu triplex. O status identificado ao econômico e político destas cidades.

Os signos e a identidade da verticalização no interior vão ganhando contorno, então, através do próprio sentido que aqueles que consomem esta produção, imprimem à mercadoria/fetice pela qual pagam para ter acesso.

A análise que CASTELLS (1983) desenvolve sobre o simbólico urbano (102) revelou-se plena de consistência, quando nos deparamos com a análise concreta da realidade estudada. O autor expõe:

"Precisemos os termos da questão assim colocados: da mesma forma que existe uma eficácia própria do econômico ou do político-institucional através de sua modulação espacial e seu lugar nas "unidades urbanas", existe uma certa especificidade da instância ideológica ao nível do espaço urbano. Esta especificidade ideológica se manifesta, principalmente de duas maneiras:

"1. Pelo componente ideológico que, ao nível de uma realidade histórica, está presente em todo elemento da estrutura urbana. Assim, por exemplo, toda moradia ou todo meio de transporte se apresenta sob uma certa forma, produzida pelas características sociais deste elemento, mas que, ao mesmo tempo, reforça-os, pois ela dispõe de uma certa margem de autonomia.

(102) Às páginas 264-265, o autor procede a uma análise crítica às concepções de Lévi-Straus e Lynch, pois que considera que "...a estrutura simbólica não é o equivalente de um texto urbano organizado pela cristalização formal da ação social."



Foto 4 - São José do Rio Preto:
Edifício Centaurus

Foto 5 - São José do Rio Preto:
Edifício Antares



"2. pela expressão, através das formas e dos ritmos de uma estrutura urbanas, das correntes ideológicas produzidas pela prática social. é neste nível de mediação, pelo espaço urbano, das determinações ideológicas gerais, que devemos colocar o tema do simbólico urbano."

(p. 266-267).

A análise da verticalização como um forte símbolo que se produz/se impõe/se consome nas cidades do interior, passa por reconhecer os signos que ela contém e ideologicamente expressa: a segurança, o status social, a comodidade, a cidade grande. Os efeitos sociais destes signos dão sustentação a uma identidade da verticalização que não é apenas determinada pelos interesses dos que a produzem, mas não pode ser explicada somente como forma de satisfazer as necessidades dos que a consomem. Também sobre esta determinação CASTELLS (1983 - 270) expõe:

"Enfim, o conjunto dos processos não são nem as "vontades" nem as estratégias, mas os efeitos sociais necessários produzidos na ideologia por uma relação social com o espaço."

Por outro lado, os interesses/necessidades/desejos não são individuais, mas correspondem a relações sociais reais porque:

"A essência humana não é uma abstração inerente ao indivíduo singular. Em sua realidade, é o conjunto das relações sociais." (MARX, 1977:13)(grifo nosso).

Para aprofundar a reflexão em torno da identidade da verticalização no interior, vamos eleger para análise um dos seus signos - a centralidade - como expressão do acesso às melhores

localizações. Através desta análise pretendemos estabelecer uma "ponte" entre o simbólico e os processos de (re)estruturação da cidade que serão estudados no último subtópico, ou seja, colaborar para compreender como também o consumo dos símbolos não apenas é determinado pelos interesses de quem produz, mas é por sua vez determinante de outras ações sociais, que resultam, inclusive, em transformações das dinâmicas territoriais.

4.2.2 A centralidade urbana

O centro e as diferentes formas de centralidade foram tomadas para análise neste trabalho, considerando-se que, dentre os valores/símbolos produzidos/consumidos via verticalização, a discussão da centralidade emerge como a mais interessante para nós, pela dimensão territorial que contém, e pelas possibilidades de nos remetermos à redefinição do conceito de estrutura urbana, através da verticalização e do papel da centralidade como signo dela.

No próximo sub-tópico, ao analisarmos a localização intra-urbana das edificações de 4 pavimentos e mais, poderemos avaliar a relação que há entre esta localização e a centralidade nas três cidades estudadas. Tal relação é mediada não apenas pelas delimitações impostas pela legislação urbana, mas também pelo fato de que há uma distribuição desigual das melhorias urbanas no interior da cidade, reforçando a importância ao acesso às melhores localizações; e de que as transformações nas formas de articulação dos diferentes usos de solo na cidade também responde ao conjunto de mudanças na divisão territorial do trabalho não apenas a nível intra-urbano.

Procederemos a uma discussão de caráter amplo sobre o tema, para sustentar a análise mais concreta adiante (104).

(104) Esta reflexão não teria sido possível não fosse a troca de idéias sobre o tema com Arthur Magon Whitacker. Como já colocamos, no processo de tentar ensinar, aprendemos muito.

A proposta do debate remete à referência de alguns textos que abordam o tema, sem pretender fazer uma revisão bibliográfica sobre o assunto, mas levantar parâmetros que nos permitam "fazer um balanço" sobre o que se tem produzido, e apontar fundamentos que possam balizar velhas/novas abordagens.

Algumas publicações são consideradas quase que como manuais para a Geografia Urbana, e no largo espectro dos temas abordados, encontramos o enfoque da área central. Em JOHNSON (105) há a distinção entre diferentes concepções e denominações para o centro, além de uma minuciosa descrição das principais características da área.

O texto de SANTOS (101), cujo título já traduz o seu caráter de manual, tem a qualidade de discutir as cidades, atentando para as especificidades dos chamados países subdesenvolvidos, ampliando os eixos tradicionais da produção científica geográfica anglo-saxônica e francesa. Na medida em que há esta ampliação, saltam as diferenças e as especificidades desta outra realidade, uma vez que são destacadas algumas características que dão aos centros de cidades africanas ou latinoamericanas um papel dentro da estrutura urbana ainda mais importante, do que em outras cidades. O autor afirma sobre o centro:

"Nos países subdesenvolvidos suas características mais marcantes são a de constituir o nódulo principal da rede de vias urbanas (...) e de apresentar uma forte concentração de serviços de todos os níveis, especialmente comércios.

(105) JOHNSON, James. Geografia Urbana. Barcelona: Oikos-tau, 1974.

(106) SANTOS, Milton. Manual de Geografia Urbana. São Paulo: Hucitec, 1981.

" Em certo número de cidades dos países subdesenvolvidos, especialmente nas cidades de importância média ou nas que se desenvolveram muito rapidamente, o centro é único e monopoliza todas as funções correspondentes: serviços urbanos e serviços à escala da região ou do país" (p. 181).

Com o mesmo enfoque, há alguns trabalhos tomando como base cidades brasileiras, que refletem uma pesquisa alicerçada em exaustivo levantamento empírico, cuidadoso mapeamento do uso do solo, e voltados especificamente à análise do centro urbano.

Os trabalhos de MULLER (107) e SANTOS (108) sobre São Paulo e Salvador, os de COPSTEIN (109) e MULLER (110) sobre Porto Alegre e Presidente Prudente, e o de CORDEIRO (111) também sobre São Paulo, são alguns exemplos (112).

O título e sub-título do trabalho de CORDEIRO - O centro da metrópole paulistana: expansão recente - colocam para nós uma questão que cabe ser discutida: podemos designar como expansão do centro a forma como as atividades consideradas tipicamente centrais (comércio e serviços) vêm se relocando no interior das cidades, tanto a partir da dimensão que as cidades têm atingido no seu processo de metropolização, como a partir da dimensão/nível de capitalização e expansão da área de atuação das grandes empresas dos setores comercial e de serviços?

Para tentarmos responder esta indagação e avançarmos na discussão do que é o centro urbano, e o papel que desempenha na (re)estruturação da cidade, convém partir de alguns fatos e re-

(107) MULLER, Nice L. A área central da cidade. In: AZEVEDO, Aroldo de. A cidade de São Paulo - Estudos de Geografia Urbana. São Paulo: Nacional, 1958, p.121-181.

(108) SANTOS, Milton. O centro da cidade de Salvador (estudo de Geografia Urbana). Salvador. Universidade da Bahia, 1959.

(109) COPSTEIN, Gisela. O centro do comércio e serviços de Porto Alegre. Boletim Gaúcho de Geografia, Porto Alegre, n. 10-11, p.33-52, 1983.

(110) MULLER, Nice L. Presidente Prudente (série Gráfica). São Paulo. [s.e.], 1967.

(111) CORDEIRO, Helena K. O centro da metrópole paulistana. São Paulo: USP-IG, 1980.

(112) Dentre tantos trabalhos que poderiam ser destacados, lembramos o de MOURÃO (112a), pelas referências ao papel do centro como ponto de encontro, e a uma certa "ideologia do centro" de São Paulo, no período 1940-1970.

(112a) MOURÃO, Fernando Augusto A. Do centro histórico ao ponto de encontro. (Geografia Urbana), São Paulo: USP/IG, 1976.

flexões, para ao menos caracterizar esta área da cidade.

No interior da cidade, o centro não está necessariamente no centro geográfico, e nem sempre ocupa o sítio histórico onde esta cidade se originou, ele é antes de tudo ponto de convergência/divergência, é o nó do sistema de circulação (113), é o lugar para onde todos se dirigem para algumas atividades, e em contrapartida, é o ponto de onde todos se deslocam, para a interação destas atividades aí localizadas com as outras que se realizam no interior da cidade ou fora dela. Assim, o centro pode ser qualificado como integrador e dispersor ao mesmo tempo.

Esta qualidade pressupõe, provoca e reforça o traço concentrador desta área, permitindo dizer que mesmo que a dimensão ou uma nova dinâmica da divisão territorial do trabalho provoque a emergência de outros "centros", o principal e cada um deles desempenha um papel de concentridade, ou seja, é para diferentes setores da cidade e para diferentes escalas de atuação/atração, uma área de interesse de convergência. LEFEBVRE (114) entende que:

"Na maioria dos casos, o centro urbano implica e propõe a concentração de tudo o que se dá no mundo, na natureza e no cosmos: produtos da terra, produtos industriais, obras humanas, objetos e instrumentos, atos e situações, signos e símbolos". (p. 46).

Assim é que contraditoriamente, ao manifestar a concentração de múltiplos papéis, tanto mais necessariamente concentrados e hierarquizados organizadamente na área de melhor acessibilidade no interior das cidades, o centro é resultado do processo de

(113) Sobre esta questão SANTOS (113A) coloca que:
"Nas cidades cujo território foi conformado através do traçado rodoviário, sobretudo quando o plano urbano é originalmente radial, como no caso de São Paulo, o centro histórico se avanta como nó de circulação, lugar onde a acessibilidade é relativamente muito maior que em outros pontos, situação cuja tendência à reprodução é cumulativa. Ao longo da história urbana esse privilégio somente faz aumentar." (p.63) (grifo nosso).

(113a) SANTOS, Milton. *Metrópole corporativa fragmentada: o caso de São Paulo*. São Paulo: Nobel, 1990.

(114) LEFEBVRE, Henri. *La revolución urbana*. Madrid: Alianza, 1983.

crescimento delas.

Em outras palavras, quanto mais se acentua a divisão social do trabalho, mais capital se concentra, o que quer dizer especialização dos lugares, mas também um lugar de concentração que é o centro, uma área no interior da cidade, onde a circulação e as trocas das mercadorias e do dinheiro vão se realizar rapidamente, um lugar de estímulo ao próprio consumo de bens e serviços. Para CASTELLS (115):

"A exposição referente à crise dos centros urbanos deve partir da análise do processo de formação da centralidade urbana. A centralidade urbana proveio, em primeiro lugar, da expressão a nível de espaço do que os estudiosos chamam a algum tempo de divisão social do espaço. Quer dizer, à medida que há distintas atividades, esta divisão se espacializa e, ao espacializar-se, tem, a um só tempo, elementos de diferenciação, tanto a nível social como espacial.

Os centros urbanos são a expressão desta coordenação necessária das atividades e categorias sociais em sua dimensão espacial. Isto é, os centros urbanos são a organização espacial da configuração, do intercâmbio e da coordenação, na sua relação com o processo da divisão social do trabalho". (p. 65).

Mas o centro é de fato, como colocou LEFEBVRE (1983) contradição concreta, por isso ao mesmo tempo em que é concentração, organiza ao seu redor o vazio, a escassez. Coloca-se aqui a dis-

(115) CASTELLS, Manuel. A intervenção administrativa nos grandes centros urbanos. Espaço & Debates, São Paulo: Cortez, n.6, p.64-75, 1982.

cussão acerca de existência/identificação das chamadas zonas de transição ou áreas cinzentas. SINGER (1980) caracteriza assim estas áreas:

"O crescimento urbano implica necessariamente uma reestruturação do uso das áreas já ocupadas. Assim, por exemplo o centro principal tem que se expandir, à medida que aumentar a população que ele serve. (...) O anel residencial que circunda o centro principal se desvaloriza e passa a ser ocupado por serviços inferiores: locais de diversão noturna e de prostituição, hotéis de segunda classe, pensões e - em estágio mais avançado de decadência por cortiços, marginais, etc." (p. 84-85).

Entendemos que a existência e a dimensão de áreas momentaneamente deterioradas em volta do centro, à espera de um processo de integração/valorização terá relação direta com a dinâmica dos processos de promoção imobiliária, que vão tomar em consideração para decidir sobre o "aproveitamento" destas áreas, fatores tais como: - preço destes terrenos/localizações, - disponibilidade/acesso a outros terrenos/localizações que possam cumprir os mesmos papéis a preços menores, - possibilidade de que o Estado venha a realizar o investimento para superar a obsolescência das construções (física ou moral); e, - a capacidade do mercado de pagar e remunerar este "investimento" realizado.

É neste contexto que entendemos a existência de áreas de degradação (ocorrência e dimensão) com maior frequência em grandes

idades (áreas metropolitanas) do que em cidades menores. Em tese a capacidade do capital imobiliário e do mercado consumidor de incorporar estas áreas a um centro necessariamente em expansão, nas cidades maiores seria mais expressivo. Como os elevados preços da terra controlam por um lado o acesso a estas localizações, e por outro lado, num país como o Brasil, onde o poder público tem uma capacidade de investimento menor, e uma priorização que nem sempre necessariamente contempla este tipo de investimento maciço, o que se tem é a emergência e prolongamento do tempo de degradação de muitas áreas ao redor do centro. Os campos Elíseos e o Bexiga em São Paulo (116) estão aí como evidência de que apesar dos esforços para uma certa remodelação de parte destes bairros, eles não desempenham funções centrais e não são identificados como tal.

Outra questão que pode ser considerada para entender o prolongamento deste período de degradação refere-se ao fato de que, em função de suas dimensões, e da alta densidade durante o dia e baixa densidade habitacional durante a noite, o centro das grandes cidades constitui-se área de baixa qualidade para o uso de solo residencial, "expulsando-o", muitas vezes, bem antes que a própria área central tenha capacidade de absorver estes setores para o uso de solo comercial ou de serviços.

Quando se verifica este processo em cidades médias, observa-se que o movimento de "expulsão" é mais lento, uma vez que seus processos de estruturação, estágios de crescimento, e sistemas viários e de transportes ainda não permitem descentralização significativa das atividades comerciais e de serviços, e por outro

(116) Nesta reflexão sobre a centralidade urbana e suas formas de expressão, vamos nos remeter a exemplos das três cidades estudadas, mas também a exemplos da cidade de São Paulo. Tal opção tem a intenção de indicar a "universalidade" destes processos e de revelar que decorrem de mudanças nas dinâmicas de (re)produção da cidade e de divisão territorial e social do trabalho. Por outro lado, queremos negar as posições teóricas que expressam a idéia de que as mudanças na "organização interna das cidades" são decorrência de seus processos de crescimento, e assim sendo as diferentes formas de organização são consequência principal das diferentes tamanhos de cidade. Ou seja, o fato de que Ribeirão Preto, São José do Rio Preto e Presidente Prudente serem muitas vezes menor que São Paulo, não indica que não há similitude entre seus processos de (re)estruturação, apesar das diferenças de extensão, ocorrência e intensidade destas mudanças.

lado, não provocam ainda grandes problemas para a qualidade de vida. Assim sendo, morar próximo ao centro ainda se constitui uma situação interessante, não permitindo a emergência de interregnos de tempo grandes, onde se dariam simultaneamente processos de abandono pela função residencial, provocando a deterioração das áreas imediatamente próximas ao centro, devido à sua ocupação por atividades comerciais e de serviços voltadas a uma clientela de menor poder aquisitivo, ou marginal (no sentido sócio-econômico desta expressão).

O processo de verticalização no interior também responde por um nível de deterioração menos intenso das áreas ao redor do centro principal ou tradicional. Sobretudo, porque as edificações construídas nas décadas de 50, 60 e 70 localizavam-se neste centro ou próximas a ele. O apartamento produzido/consumido contém a centralidade, e os signos de moderno e de status social, colaborando para uma não decadência das áreas de transição.

Assim sendo, é como se observássemos três processos paralelos, nestas áreas ao redor do centro: A. Construções que antes eram utilizadas para fins residenciais de padrão médio e/ou alto, passam a ser ocupadas por comércio (boutiques, por exemplo) e sobretudo serviços (escritórios, clínicas, pequenas escolas, etc.), num claro processo de expansão da área central. B. Outra parte destas construções, que também eram residenciais, mas principalmente menores e/ou mais antigas, estão sendo demolidas pelas incorporadoras, que estão promovendo a verticalização nestas cidades - e aqui, então, temos a confirmação da função residencial destas áreas. C. Nos setores onde chegou ou chegaria a se deli-

near uma degradação do processo de ocupação e deterioração do patrimônio arquitetônico e do seu uso social, começamos a observar um processo tendencial e rápido de expansão de atividades comerciais, sobretudo voltadas para um público de menor poder aquisitivo, através da localização de lojas de pequenas redes (e eventualmente até de grandes redes) renovando rapidamente o padrão ocupacional, atingindo um mercado consumidor que depende de transporte coletivo, e caracterizando aqui, também, um claro processo de expansão da área central. Parece-nos ser esta uma tendência nos setores que se localizam entre o centro e os terminais de ônibus urbanos (quando estes não estão dentro do próprio centro tradicional), ou entre o centro e os terminais rodoviários (quando estes ainda não foram relocados mais próximos às rodovias) (117).

Mesmo sem ter realizado um levantamento pormenorizado (o que lembra a possibilidade/necessidade de múltiplas pesquisas em muitas cidades), podemos dizer que até meados da década de 70 as cidades brasileiras até um determinado porte tinham praticamente um centro único e monopolizador (118), com forte concentração de atividades comerciais e de serviços.

O crescimento populacional destas cidades levava estas áreas centrais a um processo de expansão, através da absorção de áreas/setores limítrofes ao centro, através do afastamento de sua população residencial e a transformação de seu uso de solo em comercial e de serviços, via demolição de construções residenciais e construções de novas edificações adequadas ao comércio e/ou

(117) Sobre esta relação - centro e transportes -, SANTOS (1990:62) destaca:

"A organização dos transportes, a auto-inflação do centro, e as dificuldades de provisão nas áreas periféricas são fenômenos interligados."

(118) É interessante destacar que a importância do centro principal, seja ele único ou não, é observada também em outros países. MASSEY (118a) ao analisar as mudanças na "geografia econômica e social" da Inglaterra afirma que:

"Há uma parte da economia, e um lugar geográfico, que permaneceu ileso através de ambos os grandes períodos de transformação profunda quando outros setores e outras áreas estavam em declínio acelerado: a "City". Sua importância política e social é, por certo, evidente para todos, mas ela é importante também espacialmente. A mais evidente é sua concentração geográfica, ao menos de suas funções aos escalões superiores. Seu próprio nome está inextricavelmente ligado à sua localização - "A cidade". (p.50).

(118a) MASSEY, Doreen. O legado perdura; o impacto do papel internacional da Grã-Bretanha em sua geografia interna. Espaço & Debates, São Paulo, n.25, p.45-57, 1988.

serviços. Esta expansão do centro não foi um processo de absorção/transformação linear e homogêneo das áreas justapostas a ele, mas revelou (como já discutimos anteriormente) uma heterogeneidade que muitas vezes permitiu a existência de áreas de degradação - "vácuos" funcionais, e em outros casos, a rápida ou gradativa transformação do uso residencial de padrão médio ou alto em uso comercial e de serviços, permitindo convivência temporal destes usos.

Nas cidades maiores, sobretudo aquelas em escala metropolitana, este processo de expansão do centro foi acompanhado da emergência de sub-centros, face ao seu crescimento territorial horizontal e à conseqüente impossibilidade de permanência de um único centro cumprindo o papel comercial e de serviços, por causa do aumento das distâncias ao centro principal, e ineficiência do sistema viário e de transporte coletivo, dificultando o acesso a ele.

Tais sub-centros podem ser caracterizados como áreas onde se alocam as mesmas atividades do centro principal com diversidade comercial e de serviços, mas em escala menor, e com menor incidência de atividades especializadas. Tais atividades voltadas para um público mais restrito, funcional ou economicamente (como por exemplo, livrarias especializadas, galerias de arte, oficinas de confecção de calçados sob medida, etc.), estavam predominantemente no centro principal; a partir da década de 80 estas atividades têm procurado novas localizações, ou em função do aumento do preço da terra no centro e/ou porque o público ao qual se destinam já não circula com tanta frequência nesta área.

Na maior parte das vezes, os sub-centros surgiram em áreas distantes do centro ou eram originariamente centros de núcleos urbanos, que foram incorporados e absorvidos pela cidade principal da área metropolitana, ligando-se a ela, e passando a integrar sua estrutura urbana, como por exemplo, o sub-centro de Santo Amaro, em São Paulo. De uma forma ou de outra, os sub-centros estão em áreas de densidade habitacional alta, constituindo-se centros "regionais" no interior da estrutura urbana, e pequenos nódulos de convergência de transporte coletivo. Os sub-centros de Pinheiros (a partir do Largo de Pinheiros), da Vila Mariana (em torno da Praça da Árvore), da Lapa (em torno do Mercado), entre outros, podem ser mencionados para ilustrar o processo em São Paulo. No Rio de Janeiro, são exemplos interessantes, tanto os sub-centros da zona sul, como os de Copacabana e Ipanema (ao longo da Av. Nossa Senhora de Copacabana e Rua Visconde de Pirajá, respectivamente), como os da zona norte, como os de Méier e Madureira. Em Presidente Prudente, o sub-centro da Vila Marcondes já teve uma importância maior, contudo sua proximidade da área central e sobretudo a diminuição do fluxo de circulação através da ferrovia permitiu maior integração ao centro e diminuiu o número de estabelecimentos comerciais em função da "desativação" relativa da ferrovia para o transporte de mercadorias. Atualmente, organiza-se um subcentro no Jardim Bongiovani em torno da UNOESTE, em função inclusive do número de alunos de outras cidades que estudam nesta Universidade; e outro sub-centro entre os conjuntos habitacionais da COHAB e CECAP. Em São José do Rio Preto, destaca-se o subcentro do bairro Maceno, separado do centro pela fer-

rovia e pelo rio Preto. Em Ribeirão Preto, o sub-centro do bairro Campos Elíseos tem importância, sobretudo, comercial e se alonga, principalmente, pela Avenida da Saudade.

A periodização de processos é sempre algo sobre o qual é necessário ser cuidadoso. A decisão de estabelecer balizas não é a de delimitações rígidas, mas apenas apontar algumas bases para a retrospectiva/reconstrução do processo de estruturação mais recente nas cidades brasileiras. Assim, pontuamos a partir da década de 70 nas áreas metropolitanas, e dos anos 80 nas cidades médias, a generalização de uma tendência à localização de atividades terciárias tipicamente centrais, ao longo de vias de maior circulação de veículos, traduzindo-se na configuração de eixos comerciais e de serviços importantes.

Utilizamos para demonimar este processo a expressão **desdobramento** da área central, termo que se encontra no trabalho de CORDEIRO (1980).

O **desdobramento** diferencia-se da **expansão** da área central, ou da emergência de **sub-centros**, pelos seguintes pontos:

- Não são áreas contínuas ao centro principal ou aos sub-centros, como, por exemplo, não o são as Avenidas Paulista e Faria Lima, em São Paulo), não podendo, portanto, ser caracterizadas como de expansão geográfica das mesmas. Há que se ressaltar que algumas vezes estas vias demandam ao centro ou o contornam, como por exemplo, as ruas da Consolação e 13 de Maio, em São Paulo, que demandam à área central; ou avenidas 9 de Julho e Francisco Junqueira em Ribeirão Preto, Avenidas Washington Luis e Coronel Marcondes em Presidente Prudente, e Avenidas Alberto Andaló

e Bady Bassitt, em São José do Rio Preto, que contornam o centro principal.

- Caracterizam-se pela localização de atividades tipicamente centrais, mas de forma especializada. Ou seja, nelas não se reproduz a alocação de todas as atividades tradicionalmente centrais, mas seletivamente de algumas destas. Daí, a caracterização do processo como de desdobramento da centralidade (ao invés de reprodução da localização das atividades centrais em menor escala, como o que se observa nos sub-centros), como se o centro se multiplicasse, desdobrando-se especializadamente em outros eixos da estrutura urbana. São inúmeros os exemplos: - A Avenida Paulista, como eixo financeiro, a Marginal Pinheiros como eixo empresarial e a Avenida Cidade Jardim como via comercial, em São Paulo. - A Avenida Washington Luiz, como eixo de localização de serviços, principalmente médicos, como está sendo estudado na pesquisa de WHITACKER (119). - A Avenida Alberto Andaló em São José do Rio Preto, como de localização de bares, restaurantes e boutiques. Ou as Avenidas Independência e Nove de Julho, em Ribeirão Preto, para onde estão se transferindo escritórios de empresas, ou estabelecimentos comerciais e de serviços de público mais restrito.

- O nível de especialização destes eixos de desdobramento da centralidade é funcional e/ou sócio-econômico. Em muitos casos, neles alocam-se predominantemente estabelecimentos ligados a um tipo de atividade, como nos exemplos (alguns já citados) da Avenida Paulista ("centro" financeiro), Avenida Luiz Berrini ("centro" de gestão empresarial), Rua da Consolação (comércio de lus-

(119) WHITACKER, Arthur Magon. A produção do espaço urbano em Presidente Prudente: expansão/desdobramento da área central. Presidente Prudente: FCT/UNESP, 1990 (Relatório de pesquisa CNPq).

tres), Rua Teodoro Sampaio (no trecho entre as Avenidas Faria Lima e Dr. Arnaldo com comércio de móveis), em São Paulo; ou Avenida Faria Lima em São José do Rio Preto, de localização de clínicas médicas e hospitais.

- Em muitos destes casos, e em outros, esta especificação se traduz na procura dos segmentos de maior poder aquisitivo do mercado, que progressivamente "abandonam" o comércio e os serviços do centro tradicional. Um dos melhores exemplos deste processo está na Rua Augusta, que já nos fins dos anos 60 representou uma opção comercial para uma clientela "especial", que neste sentido passa a se distinguir, a se diferenciar, e portanto, a se separar espacialmente de outras clientelas. Ressaltamos que estas vias de desdobramento da área central cortam, nestes casos, áreas de uso residencial de padrão mais elevado, procurando atingir uma determinada clientela, e ao mesmo tempo construir uma imagem de área de comércio seletivo. Para se distinguir, estão fora do centro principal, caracterizado até um certo período, por atender a totalidade do mercado consumidor no que se refere aos segmentos sócio-econômicos; e ainda, procuram eixos de fácil acesso para o transporte particular.

Acompanhando este processo de desdobramento da área central, nos eixos de circulação mais rápida no interior da cidade, observamos o processo de expansão da verticalização. Tal expansão não ocorreu necessariamente ao longo destas avenidas, mas próxima a elas. Adiante, ao analisarmos a localização das edificações no interior da cidade ao longo do tempo, poderemos observar esta associação. O que pretendemos destacar agora é que no processo de

reprodução da área central, de recriação de novas centralidades, reproduzem-se/recriam-se novas localizações para a verticalização, num processo de multiplicação de novos pontos onde se pode realizar a renda de monopólio.

A localização de monopólio também se manifesta através de outra forma de concentração das atividades que tradicionalmente estiveram no centro principal. Estamos nos referindo aos shopping centers, que no Brasil emergiram reestruturando as metrópoles a partir dos anos 70, e se generalizaram (inclusive para as cidades de porte médio) na década de 80.

Aparentemente, os shoppings (120) poderiam ser identificados como "herdeiros" dos hipermercados, até porque é frequente a associação locacional das duas modalidades comerciais. Contudo, quando observamos quais as atividades que se desenvolvem num shopping, constatamos que apesar dos hipermercados (os quais são considerados lojas âncoras, já que desempenham o papel de atrair o consumidor, que mais frequentemente tem que sair às compras para o abastecimento alimentar), ele se constitui uma reprodução, em nova localização, de atividades que tradicionalmente ocupavam o centro principal e/ou outros eixos comerciais no interior da cidade. Tais atividades são, principalmente, comerciais e de serviços (estes ligados ao lazer como cinemas, restaurantes, lanchonetes, e eventualmente serviços bancários).

Assim, apesar da localização associada hipermercado-shopping, é possível distinguí-los e identificar o último como nova expressão da centralidade, como produção de nova centralidade, na medida em que através da concentração de um conjunto de estabele-

(120) Para um aprofundamento sobre a temática ver o trabalho de PINTAUDI (120a).

(120a) PINTAUDI, Silvana Maria. O templo da mercadoria: estudos sobre os shoppings centers do Estado de São Paulo. São Paulo: FFLCH/USP, 1989. Tese (Doutoramento) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 1989.

cimentos voltados ao comércio e aos serviços, em uma nova localização, recria-se a centralidade, ou seja, reúnem-se em outro locus as mesmas qualidades de concentração que se encontram no centro, associadas a um novo modelo de acessibilidade, já que os **shoppings** são alocados próximos a vias expressas e conjugam grandes áreas de estacionamento.

Ao contrário dos eixos de desdobramento da área central, cada vez mais caracterizados por um nível maior ou menor de especialidade funcional, os **shoppings** podem ser identificados por uma multiplicidade funcional (talvez, não tão ampla quanto a do centro tradicional), mas por uma especialização sócio-econômica, na medida em que se voltam para clientela de maior poder aquisitivo, oferecendo facilidades de acesso para o transporte individual, abrigo, segurança, beleza arquitetônica, etiquetas, enfim, de "distinção social". A este respeito, é interessante observar que, face ao caráter de dominação ideológica dos segmentos sociais de maior poder aquisitivo, os **shoppings** (como as **magazines** e **calçadões** nas décadas anteriores) passaram a ser as áreas de maior atração para o lazer das faixas sociais de menor poder aquisitivo, como se observa na frequência aos domingos, e até pela organização de "tours", das cidades menores ao **shopping** mais próximo.

Para reforçar esta tese de nova centralidade, lembramos que é bastante comum se observar após a instalação de **shoppings**, uma atração para as localizações adjacentes, de outras atividades comerciais e de serviços, gerando novos **sub-centros**, principalmente quando alocados em áreas residenciais. Como exemplo, citamos a

área do Shopping Center Ibirapuera em São Paulo, que teve seu uso de solo modificado após a instalação do mesmo; ou a área do Strip Center Americanas em Presidente Prudente, que por ser próxima à Rodoviária, não tinha status social, e onde, após a instalação deste pequeno shopping, passaram a se localizar outras atividades comerciais, o que provocou alterações no preço dos imóveis desta área.

Nas três cidades estudadas, apesar do exemplo acima, o impacto da localização do shopping sobre a estrutura urbana ainda não pode ser avaliado, considerando-se que a implantação dos mesmos é muito recente. Tampouco podemos analisar a que nível esta implantação poderia atrair incorporações imobiliárias verticais, visto que os shoppings de Ribeirão Preto, São José do Rio Preto e Presidente Prudente estão em áreas do zoneamento, nas quais a verticalização está proibida ou muito limitada (121).

A partir da caracterização das formas de crescimento da área central, pretendemos estar revendo a concepção de centro único e discutindo as expressões desta centralidade.

O que verificamos é a emergência de múltiplas formas de localização das atividades tradicionalmente centrais no interior das áreas urbanas, modificando sua estruturação. A caracterização que procedemos acima pretendeu indicar a natureza de sua diversidade funcional e sócio-econômica.

Aparentemente, estas constatações poderiam denotar um processo de descentralização no interior da cidade, revendo e virando pelo avesso a estruturação urbana. Em CASTELLS (1983) há uma

(121) Dentre as três cidades, é em Presidente Prudente que o shopping foi mais recentemente inaugurado (novembro de 1990), e em função do tamanho da cidade, provocou maiores impactos negativos sobre o comércio localizado na área central ou nas avenidas. Em julho de 1991, face a pressões de diferentes ordens, caiu o zoneamento que restringia a verticalização, ou seja, as construções elevadas podem ser licenciadas em qualquer área da cidade a partir da aprovação da nova lei. Tal fato, poderá estimular, dependendo da conjuntura econômica, o lançamento de prédios próximos ao shopping, a nova localização de maior status na cidade.

excelente discussão sobre "desconcentração e descentralização da função comercial", mas é necessário questionar a aplicabilidade de suas análises às cidades brasileiras, ainda que seja possível identificar muitos dos processos apontados. Assim, é preciso reavaliar esta descentralização, porque não revela dispersão ou distribuição das atividades tradicionais centrais pela cidade, mas ao contrário, revela novas formas de centralidade. Ao negar a concepção de centro único e monopolizador, recria a centralidade, multiplicando-a, através da produção de novas estruturas que permitem novas formas de monopólios, porque (re)especializam e (re)territorializam as atividades comerciais e de serviços, reproduzindo em outras áreas da cidade as condições e qualidades centrais. Sobre o recriar a centralidade, fazemos referência a LEFEBVRE (1983): "Qualquer lugar pode converter-se no enclave, na convergência, no lugar privilegiado. De tal forma que todo espaço esteve, está e estará concentrado e poli(multi)cêntrico. A forma do espaço urbano evoca e provoca tanto a concentração como a dispersão: massas gigantescas, concentrações, esvaziamentos e súbitas ejeções". (p. 46).

Sobre estas novas formas de (re)produção da centralidade, voltamos a reforçar seu caráter de estratificação sócio-espacial e portanto, de estratificação urbana, revelando em muitos casos até uma segregação urbana.

Para entender melhor esta (des)centralização que produz novas centralizações, revê e reforça (embora, aparentemente destrua) a centralidade, é necessário avaliar um pouco das repercus-

sões espaciais dos processos de concentração e centralização econômica, que se verificam sob o capitalismo em sua fase monopolista.

Esta concepção decorre da postura de que é necessário definir o centro e as novas expressões da centralidade não por eles mesmos, ou pela descrição e definição de novas formas espaciais decorrentes (nem apenas conteúdo, nem apenas forma), mas em função de uma estrutura urbana sempre em processo, e portanto, (re)estruturação urbana, que é reveladora do próprio papel que as cidades desempenham no estágio monopolista do capitalismo. A este respeito, CASTELLS(122) afirma:

"De fato, a concentração e centralização do sistema, conduz à concentração econômica, social e espacial dos meios de produção e das unidades de gestão. Assim como da força de trabalho necessária ao seu funcionamento. A concentração espacial dos trabalhadores em cidades e áreas metropolitanas de dimensão cada vez maior determina, por sua vez, a concentração e interdependência crescente do conjunto de meios de consumo que lhe são necessários. E isso ocorre tanto no que se refere ao consumo individual (produtos distribuídos no mercado de forma fracionada) como ao consumo coletivo (bens e serviços individuais, que correspondem à maioria dos chamados serviços urbanos: educação, moradia, transporte, saúde, áreas verdes, centros culturais, etc.). A crescente interdependência das unidades de produção e de gestão, tanto em seu aspecto econômico como em

(122) CASTELLS, Manuel. Cidade, democracia e socialismo. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1980.

seu aspecto técnico, conduz à criação de um verdadeiro complexo econômico-social, que constitui a estrutura urbana dessas unidades de atividade e de residência que são as cidades". (grifo nosso)(p.20-21).

Refletindo sobre o conteúdo econômico de centro urbano, e das atividades que lhe são características - troca de bens e serviços e coordenação de outras atividades que não estão localizadas necessariamente no centro (como a gestão administrativa, financeira e política), vamos nos remeter mais especificamente à idéia de necessidade de expansão de meios de consumo individual, que está contida no trecho acima citado, considerando-se que a principal base territorial do consumo está expressa no centro, e nas novas formas de manifestação da centralidade.

O mesmo autor ao desenvolver a temática, ressalta a importância estratégica (e diríamos que neste sentido é também ideológica) do consumo no capitalismo avançado, para permitir um aumento progressivo da possibilidade de realização de vendas de mercadorias e serviços produzidos. Ele destaca:

"Para isso, é necessária uma demanda solvente orientada no âmbito de um consumo individual sistemático, conhecido como "consumo de massa". O estímulo dessa demanda solvente individual, elemento-chave para a manutenção do lucro capitalista, depende de uma série de mecanismos (crédito, fiscalização, publicidade, etc.), um dos quais é a organização do consumo individual na base de uma certa forma de organização do consumo coletivo,

através da estrutura urbana." (p.22).

A nosso ver, ao constatarmos a necessidade imperiosa do sistema econômico de ampliar o consumo de massa, e por outro lado, o nível de concentração econômica, que observamos no interior do sistema (o qual requer e conduz a uma concentração espacial dos meios necessários à produção, decorrendo daí o aumento cada vez maior das cidades, e muitas vezes o seu arranjo em áreas metropolitanas), verificamos que são exigidas mudanças de caráter estrutural na organização interna destas áreas urbanas, para atender de um lado esta necessidade estrutural de ampliação do consumo individual, e do outro, e também pela razão exposta, aproximar-se dos consumidores de forma seletiva.

Neste sentido o centro tradicional e as outras expressões da centralidade (sub-centros, áreas de desdobramento especializado, shoppings centers e até hipermercados), são as formas espaciais através das quais se manifestam os momentos do processo de divisão técnica e social do trabalho (daí também decorre o fato de que o(s) centro(s) e a centralidade não podem ser explicados descolados da estruturação urbana), e simultaneamente manifestam o processo de seleção dos consumidores, através de especialização geográfica das atividades caracteristicamente centrais, expressas em novos pontos/áreas/eixos de centralidade "estratificados" e "segregados" sócio-economicamente. Faz parte da mesma lógica, e decorre portanto do mesmo processo, a repartição social e territorial da habitação, que por sua vez também espelha a divisão técnica e social do trabalho, na base da qual está no capitalis-

mo, a separação do lugar de trabalhar do lugar de morar.

É fundamental reforçar a idéia de que este processo não pode ser avaliado como de desconcentração/descentralização ou dispersão/difusão das atividades de troca e gestão que estão associadas à noção de centralidade, justificando-a e explicando-a. Ao contrário, este processo de produção de novas formas/expressões da centralidade são reforçadores da noção de concentração, na medida em que reproduz as formas de centralidade, ao se exprimir numa "poli(multi)centricidade", e portanto, numa estrutura urbana multinuclear, que caminha para uma segregação territorial da população.

O reforço da noção de concentração (123) responde a processos de redefinições regionais. No caso das três cidades estudadas, é notório seus papéis polarizadores, no que se refere a atividades comerciais e de serviços.

No que se refere à segregação de caráter sócio-econômico, a lógica que orienta a reprodução da centralidade é a mesma que conduz à reprodução territorial vertical da cidade. Os símbolos do moderno, novo, progressivo são produzidos e consumidos como signos que interessam à classe dominante (e inclusive à classe média), na medida em que lhes permite distinguirem-se e se separarem das classes populares.

Para finalizar a discussão teórica em torno da centralidade urbana e suas novas formas de expressão, vamos resgatar a categoria renda fundiária urbana, para recolocar que o acesso aos diferentes terrenos/localizações/lugares no interior da cidade e in-

(123) GOTTDIENER & FEAGIN (123a) ao analisarem a reestruturação do centro da cidade, criticam a teoria ecológica de organização interna da cidade e relacionam o papel coordenador das cidades a economia global e ao aparecimento de grandes corporações, apontando para o fato de que as mudanças ocorridas no interior da cidade não podem ser vistas apenas como produto de um "desenvolvimento interior".

(123a) GOTTDIENER, M., FEAGIN, Joe R. Uma mudança de paradigma na sociologia urbana. Espaço & Debates, São Paulo, n.28, p.44-58, 1989.

clusivo ao centro principal/tradicional da cidade está controlado pelos proprietários fundiários, e acessíveis conforme a possibilidade maior ou menor dos capitalistas de pagar um preço por estes lugares de monopólio.

Manifestam-se assim, interesses contraditórios, de um lado proprietários que ao monopolizarem terrenos que permitem a reprodução do capital em elevados níveis para as atividades comerciais, de serviços e de gestão, pretendem realizar sua renda fundiária urbana a níveis proporcionalmente elevados; de outro lado, os capitalistas que para ocupar as melhores localizações, propõem-se a pagar progressivamente mais por elas até o nível em que seus lucros não estiverem "prejudicados".

Assim, delibera-se um processo de concorrência entre as atividades econômicas localizadas na área central (na medida em que o preço da terra aumenta), que ao mesmo tempo vai "expulsando" o uso residencial do solo, e "estimulando" a procura de novas localizações mais baratas, desde que novas formas de centralidade possam ser reproduzidas. É neste processo, que o capital de forma organizada cria novas áreas de concentração como os shoppings (... "qualquer lugar pode converter-se no enclave, na convergência, no lugar privilegiado..."), ou de forma não articulada reproduz a centralidade (sub-centros ou áreas de desdobramento da área central), desde que o custo das novas localizações propiciem aos capitalistas manutenção de suas taxas de lucro (e aqui nos referimos tanto aos empresários que vão produzir e vender estas novas localizações - incorporadoras e construtoras, como àqueles que ao consumi-las vão reproduzir seu capital, ao utilizá-las como su-

porte para suas atividades econômicas).

Desta forma, as atividades tradicionalmente centrais ao se "descentralizarem", ao se (re)localizaram em novas centralidades ao mesmo tempo em que se revelam repercussões territoriais dos processos de concentração e centralização econômica, que requerem a expansão de meios de consumo individual, provocam e permitem a separação sócio-econômica no interior da cidade.

Para reforçar este entendimento, basta lembrar que tais mecanismos de (re)estruturação urbana manifestam-se não apenas nas áreas metropolitanas, o que poderia ser avaliado apenas como decorrência de seus processos de concentração populacional e expansão territorial, mas também em cidades como Ribeirão Preto, São José do Rio Preto e Presidente Prudente.

4.3. (Re)estruturação da cidade.

A (re)estruturação da cidade realiza-se enquanto diferentes processos, que devem ser analisados da forma mais articulada possível, pois que não podemos entender cada um destes processos sem nos remetermos ao todo. Entendemos que a soma dos fragmentos não é o caminho para a apreensão da totalidade, do real multifacetada, mas apenas justaposição das partes, descrição das facetas.

Por outro lado, na produção de um texto a articulação deve ser cuidadosamente trabalhada, visto que se faz necessário a exposição, análise e reflexão em torno de cada processo/faceta/aspecto e das questões que esta problematização colocou.

Ao analisarmos a geografia da verticalização nas cidades estudadas, temos o objetivo de trabalhar com a articulação entre as expansões territoriais horizontal e vertical, resgatando a discussão teórica já elaborada, pensando como a cidade se reproduz territorialmente de forma ampliada, e caracterizando a importância do papel da verticalização na (re)estruturação das cidades estudadas.

A partir dos interesses dos que produzem a verticalização, e dos que a consomem, bem como dos signos comercializados e por ela expressos, pretendemos avaliar as redefinições territoriais ocorridas no interior das cidades, através de mudanças na divisão técnica e social do trabalho, determinadas por e determinantes destes interesses.

Para nós, então, a discussão em torno da (re)estruturação da cidade tem o objetivo de retomar outros pontos já discutidos, e articulá-los à questão proposta.

4.3.1. Expansão territorial das cidades.

Já afirmamos a estreita relação entre a expansão territorial horizontal e a expansão territorial vertical da cidade, como formas específicas e articuladas de sua (re)produção territorial.

As condições que possibilitam a expansão territorial horizontal não são as mesmas para todas as cidades. Elas podem facilitar ou dificultar o processo de absorção de espaço rural pelo meio urbano.

O conjunto topográfico e hidrográfico (o sítio) de uma cidade pode se constituir um fator regulador da quantidade de terras colocadas no mercado urbano. Se a topografia, por exemplo, for muito movimentada, as possibilidades de expansão da cidade estarão reduzidas. Não que a tecnologia da engenharia civil não esteja desenvolvida o suficiente para superar estes entraves. Mas, é o nível de capitalização exigido para tal, que determinará a quantidade de terras a serem incorporadas pelo meio urbano, justamente a quantidade pela qual pagará a reduzida parcela da sociedade que pode arcar com os níveis de renda fundiária, determinados também pela escassez de terras disponíveis.

Todas as três cidades estudadas ocupam sítios urbanos com topografia pouco acidentada, bem como são cortadas por rios de pequeno fluxo, a maior parte deles já retificados e/ou canalizados. Tais condições de ordem física não se impuseram de forma tão significativa, que pudéssemos avaliá-las como entraves à expansão territorial horizontal destas cidades.

A situação de uma cidade também pode interferir, desencadeando processos de valorização semelhantes. Uma cidade litorânea, por exemplo, tem o limite de sua expansão territorial horizontal justamente na porção em que geralmente tem a maior demanda de solo, ou pela presença de um porto, ou pela condição de cidade turística, ou pela própria localização do centro da cidade (a área de maior "valorização" no espaço urbano) nesta área (124).

Em Ribeirão Preto, São José do Rio Preto e Presidente Prudente, um aspecto que interferiu/interfere em sua expansão horizontal é o da situação urbana em relação à ferrovia e rodovias.

As plantas gerais das cidades (figuras 46, 47 e 48) (125) mostram uma malha urbana entrecortada pela ferrovia: em Ribeirão Preto no sentido E-N-W; em São José do Rio Preto, de SE para N e W; e em Presidente Prudente, de SE para NW, revelando a importância deste eixo como condutor da expansão destas cidades, em períodos em que a estrada de ferro era o único ou principal meio de transporte interurbano. As rodovias circundam as três cidades, por vezes cortando suas porções periféricas, e orientando a expansão horizontal em etapas posteriores às da ferrovia.

Se por um lado, no processo de suas expansões, as vias de circulação interurbanas exerceram um papel de barreiras físicas ou psicológicas ao crescimento das cidades, por outro estimularam/orientaram este crescimento em função do conjunto de usos de solo que preferem estas localizações.

Outros fatores ocupam lugar de destaque em nosso entender, como a estrutura fundiária das áreas localizadas imediatamente ao redor da cidade, quando são áreas nas quais não se verifica nenhum processo significativo de aglomeração urbana, como é o caso das cidades escolhidas na pesquisa. Se as terras do entorno

(124) No Rio de Janeiro, para citar apenas esse exemplo, tanto o sítio, quanto as situações urbanas, limitaram a extensão da malhas urbanas. É possível observar, então, que a renda fundiária urbana atinge níveis mais elevados do que São Paulo (para comparar com uma metrópole de porte semelhante). O nível maior de verticalização é um bom indicador das diferenças de possibilidades para expansão territorial destas cidades.

(125) Em função da escala necessária à apresentação da malha viária das cidades estudadas, tivemos que abrir mão de nomenclaturar ruas, avenidas e outros logradouros. As figuras 46, 47 e 48 devem ser tomadas como base e/ou parâmetros de outras que não contêm o arruamento ou que representam apenas parcelas da malha urbana.

RIBEIRÃO PRETO

PLANTA GERAL

1988

FIGURA

46

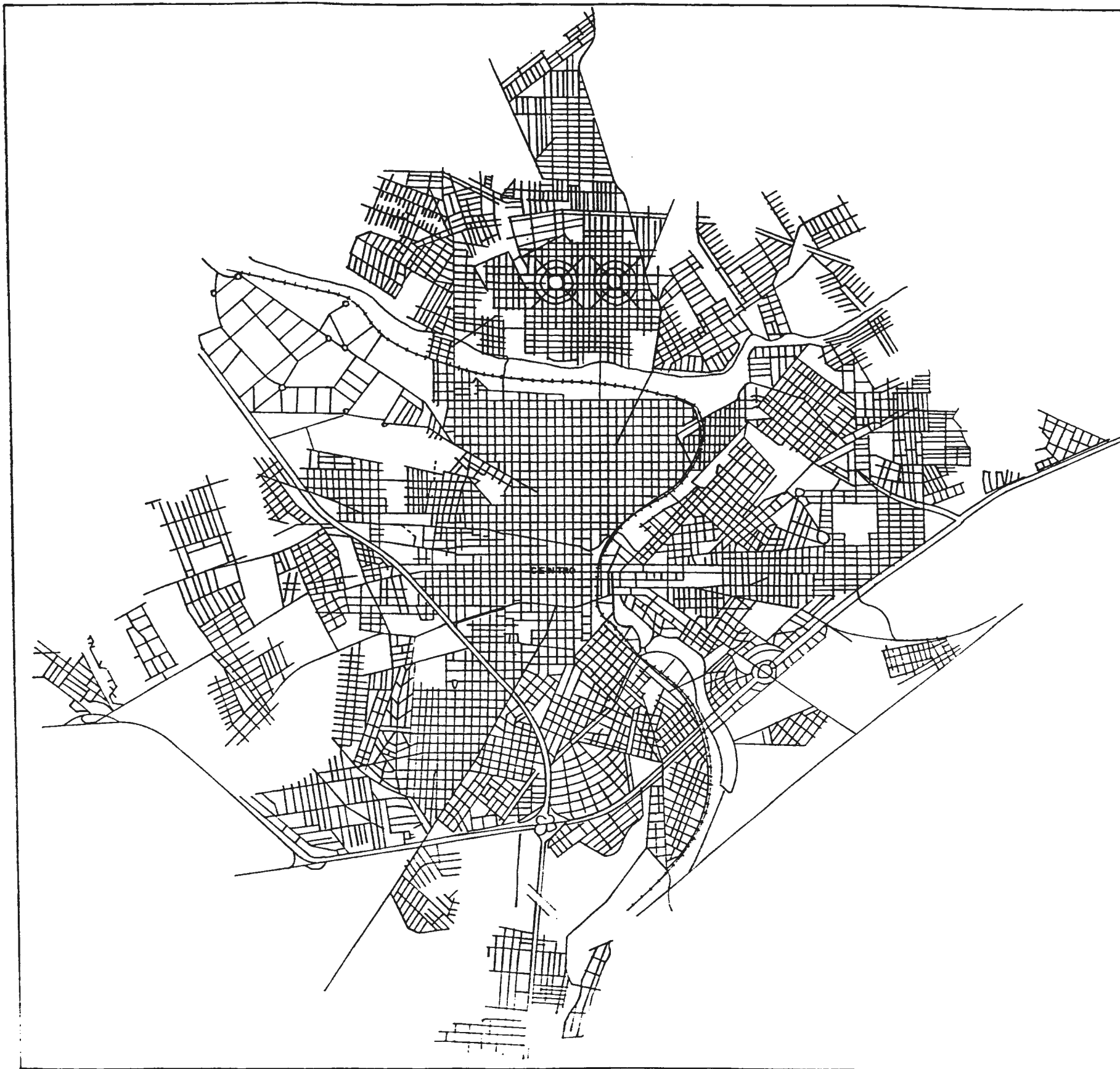


S. JOSÉ DO RIO PRETO

PLANTA GERAL

1989

FIGURA
47



ESCALA

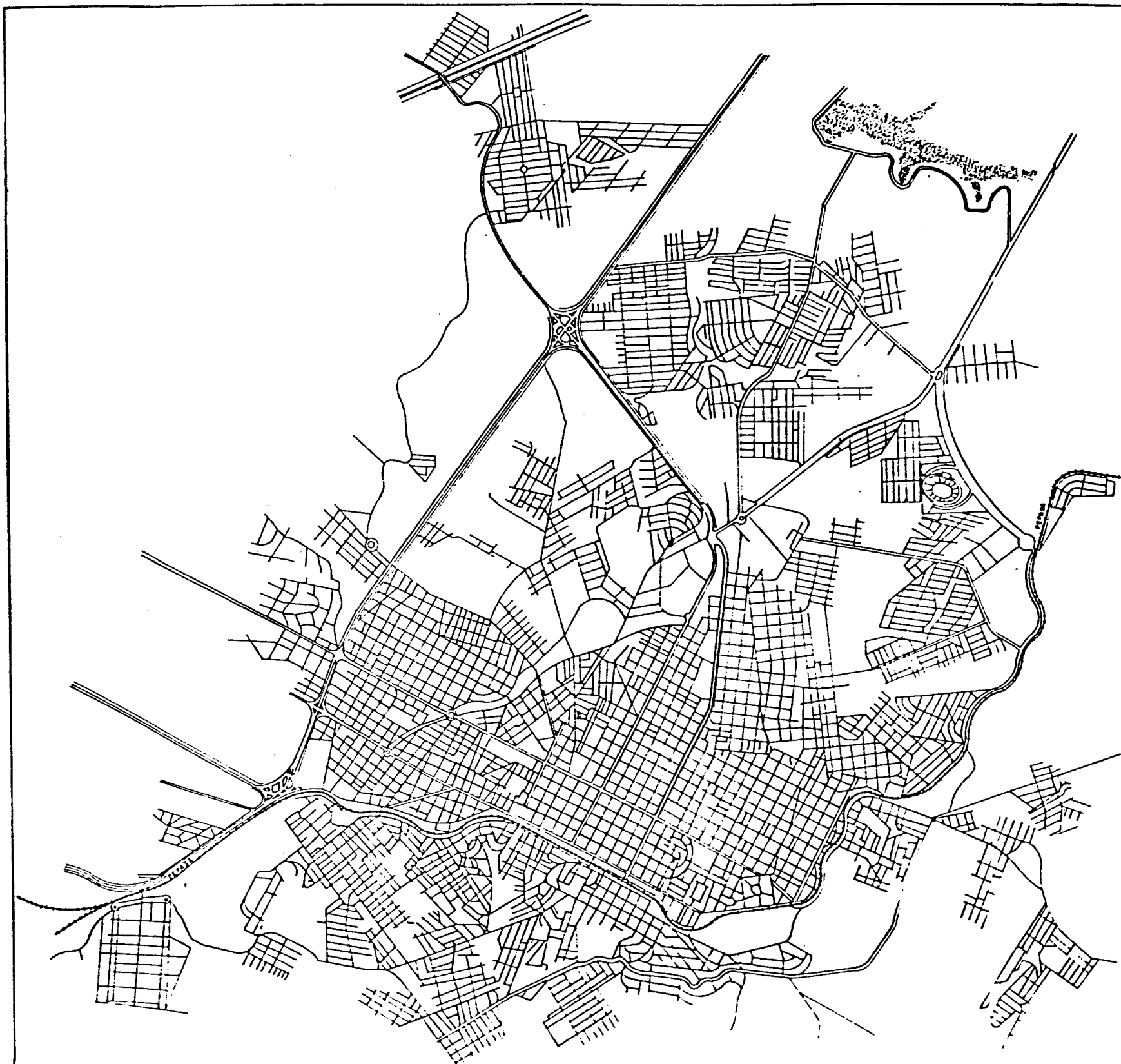
0 200 400 600 -

Org
M.^o Encarnação
E. Spósito
Des
Figueira H. Sato

PRESIDENTE PRUDENTE
PLANTA GERAL

1989

FIGURA
48



↑ N.M.

ESCALA

0 200 400 600 800 1000m

Org.: Tânia Cristina Monteiro e
Mario Encarnação B. Sposito
Des.: Akemi Shimozaki

urbano são pequenas propriedades, apoiadas destacadamente no trabalho familiar, as possibilidades de sua incorporação pela cidade são maiores. Via de regra, as propriedades vão sendo adquiridas uma a uma, por representantes de segmentos sociais urbanos, e passam a se constituir reserva de valor, ou em outros casos, são loteadas imediatamente. A capacidade destes pequenos proprietários de resistir ao preço pago pelos compradores urbanos é reduzida, e também dada pela própria impossibilidade de virem a incorporar suas terras à cidade, loteando-as, pelo nível de capitalização exigido neste empreendimento.

Se existem em volta da cidade propriedades maiores, a situação pode se alterar. A capacidade de grandes e médios proprietários de resistirem à espera da valorização de suas terras é maior, ou mesmo o desinteresse em incorporá-las rapidamente ao meio urbano pode ocorrer, porque o nível de renda e/ou lucro percebido nesta propriedade é grande (e maior do que a renda fundiária que lhe poderia advir se incorporasse sua propriedade à cidade).

Ribeirão Preto e São José do Rio Preto surgem, praticamente como patrimônios, e Presidente Prudente como um loteamento urbano que tinha como objetivo sustentar a venda e a ocupação dos lotes rurais ao seu redor. O processo de implantação de loteamentos não encontrou limitações significativas na estrutura fundiária rural (126). Em Presidente Prudente, a presença de uma grande propriedade na porção E-NE (fazenda Furquim) estabeleceu um certo controle sobre o parcelamento urbano. Mas, um pouco mais cedo ou um pouco mais tarde, as possibilidades concretas de apropriação de altas taxas de renda diferencial, em função da passagem de terra rural para lotes urbanos, mais estimulou que reprimiu a reprodução territorial horizontal das cidades.

(126) Esta afirmação não é baseada em pesquisa nas cidades de Ribeirão Preto e São José do Rio Preto, mas na avaliação obtida em poucas entrevistas em que a temática foi abordada. Em Presidente Prudente, as imposições e possibilidades ---sentadas à expansão horizontal pela estrutura fundiária rural foram analisadas em SPOSITO (1990) e BELTRÃO SPOSITO (1983).

O processo de expansão territorial horizontal das cidades também esteve sempre orientado por outros tantos fatores. As atividades econômicas desenvolvidas na cidade e no campo exercem papel importante, ou porque propiciam níveis altos de reprodução do capital (por exemplo, a ampliação do setor de serviços de Ribeirão Preto, o "boom" da laranja que beneficiou São José do Rio Preto, ou o aumento do preço da carne que traz vantagens para Presidente Prudente), o que estimula os investimentos imobiliários, ou porque definem ou reforçam fluxos migratórios para estas cidades (como por exemplo, a intensificação do processo de proletarianização dos trabalhadores do campo, que na condição de bóias-frias - cortadores de cana - pressionam pelo aumento da oferta de habitações em Ribeirão Preto, ou a concentração fundiária rural e ampliação das áreas de criação de gado, que também acentuam os índices de crescimentos da população urbana em Presidente Prudente).

Através da figura 49 podemos observar as tendências da expansão territorial em Ribeirão Preto.

O primeiro período que se destaca no que se refere à expansão horizontal é o da década de 20, no qual a cidade cresceu com a implantação das Vilas Brasil, Santo Antonio, Higienópolis, Mega, entre outras - todas elas próximas à área central.

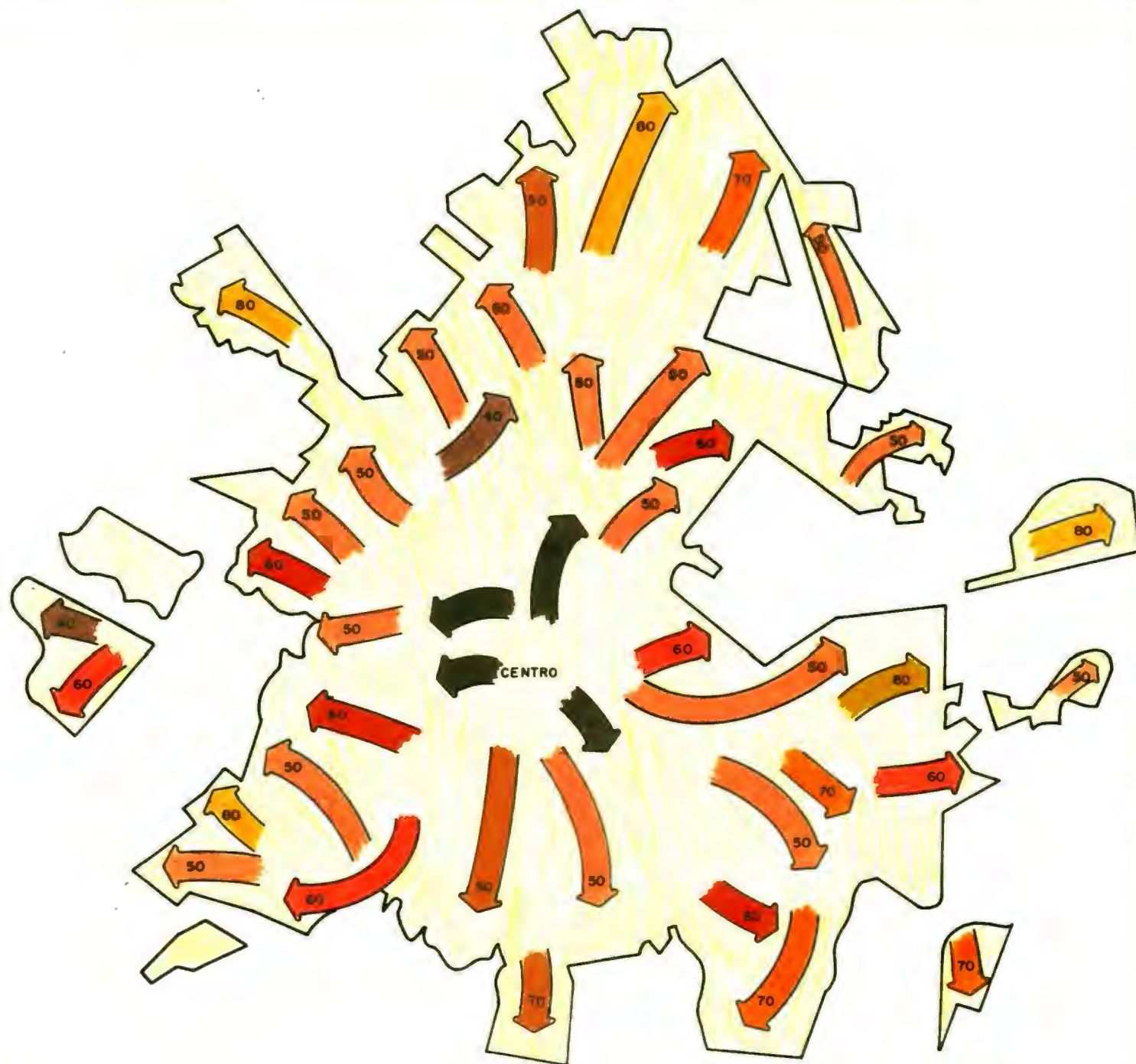
A fase de maior expansão foi a década de 50, em que a cidade cresceu significativamente na sua porção norte, com a abertura de um grande número de loteamentos formando um arco no sentido W-NW-N-NE. Como um outro arco, ao sul, em torno do centro e dos bairros já ocupados nas décadas anteriores, outros loteamentos foram abertos. Somente nesta década, 110 loteamentos foram implantados regularmente.

RIBEIRÃO PRETO

1989

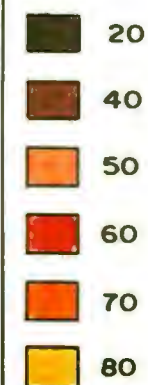
ESQUEMA DA EXPANSÃO TERRITORIAL HORIZONTAL

FIGURA 49

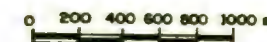


LEGENDA :

Décadas de Expansão



ESCALA



FONTE DOS DADOS :

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto (Dados de aprovação dos loteamentos)

Org. : M^o Encarnação B. Sposito
Des. : Flora H. Sato

A figura 49 também mostra que neste período alguns loteamentos localizaram-se em descontinuo à malha urbana já traçada, ou seja, entre as novas áreas e as antigas remanesceram glebas que só vieram a se "urbanizar" na década de 60.

Esta grande quantidade de lotes à disposição no mercado deve ter arrefecido os interesses de novos lançamentos nas décadas seguintes, pois que Ribeirão continuou a crescer economicamente, sem que possa ser considerado como significativo o número de loteamentos que surgiram: 42 na década de 60, 23 na década de 70 e 36 na década de 80.

É interessante ressaltar que parte das áreas abertas nesta última década decorreram da implantação de conjuntos habitacionais. Somente através da COHAB foram erguidos 10 conjuntos nos anos 80, em comparação a 1 na década anterior. Tal fato revela o declínio da atuação da iniciativa privada no processo de incorporação de novas terras à cidade, e o aumento da participação do Estado na solução dos problemas habitacionais das classes populares.

De uma forma geral, em Ribeirão Preto também se reflete a tendência geral das cidades maiores, pois que as décadas de 50 e 60 foram marcadas pelos loteamentos das periferias urbanas, venda de lotes a prazo e auto-construção de moradias. Nos anos 80 os níveis de achatamento salarial já não permitem às frações sociais de baixo poder aquisitivo arcar com os custos da compra de terrenos. O acesso à casa própria passa a ser possível somente através dos financiamentos de 20 anos (às vezes mais longos do que a duração das casas).

A figura 50 (127) mostra que em São José do Rio Preto a expansão foi muito significativa na década de 70 (128). A aglomera

(127) Apesar das inúmeras tentativas, não pudemos obter dados mais amplos que nos permitissem construir um cartograma com mais informações sobre a expansão territorial horizontal de São José do Rio Preto.

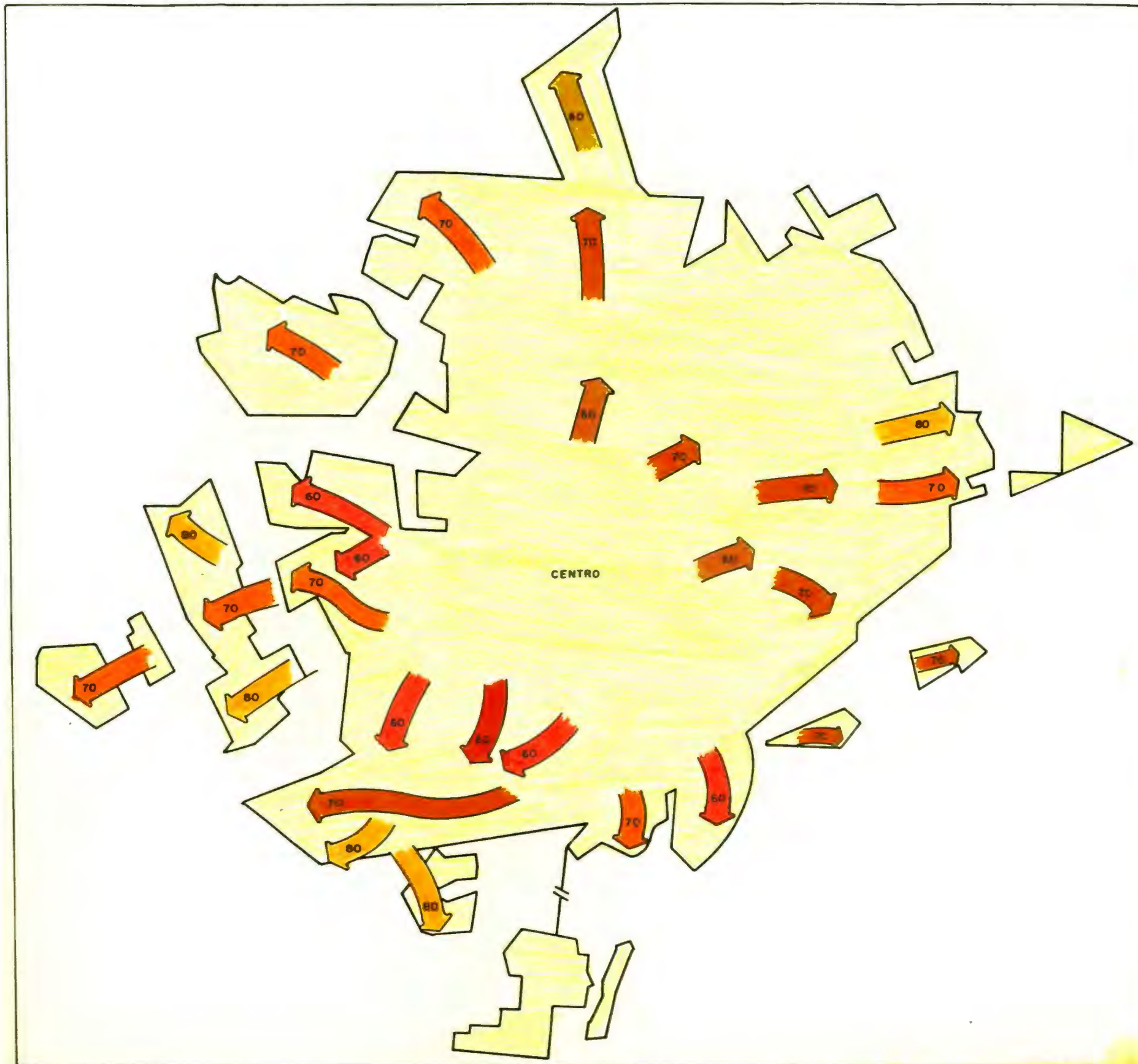
(128) Em VASCONCELOS (128a) há uma descrição do processo de expansão territorial horizontal de São José do Rio Preto, no qual nos baseamos para construir a figura 50, e nos apoiaremos para observar alguns aspectos desta expansão.

S. JOSÉ DO RIO PRETO

ESQUEMA DA EXPANSÃO TERRITORIAL HORIZONTAL

1989

FIGURA 50



LEGENDA

Décadas de Expansão :

- 50
- 60
- 70
- 80

FONTE DOS DADOS:
CANO (1990)



ESCALA

0 200 400 1000m

Org:
M^o Encarnação
B. Sposito
Des:
Flora H. Sato

ção urbana era contínua até meados da década de 60, e se concentrava em sua maior parte como expansão do centro, cerceada pelas rodovias SP 310 (direção L-W) e BR 153 (direção SW-NE), que continham o crescimento ao sul e à leste. Em sua porção NW-W a expansão da cidade estava limitada pelo córrego Piedade e pela ferrovia que também continha a expansão para o N-NE, depois do bairro Maceno.

Como também pudemos observar em Ribeirão Preto na década de 50, em Rio Preto é na década de 70 que a proliferação dos loteamentos ocorreu de forma mais intensa. VASCONCELOS (1990) destaca:

"...a partir da segunda metade da década de 60 e mais intensamente de 1970 em diante, vários novos bairros surgiram "além das rodovias", principalmente ao outro lado da SP-310, na faixa Sul-Sudoeste e "além do Córrego Piedade", na faixa Oeste-Norte." (p. 19).

O mesmo autor também aponta que o crescimento foi intenso na porção Se-SW (observar novamente figura 50), voltado a populações de padrões sócio-econômicos médios (por exemplo, Jardim São Francisco, Jardim Tangará, Parque Quinta das Paineiras), tendência esta que se estendeu durante a década de 80 com a implantação, inclusive, dos condomínios fechados Débora Cristina e Bourgainville. Na faixa SE-NE os loteamentos implantados foram de padrão mais baixo, destacando-se a instalação do Conjunto Residencial São Deocleciano (em descontínuo à malha urbana).

Duas áreas da cidade tiveram crescimento fortemente impulsionado pela localização de conjuntos habitacionais: "...na área do bairro Eldorado, o Jardim Belo Horizonte e a V. Costa do Sol,

construídos na década de 80 e contando com cerca de 1000 residências ocupadas pela população de baixa renda. Por outro lado, na área do bairro Maceno, são exemplos os bairros de Jardim do Bosque e Castelinho, construídos na década de 70, com um total de cerca de 1200 casas, também para a população de menor renda." (VASCONCELOS, 1990:21).

A partir de 1985, em função de política estabelecida pela Prefeitura Municipal, foram implantados vários "loteamentos populares", como foram denominados, que consistem em terrenos vendidos a prazo pela própria prefeitura, principalmente para famílias que viviam em áreas públicas. Segundo avaliação do poder público municipal, já há quase 6000 famílias que através do sistema mutirão ou auto-construção estão instaladas em casas próprias nos seguintes bairros: João Paulo II ao norte, Solo Sagrado I e II a noroeste, e Cristo Rei a sudeste.

O que há para se destacar é a intensificação do processo de implantação de loteamentos em Rio Preto e a grande disponibilidade de lotes urbanos sem construções (como poderemos avaliar adiante), que varia de 27,5% do total de lotes no setor que se estende do centro à SW, a expansão das cidades brasileiras, de proliferação de loteamentos na periferia e aumento do preço dos terrenos nas áreas mais próximas ao centro, principalmente, ou de outros pontos que expressam centralidade e que têm infra-estrutura, equipamentos e serviços urbanos no interior da cidade.

Com base na figura 51 podemos analisar a expansão territorial horizontal de Presidente Prudente. A cidade até 1940 cresceu nas áreas mais próximas à Vila Goulart (atualmente entendida como centro da cidade).

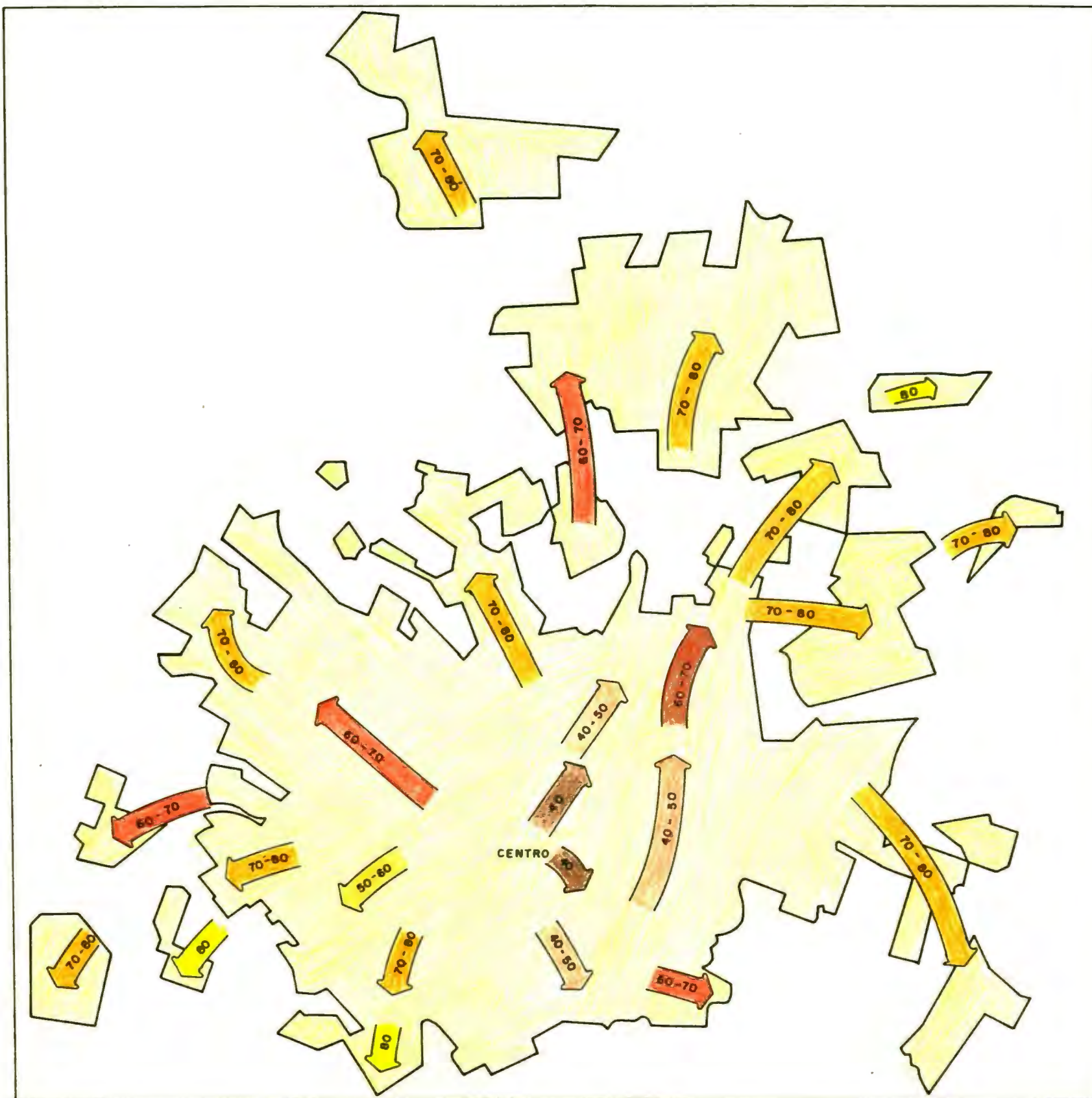
PRESIDENTE PRUDENTE

1989

ESQUEMA DA EXPANSÃO TERRITORIAL HORIZONTAL

FIGURA

51



LEGENDA :

Décadas de Expansão

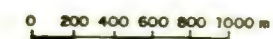


FONTE DOS DADOS:

Prefeitura Municipal de P. Prudente (Dados de Aprovação dos loteamentos)



ESCALA



Org. : Maria Encarnação B. Sposito
Des. : Flora H. Sato

Nas décadas de 40 e 50 esta tendência manteve-se com a implantação de loteamentos a oeste da ferrovia (por exemplo Bosque e Vila Formosa) e a leste da mesma (por exemplo, Vilas Furquim e Brasil).

A segunda metade de década de 50 marcou-se por uma paralisação no processo de implantação de loteamentos. Na década seguinte a expansão foi pequena, destacando-se a implantação de um grande loteamento ao sul: Jardim Bongiovani.

A década de 70, a exemplo do que ocorreu em Rio Preto, foi marcada por expressivo processo de loteamento, que se estendeu até 1982.

Na porção leste, a expansão continuou (por exemplo, Vila Aurélio, Jardins Santana e Planaltina), confirmando a tendência deste setor da cidade em se constituir como base para a venda de lotes a frações sociais de menor poder aquisitivo.

Ao sul, a cidade "rompeu" a barreira da SP 270 (Rodovia Raposo Tavares), com loteamentos de alto e médio padrão.

Ao norte, destacavam-se algumas glebas que foram loteadas em descontínuo à malha urbana (como, por exemplo, o Parque Alexandrina) deliberando um claro processo de aumento potencial da apropriação de rendas fundiárias pelos proprietários das glebas intermediárias.

Mas, foi sobretudo para oeste, que a cidade cresceu ainda mais (observar novamente a figura 51) a partir da localização de dois grandes conjuntos habitacionais - CDHAB e CECAP (com cerca de 3000 casas) -, que "incentivou" a implantação de inúmeros outros loteamentos da iniciativa privada. A uma distância ainda maior, ao longo da Rodovia Comendador Bonfiglioli, outros cinco loteamentos particulares foram comercializados (a W-SW), gerando

um núcleo próximo ao qual encontra-se atualmente em construção cerca de 3500 casas.

A década de 80 foi de retração do processo de expansão territorial horizontal.

À figura 52 podemos analisar, em relação a Ribeirão Preto, a extensão do processo de expansão horizontal, como determinado pelos interesses dos que o produzem.

Apenas na área mais compacta em torno do centro há baixo número de lotes sem construções (variando os percentuais até 30%).

À medida em que as áreas loteadas vão se afastando do centro, os percentuais de lotes vagos vão diminuindo, observando-se grande faixa formando um arco no sentido L-S-W-NW, em que os índices de lotes desocupados são de mais de 50%, alcançando em alguns setores mais de 90%.

Em todo anel periférico, um único setor tem baixo percentual de terrenos desocupados (menos de 10%) localizado a NE, por terem sido implantados nesta área os conjuntos habitacionais Quintino Facci (1980), Avelino Alves Palma (1982) e Adelino Simione (1984).

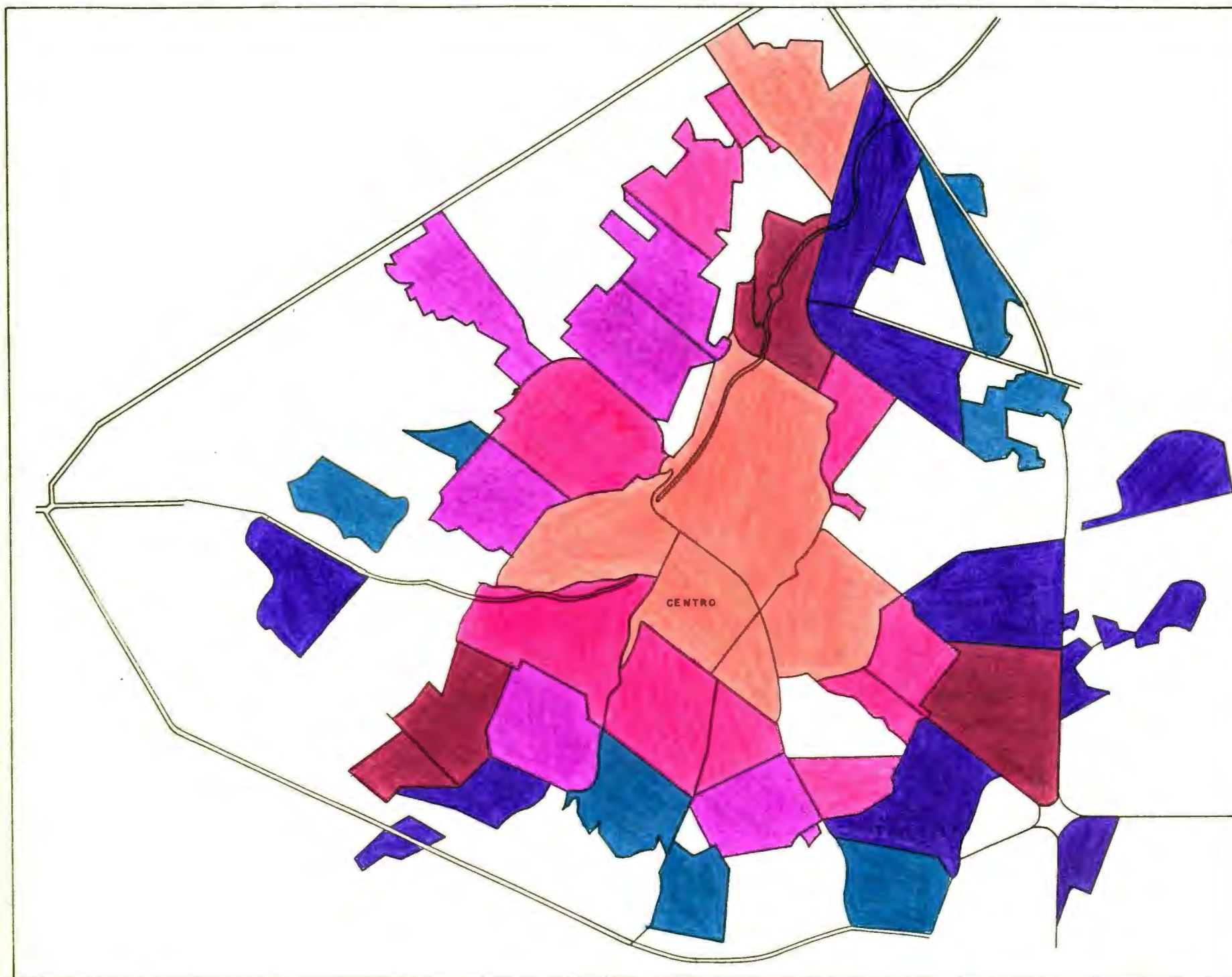
É possível observar ainda vários vazios no interior da malha urbana, ou seja, áreas inseridas no perímetro urbano e ainda não loteadas, embora outras áreas além destas já o tenham sido. Para ilustrar a efetivação desta estratégia como forma de aguardar "sobrevalorização" de glebas no interior da estrutura urbana, citamos uma grande área, localizada a SE (a partir do centro, entre os estádios do Botafogo F.C. e do Comercial F.C.), de propriedade da City Ribeirão (companhia que já implantou loteamento de mesmo nome) e o sítio de Richard Galina (adjacente à área citada), residente em São Paulo. Estas duas glebas localizam-se a cerca de

RIBEIRÃO PRETO

1989

LOTES SEM CONSTRUÇÕES POR SETOR

FIGURA 52



LEGENDA:

Porcentual de lotes sem construções sobre o total de lotes.

- 0 — 10 %
- 10 — 30 %
- 30 — 50 %
- 50 — 70 %
- 70 — 90 %
- 90 — 100 %

NM



ESCALA

0 200 400 600 800 1000 M

FONTE DOS DADOS :
Prefeitura Municipal de
Ribeirão Preto

Org: Maria Encarnação B.
Sposito
Des: Flora H. Sato

2000 m da Avenida Independências, que contorna a área central da cidade.

Como nos mostra a figura 53, onde localizamos as edificações de 4 pavimentos e mais, delimitando a área da cidade na qual se circunscreve a produção imobiliária vertical, a expansão territorial vertical desta cidade está nos setores de mais altas taxas de ocupação, onde menos de 10% dos lotes estão desocupados. A única exceção está com o conjunto habitacional Manoel D'Elbou (111 edifícios de 4 pavimentos), a W do centro, o qual se encontra em setor, em que este índice varia entre 10 e 30%.

Há, portanto, uma relação entre baixo estoque de terrenos vazios e verticalização, no que se refere à territorialização desta forma de expansão.

Tal constatação também ajuda a sustentar nossa tese de que esta forma de produção imobiliária permite a apropriação de rendas urbanas, ao nível de monopólio.

A legislação vigente em Ribeirão Preto, a qual sempre "conteve" a verticalização no centro e áreas adjacentes a ele, teve importante papel neste processo de potencial realização de rendas de monopólio.

Já na década de 60, vigorava lei que restringia a construção de edifícios altos (129) na área central da cidade.

A lei n. 3274 de 21/01/77 colocou em vigor uma série de imposições à verticalização, definindo a "zona de edifícios altos", que se restringia à área compreendida entre as Avenidas 9 de julho, Independência, Jerônimo Gonçalves e Dr. Francisco Junqueira, excluindo-se a concessão de licenças para construções altas ao longo destas avenidas, ou de outras vias expressas (130).

Do ponto de vista do uso social do espaço, o artigo mais interessante da lei era o 12º, que estabelecia:

(129) Apesar da pesquisa junto à Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, não localizamos a lei que continha tais restrições. Mas foram localizadas outras lei como a n. 997, de 03/01/61, que já dispunha de dispositivos que impunham obrigações sobre a obrigatoriedade de estacionamentos para prédios de mais de 2 pavimentos.

(130) Segundo o parágrafo único do artigo 5º, ficava permitida a construção de edifícios altos, em áreas não loteadas, desde que, cumprindo-se outras exigências, o que acabou por permitir a localização de prédios fora do perímetro estabelecido por seu artigo 2º.

RIBEIRÃO PRETO

1988

FIGURA

53

LOCALIZAÇÃO INTRA-URBANA DAS EDIFICAÇÕES COM 4 PAVIMENTOS E MAIS



"Para a construção de edifícios altos, deverá ser obedecida a área máxima edificável, igual a 4 vezes a área do terreno e a altura máxima igual a 2 vezes a largura da via pública, somada ao recuo do edifício..."

Ao mesmo tempo em que era coibido um processo acelerado de verticalização, controlava-se através do zoneamento a adequação da concessão de licenças à capacidade de infra-estrutura e equipamentos urbanos (131).

A lei n. 3274 foi revogada pela de n. 4889, de 09/09/86, atualmente em vigor, a qual pouco ampliou a área passível de verticalização. Além do já delimitado pela lei anterior, passou a ser permitida a construção vertical na Vila Seixas a leste do centro, nos Campos Elíseos ao norte e na Vila Tibério a noroeste.

O índice de construtibilidade subiu de 4 para 6, o que foi uma "vitória" para as incorporadoras/construtoras. Contudo, à medida em que aumenta a altura do prédio, o recuo mínimo exigido de 4m também é aumentado.

Esta lei exigiu, ainda, através de seu artigo 15º, que a construção de edifícios altos (altura superior a 10 m contados a partir do piso do pavimento térreo) fora das áreas permitidas, seja acompanhada de projeto, execução e pagamentos dos serviços de infra-estrutura necessários, o que não proíbe a construção de prédios, mas dificulta a viabilidade econômica.

Retomando a figura 53, podemos observar algumas edificações a leste do centro, no Jardim Paulista, as quais foram construídas em interstícios, como glebas não loteadas). Destacamos como exemplo o Conjunto Jardim das Pedras, com 13 edifícios de 12 pavimentos cada um (84.449,28 m² de construção em um terreno de 59.956 m²).

(131) Segundo entrevista com o Sr. Carlos Lacerda Chaves (ex-funcionário do Setor de Planejamento da Prefeitura Municipal e ex-vereador), a Prefeitura procurou aumentar a capacidade de adensamento na área permitida à verticalização, ampliando as redes de água e esgoto, e providenciando para que a Companhia Telefônica também ampliasse sua rede.

Em função do zoneamento restritivo e da definição do índice máximo de construtibilidade para os terrenos, houve uma "sobrelorização" dos terrenos/localizações/lugares, onde potencialmente é possível a verticalização, e onde também já há maior densidade deste tipo de construção (ver foto 6).



Foto 6 - Ribeirão Preto: Verticalização na área central

Dentre as três cidades, foi em Ribeirão Preto que ao se associarem proprietários fundiários e incorporadores/construtores, o potencial da área construída (portanto, do valor da edificação) que cabia aos primeiros, oscilava entre 15 e 20%, chegando a 24%, como já expusemos no sub-tópico 4.1.

Este tipo de zoneamento não reforça apenas a "sobrevalorização" dos terrenos/localizações/lugares, mas também reforça a centralidade. Segundo as construtoras e corretoras entrevistadas, as probabilidades de rentabilidade na construção de edifícios, mesmo em áreas de ampliação da potencialidade de verticalização - Campos Elíseos e Vila Tibério - são pequenas, pois estes bairros são antigos e de pouco status social. Desde 1986 (quando entrou em vigor esta liberação) nenhuma licença para construção de edifício nestes bairros foi solicitada. Para os empreendedores, o centro continua a ser o principal alvo, comprovando nossa tese de que a centralidade é um atributo incorporado ao preço do imóvel.

Por outro lado, a importância do atributo status social revela-se, pois, quando perguntados sobre quais áreas gostariam de ver liberada a verticalização, corretores e construtoras indicaram a Avenida 9 de Julho (eixo de deedobramento do centro, com serviços bancários, sedes de empresas, restaurantes e bares "badalados") e os bairros localizados ao sul da mesma. Ao longo da Avenida Presidente Vargas (eixo de desdobramento da área central mais recente) que demanda ao Shopping Ribeirão, foi outra área muito indicada como interessante para a verticalização.

Tais fatos também vêm corroborar nossa tese de que o status social é um signo da verticalização no interior, o qual não se dissocia da identidade que esta produção imobiliária encontra na expressão da centralidade intra-urbana. As indicações de prefe-

rência de novas áreas para verticalização mostram que há interesse em procurar bairros de status social (ainda que hajam outros bairros com bom equipamento e infra-estrutura), mas também num processo de "perseguição" das novas centralidades expressas no interior da cidade.

Em Ribeirão Preto, apesar da preferência dos empreendedores, a força política dos proprietários fundiários urbanos tem conseguido reter a tendência de expansão das áreas de permissão para a verticalização. As forças estão sendo medidas na elaboração do novo plano diretor.

Através da figura 54 é possível observarmos, apesar do maior nível de generalização (132), que em São José do Rio Preto, o setor 1, onde está a área central, é aquele onde há menor percentual de terrenos sem construções (25,83%). Em função do grande número de loteamentos agrupados nos setores 2, 3 e 4, acabam sendo relativamente pequenas as diferenças entre seus respectivos percentuais. O setor 2, apesar da localização de conjuntos habitacionais no bairro Solo Sagrado, é o que tem maior potencial de terrenos livres, o que indica que provavelmente devem haver loteamentos privados onde o nível de ocupação seja baixíssimo. O setor 5 é o de maior percentual de terrenos desocupados (84,27%), e compreende o Distrito Industrial.

Na figura 55 percebemos que a maior parte da produção imobiliária vertical encontra-se menos aglomerada dentro da malha urbana.

A legislação que vigiu em São José do Rio Preto nos últimos 30 anos também teve seu papel no processo de (re)estruturação da cidade, via verticalização (133).

(132) A Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto não dispunha de dados referentes à relação entre imóveis tributados com imposto predial e tributados com o territorial, somados por setores menores. Em função disto, loteamentos onde mais de 90% dos terrenos estão sem construção, estão diluídos através da média estabelecida. O que se pode, contudo afirmar é que os loteamentos da década de 80 (ver figura 50) (exceção aos "loteamentos populares" implantados pela prefeitura) tem níveis de ocupação abaixo de 20%.

(133) Sobre esta questão, remetemos à leitura de BUENO (133a), em quem nos baseamos para esta análise.

(133a) BUENO, José Carlos Lima. Estudos sobre a evolução da lei de zoneamento de São José do Rio Preto. São Carlos, USP, 1979. Dissertação (Mestrado) - Universidade de São Paulo.

S. JOSÉ DO RIO PRETO






LOTES SEM CONSTRUÇÕES POR SETOR

1989

FIGURA 54

LEGENDA

Porcentual de lotes sem construções sobre o total de lotes.

-  Setor 1
25,83%
-  Setor 2
40,88%
-  Setor 3
39,79%
-  Setor 4
34,54%
-  Setor 5
84,27%

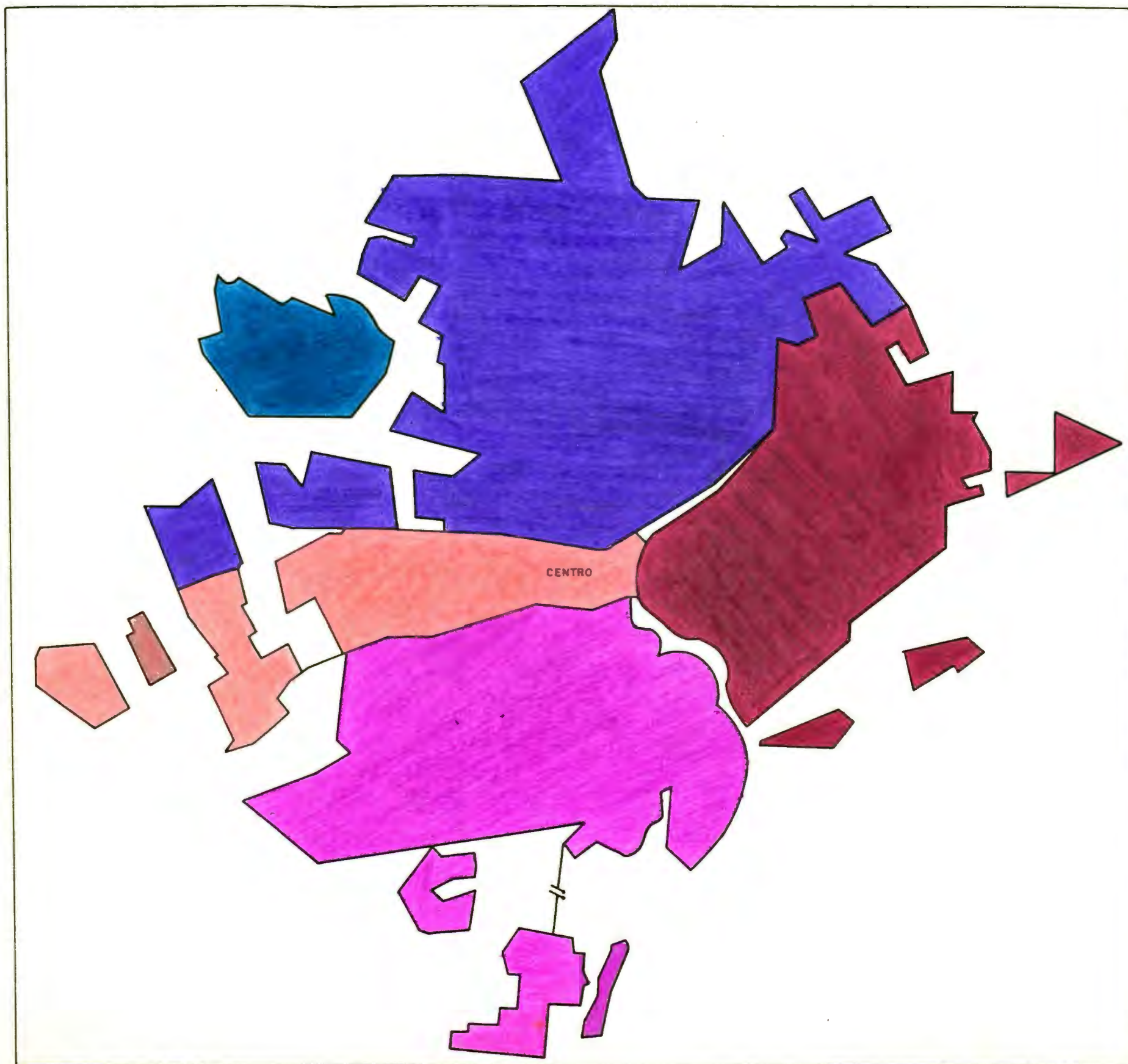
FONTE DOS DADOS:
Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto.



ESCALA

0 200 400 1000m

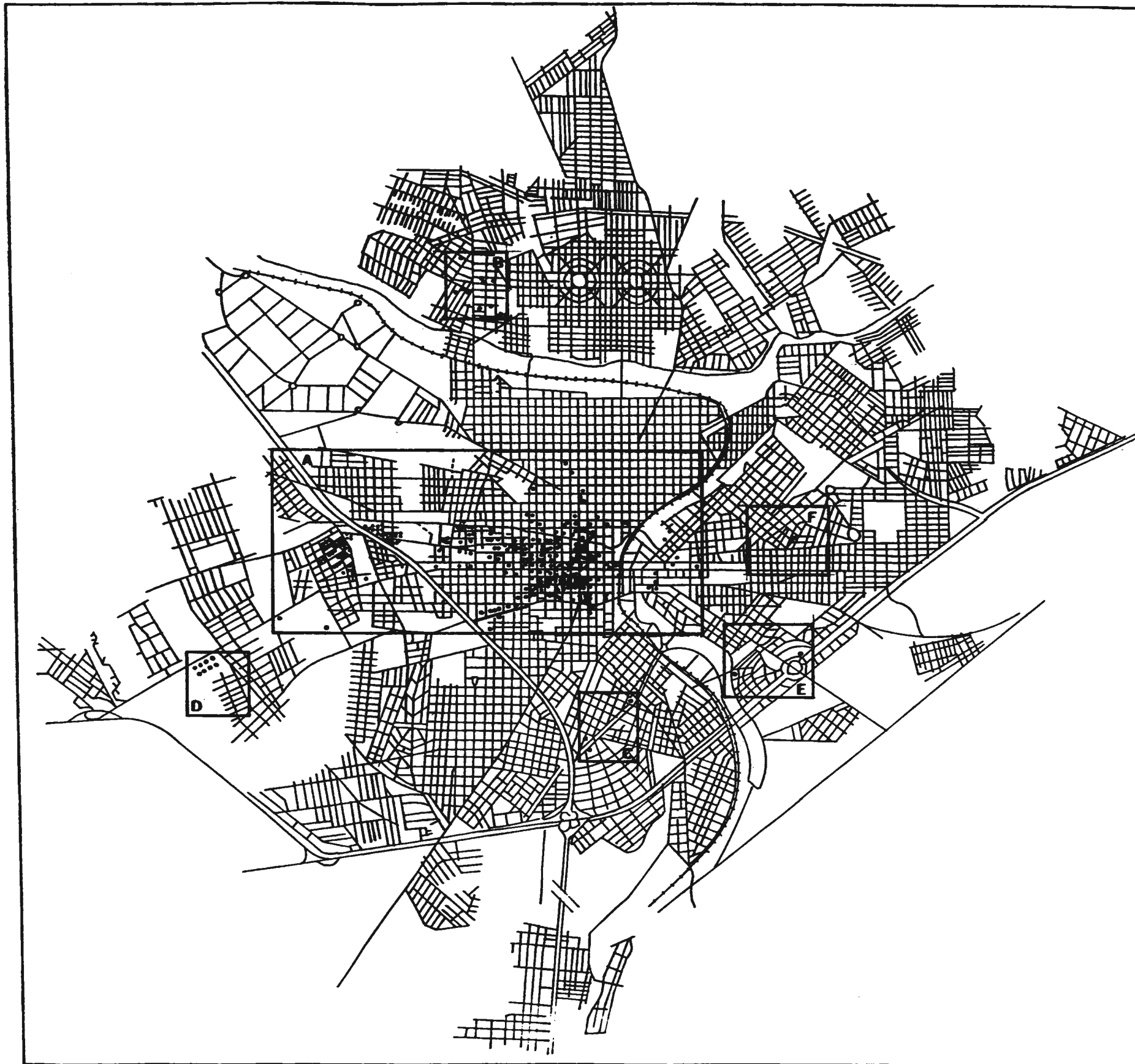
Org:
M^o Encarnação
B. Sposito
Des:
Flora H. Sato



S. JOSÉ DO RIO PRETO

LOCALIZAÇÃO INTRA-URBANA DAS EDIFICAÇÕES COM 4 PAVIMENTOS E MAIS

FIGURA
55



LEGENDA

- Edificações com 4 pavimentos e mais



ESCALA

0 200 400 2000m

Org.
M^o. Encarnação
B. Sposito
Des.
Flora H Sato

Na lei 535 de 1958 já havia definições quanto ao índice de aproveitamento e altura das edificações; e, enquanto preocupação expressa em seus artigos, tal instrumento pretendia controlar um "crescimento desordenado", pelo qual a cidade já passava. Esta lei de zoneamento foi considerada como uma espécie de plano diretor da cidade, e permitia a verticalização no centro, restringindo-a na Redentora (bairro residencial de alto padrão adjacente ao centro e entre as Avenidas Alberto Andaló e Bady Bassitt), e a permitindo até 6 pavimentos em outras áreas da cidade.

Tal possibilidade não foi aproveitada até 1984, ou seja, toda a verticalização estava restrita ao próprio centro, uma espécie de área ilhada a SE pela Avenida Alberto Andaló, a NE pela ferrovia, a NW pela Avenida Bady Bassitt, e a SW pela Redentora, onde a verticalização estava terminantemente proibida.

O centro esteve/está, assim, demarcado por limites físicos (ferrovia e avenidas), institucionais (legislação) e psicológicos, já que as outras ordens de limites restringiam a esta área a expressão de centralidade via verticalização.

Através da foto 7, podemos observar o nível de concentração da produção imobiliária vertical no centro.

A concentração e o reforço da centralidade em São José do Rio Preto também se deram em função do fato de que alguns dispositivos da lei de 1958 não foram obedecidos, permitindo o adensamento das construções; e outros dispositivos foram alterados através de emendas que passaram a permitir, por exemplo, 100% de aproveitamento do terreno nas esquinas, o que por sua vez viabilizava índice de construtibilidade 10, já que era este o gabarito máximo permitido.



Foto 7 - São José do Rio Preto:
Verticalização na área central

BUENO (1979) avaliou as decorrências da alteração e não obediência à lei, da seguinte forma:

"Os negócios para investimentos imobiliários em São José do Rio Preto apresentam-se até hoje em dois ramos principais, na periferia o parcelamento em loteamentos e o adensamento do centro com a construção de edifícios. Nestes termos, o esforço do arquiteto para conter esse movimento a partir da Lei de Zoneamento foi ineficaz tanto na periferia como no centro da cidade.

"A pressão de interesse chegou a tal nível que se eliminaram a taxa de ocupação e o índice de aproveitamento na Zona Comercial Central e se ampliaram na Zona R3. O centro da cidade transformou-se em verdadeira "Zona Franca" para efei-

tos de construção" (p. 94) (grifos nossos).

O trecho transcrito acima permite-nos resgatar duas questões já trabalhadas, ou seja, o da relação entre as duas formas de reprodução territorial da cidade, e a da relação entre verticalização e centralidade.

Retomando a análise da legislação, temos a observar que em 18/10/84 foi promulgada a lei n. 3504, que passou a vigorar como lei de zoneamento de Rio Preto.

A verticalização passou a ser permitida: - nas "zonas de média densidade" (Z-2, Z-3 e Z-5), nas quais a "habitação multifamiliar vertical" é legal em edificações de até 4 pavimentos, com coeficiente de aproveitamento 2 e taxa de ocupação de 50%; e, - nas "zonas de alta densidade" (Z-4 e Z-6), onde não está estabelecida a altura máxima dos prédios, o coeficiente de aproveitamento máximo é 6 e a taxa de ocupação é de 60%, exigindo terrenos maiores para edifícios mais altos.

As zonas de alta densidade compreendem o centro, Vila Imperial, Vila Bancária, Jardim Alvorada, Alto Rio Preto, Jardim Alvorada, Vila Nossa Senhora da Paz, parte da Boa Vista - áreas adjacentes ao centro num arco N-W. Ficaram preservados os bairros Redentora e Santa Cruz, onde os empreendedores tinham interesse em verticalizar (134).

Ao contrário de Ribeirão Preto, a construção em altura estava permitida (ainda antes de 1984) nas vias de grande circulação (135). Tal liberação reforçou o papel das Avenidas Alberto Andaló e Bady Bassitt, como eixos de desdobramento do centro principal para onde se deslocaram tanto o comércio e os serviços de padrão

(134) Muitas das idéias desenvolvidas a respeito do papel da legislação, e da expressão da centralidade em São José do Rio Preto foram discutidas com os arquitetos Milton Faria de Assis Junior (Secretário de Planejamento da Prefeitura Municipal) e José Carlos Lima Bueno (ex-cessor da Secretaria de Planejamento do Estado de São Paulo e co-proprietário do Grupo Novo Engenharia Projetos S/C Ltda.), a quem agradecemos.

(135) Os artigos 23, 24 e 25 da lei n. 3504 tratam especificamente da permissão para verticalização nas avenidas.

mais alto, como uma verticalização acentuada.

Em Rio Preto, então, as novas formas de centralidade - os dois eixos que contornam o centro - vieram reforçar/ampliar a centralidade única e o centro principal como o símbolo desta centralidade e de status social. Os edifícios de maior altura e padrão de construção estão nas avenidas ou entre elas, em função da legislação e da centralidade simbólica e concreta.

O Rio Preto Shopping ainda não conseguiu desempenhar papel importante no processo de descentralização/recentralização intra-urbana.

Falta acrescentar que além da área central, a verticalização também está nas Vilas São Manoel e São João (zonas de média densidade), nas quais os edifícios foram aparecendo em função do artigo 22 da lei em questão:

"Nas Vilas São Manoel e São João, nas quadras onde já existem habitações multifamiliares verticais, poderão ser permitidas construções idênticas desde que haja concordância dos proprietários dos imóveis situados dentro de um raio de 80 metros do local da construção".

A consequência da permissão de verticalização pode ser observada à figura 55, na porção esquerda do retângulo principal (A). Em parte, a produção imobiliária vertical aí deliberada encontrou no mercado uma demanda, em função da proximidade da Faculdade de Medicina, pois muitos apartamentos estão alugados ou foram vendidos para estudantes.

A relação entre expansão territorial horizontal e vertical em Presidente Prudente segue a mesma lógica das outras duas cidades analisadas. O elevado nível de reprodução territorial horizontal da década de 70 colocou no mercado inúmeros loteamentos com baixo índice de ocupação, muitos deles praticamente sem melhorias urbanas, provocando uma "sobrevalorização" das áreas mais equipadas. Nesta perspectiva, a lei da oferta e da procura não tem sentido algum, a lógica é outra: quando mais terrenos distantes houve, e pior equipados estiverem, tanto mais alto será o preço dos melhores localizados.

A figura 56 mostra-nos as áreas contínuas ao centro (mais claramente no sentido N-S - áreas de ocupação mais antiga da cidade, orientada pela ferrovia) como de maior porcentual de terras com construções, pois menos de 10% dos lotes estão vazios. Todos os loteamentos implantados a partir de 1970, em descontínuo com a malha urbana, têm mais de 50% dos lotes sem construções. A única exceção neste "contorno periférico" de loteamentos é observada a oeste, onde estão os conjuntos habitacionais COHAB, CECAP e Jardim Jequitibás. A maior parte dos loteamentos privados deste contorno só vieram a ser asfaltados durante a década de 80.

A partir da figura 57 é possível constatar que as edificações de 4 pavimentos e mais encontram-se, em grande parte, em loteamentos onde mais de 90% das terras estão ocupadas. Vale destacar, por outro lado, que não é pequeno o número de edificações no Jardim Bongiovani (na direção SW a partir do centro), que é um bairro de padrão de ocupação médio alto para alto.

PRESIDENTE PRUDENTE

LOTES SEM CONSTRUÇÕES POR LOTEAMENTO

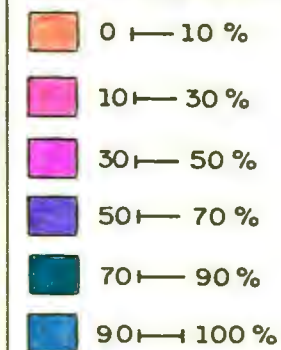
1989

FIGURA

56

LEGENDA :

Porcentual de lotes sem construções sobre o total de lotes:



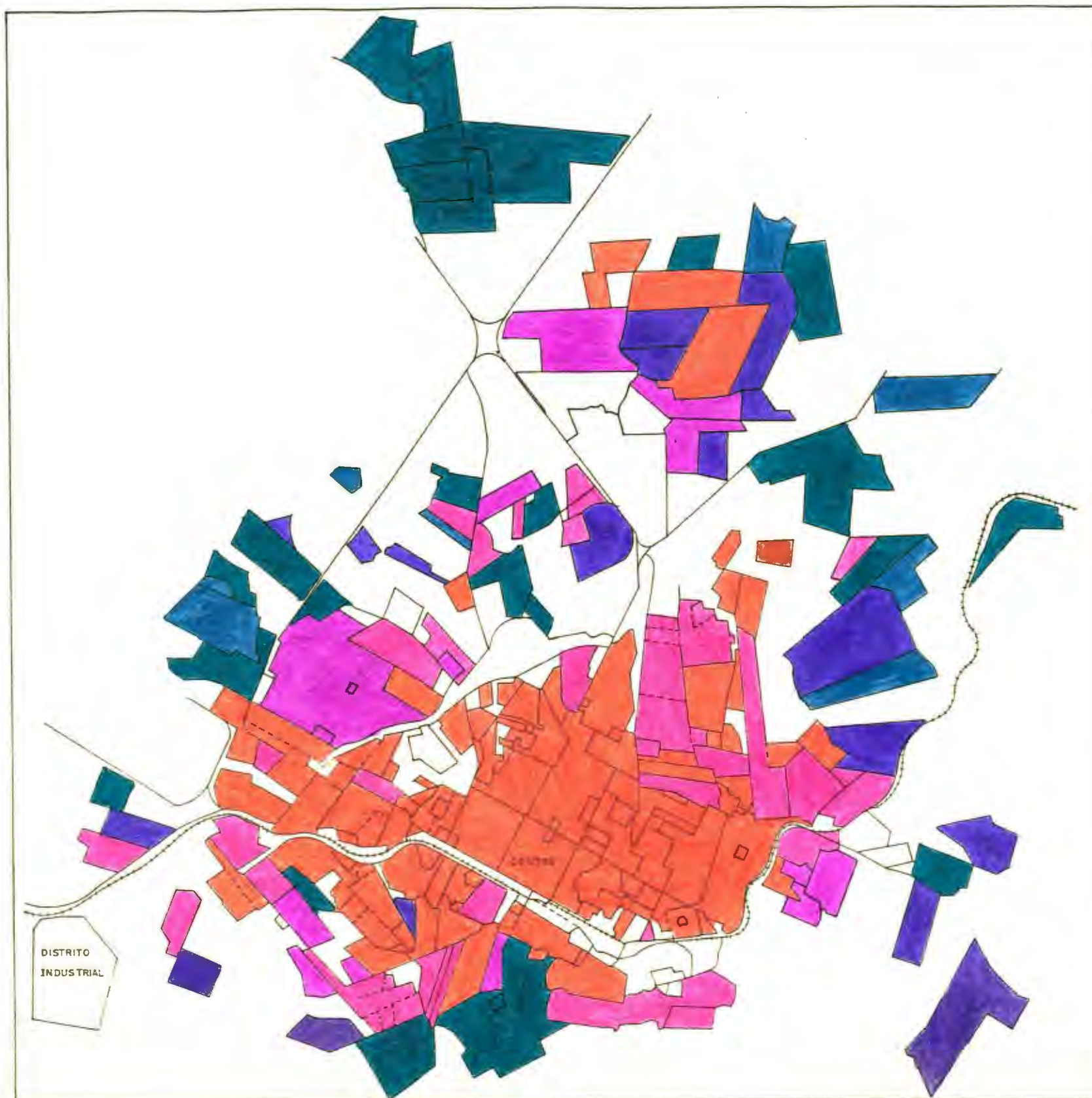
ESCALA

0 200 400 600 800 1000 M

FONTE DOS DADOS :

Prefeitura Municipal de
Presidente Prudente (IPTU)

Org. : Maria Encarnação B. Sposito
Des. : Flora H. Sato



Dentre as três cidades, é em Presidente Prudente que a expansão territorial vertical está menos aglomerada no interior da cidade. Mesmo com escalas diferentes, é possível comparar as figuras 53, 55 e 57 e averiguar que nesta cidade a verticalização é menos concentrada, sobretudo considerando-se que o número de prédios é menor do que o número de Ribeirão Preto e Rio Preto (ver tabela 8).

Através da figura 58 é possível verificar que mesmo no centro da cidade há quadras nas quais a verticalização é muito baixa ou nenhuma, enquanto a S-SW, no Bairro Bongiovani há quadras que atingem a mesma densidade de verticalização do centro.

O menor adensamento poderia ser avaliado em primeira análise como mais interessante. Contudo, é preciso verificar se esta "dispersão" não contraria a proteção das áreas de uso social coletivo e individual. Vejamos o que dispõe a legislação de Presidente Prudente.

A lei n. 1583 de 05/12/73, que dispõe sobre o uso do solo nesta cidade (136), delimita quanto ao uso residencial (137), zonas de alta densidade (ZR1), de média densidade (ZR2) e baixa densidade (ZR3). A verticalização, segundo esta legislação, é permitida (138) apenas na ZR1 com os seguintes índices urbanísticos: taxas de ocupação de 0,40 a 0,50 (em comparação a 0,30 para residências unifamiliares), coeficiente de aproveitamento (139) de 1,20 a 1,50 (em comparação a 0,60 para residências unifamiliares), tendo que ser a área mínima do terreno 300 m², com afastamento frontal de 5m (igual ao exigido para casas).

(136) A legislação anterior praticamente não se refere às especificidades da produção imobiliária vertical.

(137) Vamos nos ater à análise deste uso de solo, visto que a maioria dos prédios licenciados para construção, após a aprovação da lei, são edifícios de apartamentos.

(138) Como já esclarecemos em outra nota deste trabalho, em julho de 1991 a Câmara Municipal promulgou emenda à lei, estendendo a potencialidade de verticalização às outras zonas residenciais.

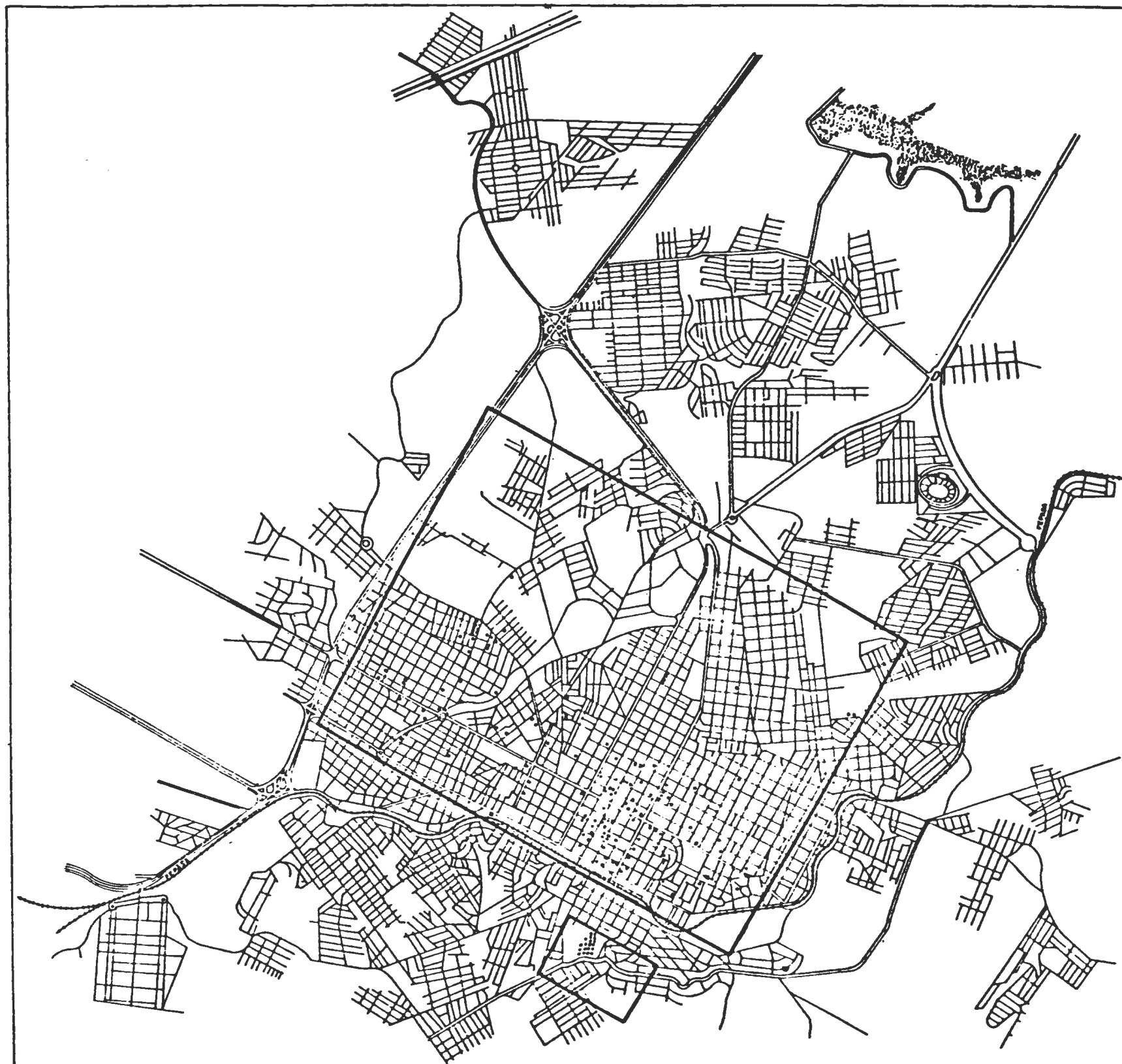
(139) No inciso IV do artigo 9º, este coeficiente é "definido como a relação entre a área total construída do edifício e a área total do lote". tem, portanto, o mesmo sentido do índice de construtibilidade.

PRESIDENTE PRUDENTE

1989

LOCALIZAÇÃO INTRA-URBANA DAS EDIFICAÇÕES COM 4 PAVIMENTOS OU MAIS

FIGURA 57



LEGENDA :

- edificações com 4 pavimentos ou mais

↑ N.M.

ESCALA

0 200 400 600 800 1000m

Org.: Tônia Cristina Monteiro e
Maria Encarnação B. Spoelto

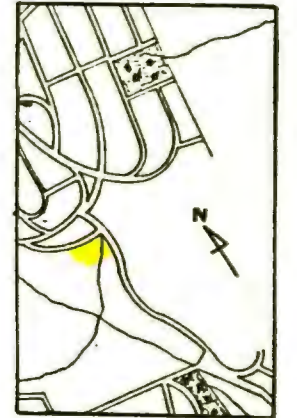
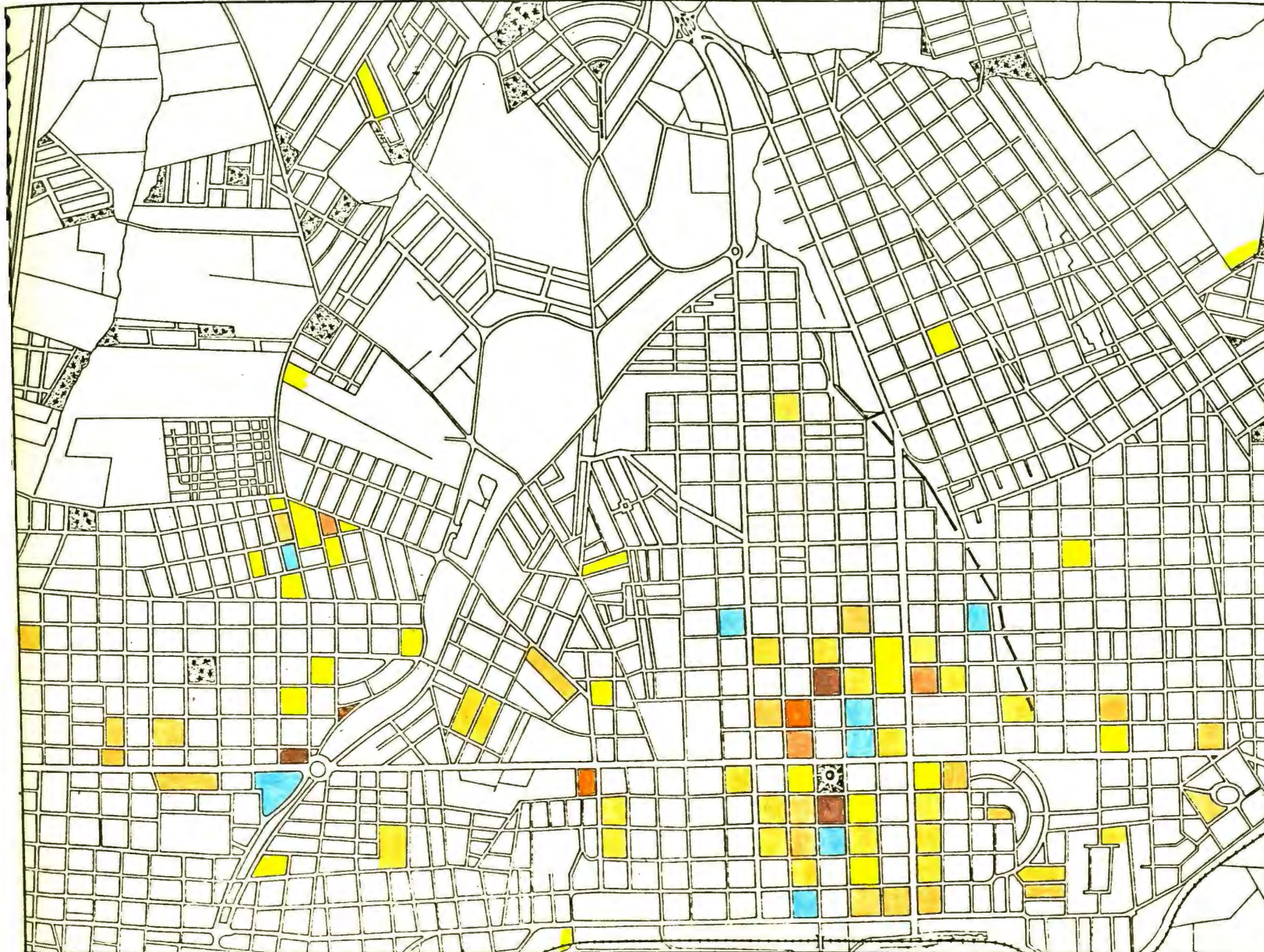
Des.: Aderli Shimozaki

PRESIDENTE PRUDENTE








DENSIDADE DE VERTICALIZAÇÃO

1989

FIGURA
58



LEGENDA

-  0,05 — 0,42
-  0,47 — 0,70
-  0,73 — 1,17
-  1,33 — 1,47
-  1,65 — 1,88
-  2,25 — 2,67
-  Sem informação

OBSERVAÇÃO: OS ÍNDICES QUE COMPOEM A LEGENDA RESULTAM DA RELAÇÃO ENTRE ÁREA CONSTRUÍDA (M²) DAS EDIFICAÇÕES DE 4 PAVIMENTOS OU MAIS E ÁREA (M²) APROXIMADA DA "QUADRA" ONDE SE LOCALIZAM ESTAS EDIFICAÇÕES.



ESCALA
0 100 200 300 m

Org.: Tânia Cristina Monteiro
e Maria Encarnação B. Sposito

Des.: Aleni Shimozaki

Paradoxalmente, comparando as três cidades, é em Presidente Prudente que encontramos a legislação mais exigente, pois o coeficiente máximo de aproveitamento é de 1,50, em comparação, por exemplo, a 6 em algumas áreas de Ribeirão Preto e São José do Rio Preto. O paradoxo revela-se, para nós, ao observarmos que justamente nesta cidade a produção imobiliária vertical está menos concentrada territorialmente e com edificações que chegam a ocupar 100% do terreno, como podemos observar pelos edifícios justapostos na Praça 9 de Julho (foto 8).

Foi necessária "muita conversa" para entender o que havia por trás. As construtoras consideravam a legislação exageradamente exigente, inviabilizando economicamente os empreendimentos, quando perguntávamos a opinião sobre a lei n. 1583. Contudo, todos estavam construindo edifícios altos em terrenos pequenos e/ou zonas de baixa densidade como o Jardim Bongiovani (observar concentração de edificações na porção SW em relação ao centro, na figura 57), onde só é permitido pela lei a construção de residências unifamiliares.

A explicação é simples: a lei não foi observada pelo poder público nestes 18 anos de sua vigência. As licenças para construir foram concedidas (pois a pesquisa nos permitiu acesso a estes processos de aprovação), seja com o PDS no executivo, seja com o PMDB, e agora com a volta do PDS "vestido" de PTB.

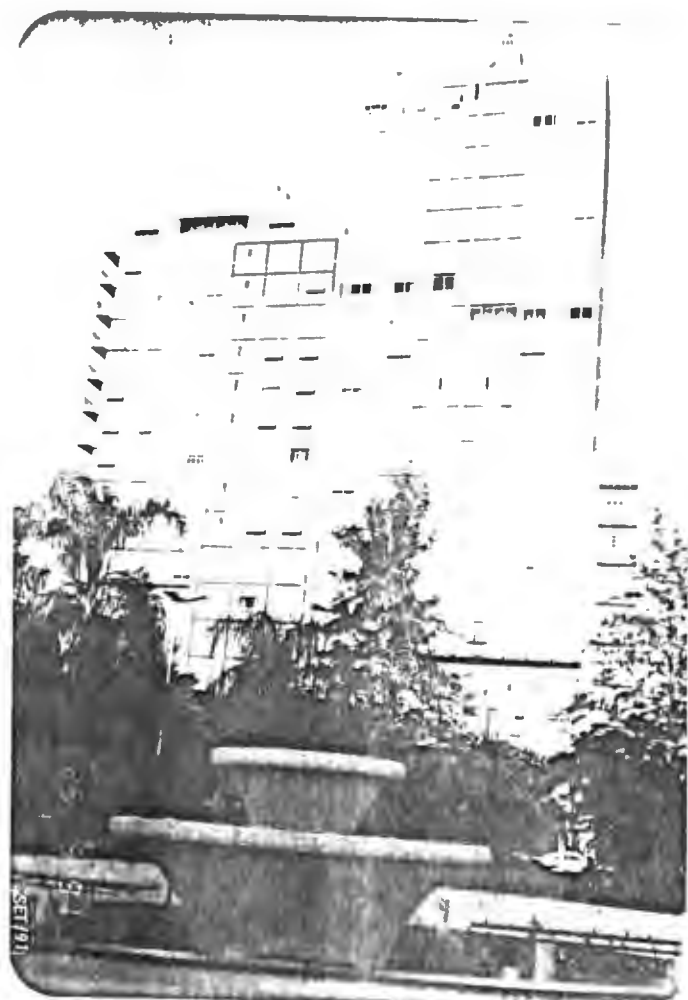


Foto 8 - Presidente Prudente:
Edifício Rosa Peretti, Imoplan
e Drogasil

A lei chegou a sumir da prefeitura (escondida em alguma gaveta) e tudo funcionou como se não houvesse restrições ou exigências. Como as licenças não têm que ser aprovadas pela Câmara, não é necessário gerenciar um jogo de forças mais amplo e diferenciado; as construtoras apenas agiam conforme o "sugerido" pelo concendente dentro da prefeitura, para que seus projetos fossem aprovados, apesar da legislação em vigor...

Durante o ano de 1990, a Secretaria Municipal de Planejamento começou a elaborar nova lei, o que se deu continuamente sob a

pressão de projetos antes de sua promulgação, muito embora a aprovação de novos projetos estivesse suspensa até que o novo instrumento legal estivesse pronto. O secretário caiu !!!, e tudo voltou a funcionar segundo as práticas anteriores. O plano diretor está em "banho-maria", e a Câmara Municipal, enquanto isso, estende a permissão da verticalização às ZR2 (média densidade) (140) (141).

O que questionamos em relação à não obediência à legislação são pelo menos dois aspectos.

O primeiro diz respeito ao fato de que a reprodução territorial ampliada da cidade, através da multiplicação de frações de seu território (terrenos nos quais se incorporam e constroem edifícios) redimensiona a relação existente entre estes terrenos e outros já ocupados, bem como entre tais e as áreas de uso social e coletivo (vias, calçadas, praças). Toda vez que um edifício alto se ergue sem uma legislação que exija boa relação entre área do terreno e área construída, as condições ambientais das localizações adjacentes (sejam terrenos privados, sejam áreas públicas) estarão prejudicadas, ou porque receberão menor ou nenhuma insolação (o prédio projeta uma sombra tanto maior quanto mais alto ele for), ou porque interfere na baixa circulação atmosférica, ou porque a concentração de construções aumenta a retenção de calor ou o tempo necessário ao resfriamento da área, depois da queda de temperatura, ou simplesmente porque atrapalha o nosso direito à visão do horizonte (142).

O segundo aspecto é do não controle entre áreas verticalizáveis e áreas com infra-estrutura e equipamentos que capacitem este adensamento. É necessário que o zoneamento preveja, ao permitir a construção de edifícios, a capacidade do poder público de

(140) Isto não teria sido necessário, afinal os projetos estavam sendo aprovados até nas zonas de baixa densidade. Contudo, um proprietário de imóvel vizinho a terreno onde estava sendo construído um edifício (aprovado pela Prefeitura), numa zona de média densidade, baseando-se na lei ainda em vigor, conseguiu embargar a obra. Habilmente, os interesses do capital imobiliário "convenceram" a Câmara Municipal a emendar a lei. As manifestações contrárias apareceram nos jornais, e foram feitas por poucos vereadores. A emenda foi aprovada. A Prefeitura "lavou as mãos", pois o Sr. Prefeito Municipal recusou-se a sancioná-la e a própria Câmara a promulgou.

(141) Agradecemos ao engenheiro José Carlos Freitas pelas informações que nos foram concedidas e se mostraram indispensáveis para esta análise.

(142) Para citar os exemplos limítrofes, basta lembrar "as muralhas que cercam o mar" nas cidades litorâneas, impedindo ao restante das localizações a bela visão.

implantar as condições exigidas por tal nível de ocupação. Do contrário, estaremos "correndo atrás do prejuízo": primeiramente, concede-se a licença, e depois do prédio pronto e ocupado, a ocorrência de problemas (a rede de esgoto está estourando, o trânsito não anda, a taxa de área verde está baixa, o barulho é demais...), que exigem que o poder público invista em larga escala, priorizando estas áreas em detrimento de outras, acentuando o aumento do preço, nestas áreas, dos terrenos/localizações/lugares.

Consideremos importante destacar que a verticalização não deve ser proibida, mas apenas controlada pelo poder público, de sorte a não permitir a acentuação da segregação social no interior da cidade.

O Estado deve para tal dispor de instrumentos adequados de "regulação social", ainda que consideremos o seu caráter contraditório sob o modo capitalista de produção. Cabe a este Estado intervir no sentido de procurar promover a distribuição das melhorias necessárias à vida urbana.

Tal distribuição pode acentuar a segregação social dos valores de uso coletivo, ou pode minimizá-la.

A ausência de instrumentos legais elaborados e controlados adequadamente pelo Estado cria efetivos problemas para a atuação da iniciativa privada, visto que não oferece parâmetros para esta ação, como se o Estado capitalista não cumprisse seu próprio papel.

Em Ribeirão Preto, por exemplo, onde as "regras do jogo" estão bem definidas há algum tempo, e sob o controle do poder público, os empreendedores têm concretamente condições para planejar seus investimentos na reprodução territorial da cidade, via-

bilizando a atuação de empresas que representam a fração monopolista do capital.

Em Presidente Prudente, onde tais regras existem, mas não estão sendo controladas pelo poder público municipal, faltam parâmetros concretos para a ação privada.

A partir destas disparidades/desigualdades de atuação do Estado a nível municipal, expressa-se a contraditoriedade deste Estado, porque:

"...à necessidade de socialização das forças produtivas materiais e humanas responde a necessidade oposta, que o capitalismo tem, de subordinar o crescimento econômico unicamente à valorização do capital." (LOJKINE, 1981: 171).

4.3.2. Divisão econômica e social do território.

A divisão do trabalho como diferentes formas de trabalho que articuladamente compõem uma totalidade, e pressupõem dadas relações sociais, desdobra-se e se manifesta como divisão técnica econômica do trabalho (143) e divisão social do trabalho. O processo de desenvolvimento do modo capitalista de produção só fez acentuar e aprofundar os níveis destas formas de divisão do trabalho.

Estamos trabalhando com o conceito de divisão econômica e social do território (144) como a expressão territorial e como condição da divisão do trabalho. A partir desta afirmação, queremos frisar que a divisão territorial do trabalho não é apenas a projeção da divisão técnica/econômica e social do trabalho, mas também determinante dela.

Assim, pressupomos que a própria reprodução de uma sociedade produz uma materialidade e se produz enquanto existência material, que produz e se reproduz enquanto território.

A divisão econômica e social do território é, então, uma categoria que possibilita a apreensão/compreensão de diferentes níveis/escalas de análise. Na escala mais ampla, permite a análise da divisão internacional do trabalho, e de suas determinantes/determinações na reestruturação dos territórios enquanto Estados-nações. Em escalas menores, esta categoria propicia, como a tomamos neste trabalho, a análise das dinâmicas que estruturam/reestruturam, num movimento contínuo, frações do território como a

(143) A divisão do trabalho analisada no contexto de uma formação econômica e social é sempre, ao mesmo tempo, técnica e econômica. Ao ser técnica (cada indivíduo desempenha um dado tipo de trabalho) é econômica, inclusive, porque ao compartimentar o processo produtivo, viabiliza no modo capitalista de produção, a separação entre os que produzem e o resultado do seu trabalho. Ao ser econômica (até mesmo o processo de produção de uma única mercadoria, desdobra-se/multiplica-se em várias etapas, momentos, formas e setores de produção), aprofunda a divisão técnica do trabalho. O conceito de divisão técnica do trabalho é mais utilizado para traduzir a divisão de trabalho no interior da unidade de produção, enquanto o conceito de divisão econômica do trabalho aplica-se mais às análises que compreendem escalas mais abrangentes, até o nível de apreensão dos mecanismos do modo de produção, enquanto totalidade.

A taylorização do processo produtivo e da economia e sociedade como um todo revela a profunda articulação entre a divisão técnica e a divisão econômica do trabalho, uma viabilizando a outra, uma se confundindo à outra.

(144) Alguns autores trabalham com o conceito de divisão econômica e social do espaço, como LIPIETZ (144a), para citar um autor. Neste trabalho, procedemos no tópico 2, a um conjunto de reflexões com o objetivo de colaborar para a discussão em torno da reprodução territorial da cidade. Nesta perspectiva, e com a expectativa de desvendar parte dos mecanismos e da lógica que movimenta este processo, é que optamos pelo conceito de divisão econômica e social do território que não pressupõe a negação do outro conceito, mas uma dada forma de especificá-lo/aprofundá-lo, na medida em que incorpora o conceito de território desenvolvido, sobretudo, por Calabi e Indovina. Em GUIGOU (1984) é possível o acesso a uma análise de como Castells e Lefebvre desenvolvem o conceito de divisão econômica e social do espaço.

(144a) LIPIETZ, Alain. Alguns problemas da produção monopolista do espaço urbano. Espaço & Debates, São Paulo, n.7, p.5-20. out.-dez. 1982.

cidade; havendo uma intensa relação entre estes diferentes níveis de análise.

Então, a divisão técnica/econômica do trabalho manifesta-se como divisão econômica do território - um lugar para cada tipo de trabalho. Na cidade, esta "lógica" aparece sob a forma de um lugar para a indústria, um lugar para o comércio e serviços, um lugar para as habitações... A divisão social do trabalho manifesta-se como divisão social do território, expressão das relações sociais de produção, que se materializam enquanto separação/segregação social no interior da cidade, o que significa não apenas concentração/segregação social de uso de solo residencial, mas também acesso desigual aos meios de consumo coletivo, e portanto, à cidade não apenas como suporte para a reprodução do capital e da força de trabalho (145).

A contradição/complementaridade das duas formas de expressão da divisão territorial do trabalho - a econômica e a social - tem, a nosso ver, que ser enfocada a partir de uma perspectiva transversa. A divisão econômica do território expressa/reproduz/viabiliza a divisão econômica do trabalho, e desta forma a reforça. A divisão social do território expressa uma divisão social do trabalho dominante numa dada formação econômico social, mas também a reproduz transformando-a, porque expressa, ainda, formas de consumo do território que pressupõem não apenas determinações econômicas e ideológicas da estrutura, mas também símbolos que satisfazem, ao mesmo tempo, o consumo sob estas determinações e o consumo "não manipulado" (146).

Em outras palavras, queremos afirmar que a divisão social do território resulta de um processo de produção do território (articulado ao processo mais abrangente de produção do espaço), e de seu consumo, onde a distinção entre necessidades e desejos, não pode ser feita a perigo de se reduzir os símbolos contidos no

(145) Há uma tendência entre autores que, a partir do materialismo histórico analisam a cidade, em concebê-la enquanto processo de trabalho, do ponto de vista econômico a que este conceito pode ser equivocadamente reduzido.

Tal enfoque pode enveredar, como já discutimos no começo deste trabalho, pela via da análise estruturalista da cidade (como se pudéssemos, metodologicamente, pensar em "estruturalismo marxista"). A concepção de estrutura urbana em CASTELLS (1983), ao pensá-la enquanto os elementos produção (P), consumo (C) e troca (T), percorre este caminho.

Mas, a redução da análise da cidade às determinações do processo de trabalho, e ao papel que as cidades desempenham no modo capitalista de produção, também pode remeter a outro atalho, o da superestimação deste papel e à concepção de cidade enquanto motor das transformações econômicas e sociais. Tal reificação do "urbano" desloca o eixo de análise da realidade, enquanto movimento das relações/transformações sociais, para entendê-la/explicá-la através da expressão territorial de sua divisão do trabalho, e dos papéis da cidade e do campo num dado momento do desenvolvimento das forças produtivas.

Para aprofundar esta crítica. Ver novamente GUIGOU (1984) e LIPJETZ (1981).

(146) Empréstamos aqui, a terminologia de GUIGOU ((1984:565) ainda que entendamos que seria interessante uma reflexão mais aprofundada para a construção de um conceito.

consumo, ao nível do concreto objetivo, abrindo mão de seu nível de subjetividade.

A inserção da verticalização como um elemento determinante/determinado pela divisão econômica e social do território, é possível entendendo-se a produção imobiliária vertical e seu consumo, ao mesmo tempo, como uma forma de produção do espaço urbano e de sua (re)produção territorial.

O recorte que faremos para a análise da (re)estruturação da cidade é o próprio recorte de análise deste trabalho - o da (re)produção monopolista da cidade e a segregação social dela decorrente - expressões dos interesses da produção e da satisfação do consumo (como necessidades e desejos).

A complementaridade desta dinâmica em movimento, revela sua contradição maior, a da relação entre produção e realização, entre valor de uso e valor de troca, no contexto do modo capitalista de produção.

A cidade é a maior expressão material desta contradição/complementaridade, e o que pretendemos avaliar a seguir é como a verticalização reforçou e/ou redimensionou a divisão econômica e social do território no interior da cidade, em sua articulação com a divisão econômica e social do território a uma escala mais ampla, a das relações entre cidade e campo, entre cidades, regiões, Estados-nações.

Iniciaremos esta reflexão, por onde a interrompemos, retomando a expansão territorial das cidades, avaliando a verticalização, enquanto uma faceta de sua expansão territorial.

Em Ribeirão Preto, através da figura 59 (147), é possível destacar, a partir da observação das edificações que em 1988 estavam em construção (correspondem, na maior parte, a lançamentos efetuados na segunda metade da década de 80), que a tendência locacional recente da verticalização não redireciona as dinâmicas de apropriação territorial da cidade, já em processo desde etapas anteriores, como é possível ser visto pela localização das edificações construídas - os novos prédios procuram terrenos/localização/lugares semelhantes aos que vinham sendo preferidos.

Tal constatação confirma para Ribeirão Preto a tendência a uma centralidade econômica e simbólica que, partindo do centro principal/tradicional, expande-se ao seu redor e não se prolonga pelos novos eixos comerciais e de serviços de desdobramento do centro na forma de verticalização, em função das limitações impostas para legislação.

O reforço desta centralidade está claro, ao observarmos que o número de edificações em construção é relativamente maior (em comparação ao conjunto das edificações) na área central (o centro principal e sua área de expansão entre as quatro avenidas) do que fora dela.

Os prédios mais novos estão não na área core do centro, onde há maior concentração de atividades comerciais e de serviços, mas propriamente na sua área de expansão contínua em direção às Avenidas Independência (SE) e Nove de Julho (SW).

A localização a SE-E do centro, principalmente no Jardim Paulista, onde se deliberou na década de 70, como uma tendência inicial de descentralização da verticalização é declinante na década de 80, pois o número de edificações em construção é relativamente menor ao da área central.

(147) As figuras 53,55 e de 57 a 68 foram construídas a partir do levantamento de campo. Como já colocamos, não temos o objetivo, com estes cartogramas, de atingir um nível de precisão cadastral, mas apenas de analisar a "geografia" da verticalização enquanto movimento e tendências.

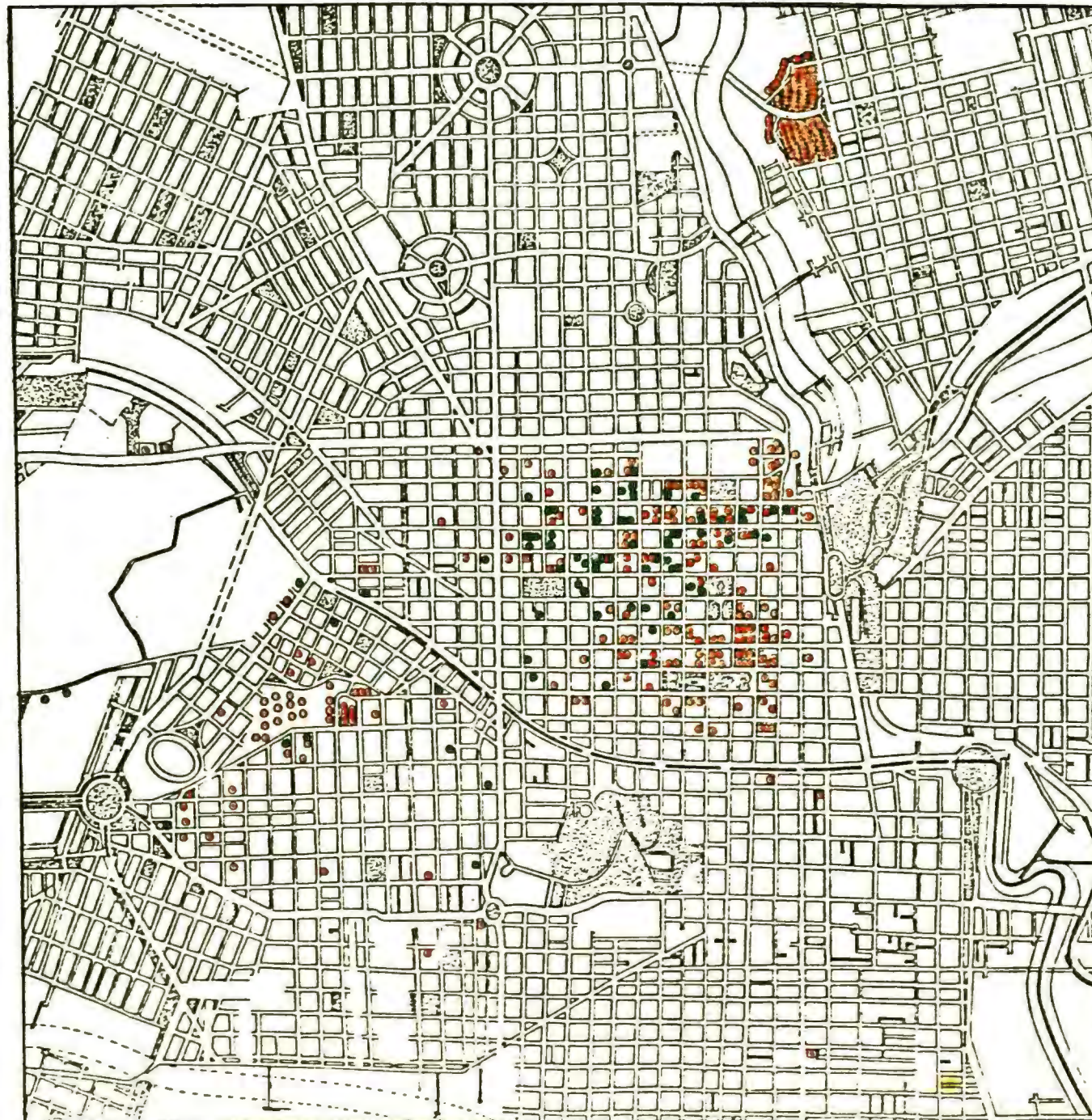
RIBEIRÃO PRETO

1988

LOCALIZAÇÃO INTRA-URBANA DAS EDIFICAÇÕES DE 4 PAVIMENTOS
OU MAIS, SEGUNDO A FASE DE CONSTRUÇÃO

FIGURA

59



LEGENDA :

- Construído
- Em construção



Org.: Maria Encarnação B. Sposito
Des.: Akemi Shimasaki

O mesmo é possível se observar em relação à São José do Rio Preto (figura 60), onde a expansão da produção imobiliária vertical realiza-se, sobretudo, na área de expansão do centro, e, em função da permissão legal, também ao longo das avenidas que o delimitam. VASCONCELOS (1990) destaca esta tendência:

"A área privilegiada de adensamento da ocupação, ou de verticalização da construção em São José do Rio Preto (...) é a zona central da cidade, que representa o polo de comércio e serviços para um mercado que extrapola o município, outro fato que reforça a tendência da verticalização da zona central de Rio Preto é que na década de 50 "quando já havia inúmeros edifícios, principalmente de apartamentos (muito grandes), destinados à elite econômica da cidade, morar num edifício na área central, (...) proporcionava status" (p. 26).

Por outro lado, não é possível deixar de considerar as localizações fora do centro, que ocorrem por vezes de forma mais dispersa como é visível nas quadriculas inferiores que aparecem na figura 60, que indicam novos nódulos de verticalização em diferentes localizações intra-urbanas, ou de forma mais concentrada como a SW do centro nos bairros São Manoel e São José, onde a localização de edifícios é permitida a partir da concordância dos vizinhos ao terreno onde se propõe a incorporação.

Em relação às duas cidades, é preciso reafirmar que a localização intra-urbana respondeu às imposições legais e por elas esteve limitada; mas, por outro lado, reafirmou/reforçou uma concentricidade historicamente produzida.

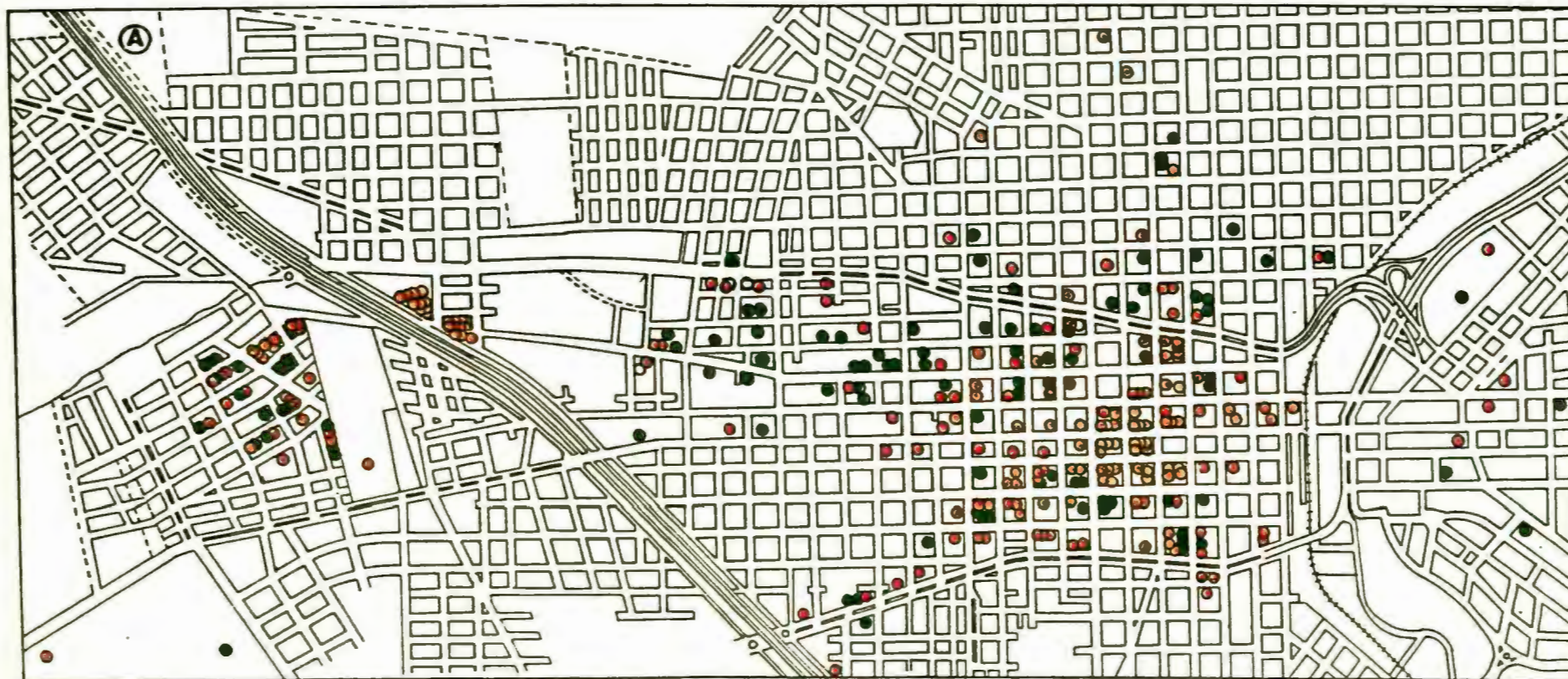
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

1988

LOCALIZAÇÃO INTRA - URBANA DAS EDIFICAÇÕES DE
4 PAVIMENTOS E MAIS, SEGUNDO A FASE DE CONSTRUÇÃO

FIGURA

60

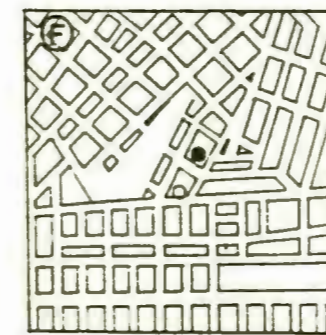
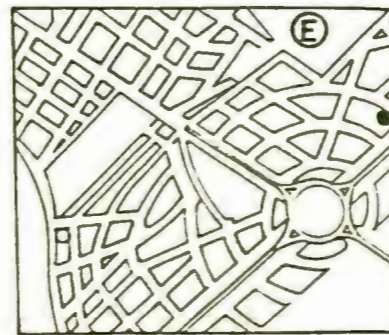
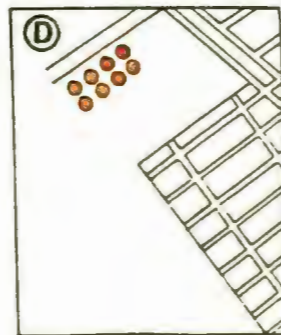
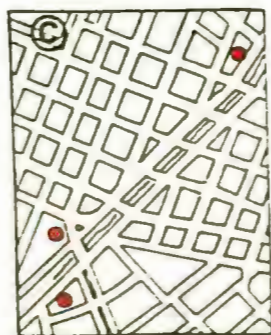


LEGENDA :

- Construído
- em Construção



ESCALA



Org: Maria Encarnação B
Sposito

Des: Flora H. Sato

A lei de zoneamento reforçou a tendência de estruturação interna destas cidades, produzindo enquanto forma construída uma paisagem urbana que é justaposição/somatória/síntese do velho e do novo, um movimento de reforço do centro tradicional em expansão/renovação.

Em Presidente Prudente (figura 61), ao contrário, o que se apreende da relação entre a localização de edifícios construídos e em construção é a de uma forte tendência de desinteresse pela produção imobiliária vertical no core central (entre as Avenidas Manoel Goulart, Coronel Marcondes, Washington Luiz e Brasil), visto que não há ainda neste setor da cidade níveis de concentração desta produção, como observado em Ribeirão Preto (148). Este aspecto está sendo destacado para reforçar a tese de que a verticalização não responde, preponderantemente, a imposições dadas pela concentração/aglomeração urbana, mas pela lógica dada pelas potencialidades de venda de novas localizações e novos signos.

Outro aspecto referente ao plano urbano das cidades estudadas também terá um papel no que se refere a este processo de expansão, da produção imobiliária vertical, dentro da cidade. Em Ribeirão Preto e São José do Rio Preto o centro está inserido numa área compreendida entre avenidas, relativamente maior do que em Presidente Prudente, permitindo a expansão contínua deste centro sem romper a barreira deste domínio físico e psicológico ao se circunscrever concreta e subjetivamente um fato - uso de solos centrais - a uma dada concepção de sua espacialidade - o que se entende como centro.

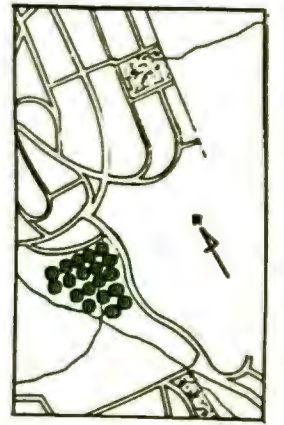
(148) Considerando-se apenas o número de edifícios por quadra (sem considerar altura e área construída) temos para Presidente Prudente, em média, 2 ou 3 edifícios. Apenas na quadra em frente a Praça 9 de Julho há 5 prédios. Em Ribeirão Preto, com um processo de verticalização mais antigo, e um centro comercial e de serviços mais importante (a nível local e regional), é possível verificar na área core, várias quadras com 4 ou mais edifícios.

PRESIDENTE PRUDENTE

1989

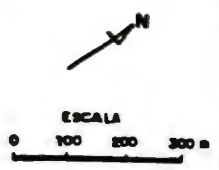
LOCALIZAÇÃO INTRA-URBANA DAS EDIFICAÇÕES DE 4 PAVIMENTOS E MAIS, SEGUNDO A FASE DA CONSTRUÇÃO

FIGURA 61



LEGENDA:

- Construído
- Em construção



Org.: Tânia Cristina Monteiro
e Maria Encarnação B. Sposito
Des.: Akemi Shimozaki

Na figura 62 há uma representação da expansão da produção imobiliária vertical pelas fases de início da construção, confirmando a tendência não concreta de sua localização em Presidente Prudente e o grande número de edifícios lançados na década de 80, no Jardim Bongiovani (a SW em relação ao centro), relativamente distante do centro principal, onde o zoneamento indica baixa densidade residencial, mas onde os empreendedores se interessaram em vender uma localização de grande status social.

Desde o final da década de 70, o Jardim Bongiovani confirmou-se enquanto bairro de maior prestígio social e onde passaram a ser construídas as residências unifamiliares de mais alto padrão social na cidade, superando o status que o Jardim Paulista alcançara na década de 70, e o Bosque nas décadas de 50 e 60. Há, como já foi observado para outras tantas cidades, uma dinâmica de produção de localizações de alto status e superação destas localizações (149). Em função desta própria dinâmica, e da concorrência estabelecida pela venda de apartamentos no Jardim Bongiovani, é possível observar que, atualmente, o "in" em termos de localização para residências individuais são os loteamentos fechados, como o condomínio João Paulo II.

A nível de uma divisão econômica do território, é possível apreendermos pelas figuras 63, 64 e 65 que, apesar de pequenas variações de intensidade, em todas as três cidades há uma clara separação entre o uso de solo residencial e o comercial e de serviços, como os seguintes aspectos apontam:

- Os edifícios apenas comerciais e/ou de serviços (em amarelo nos cartogramas) estão na área core, ou seja, na fração mais

(149) Em CAMPOS (1989) há uma análise que parte do conceito de "incerteza urbana", segundo o qual os empreendedores não têm certeza em relação à realização das expectativas que se deliberam a partir de suas decisões sobre onde incorporar. Tal imprevisibilidade, leva-os a investir, de forma planejada ou não, maciçamente em determinados bairros ou setores no interior da cidade num dado período, e deslocando espacialmente a demanda para novas localizações sempre que a "inovação" estiver esgotada para um dado padrão de poder aquisitivo.

RIBEIRÃO PRETO

1988

LOCALIZAÇÃO INTRA-URBANA DAS EDIFICAÇÕES DE 4 PAVIMENTOS OU MAIS, SEGUNDO O USO

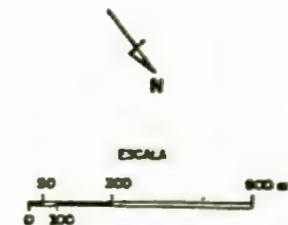
FIGURA

63



LEGENDA :

- Residencial
- Comercial e de serviços
- Residencial / comercial e de serviços
- Industrial



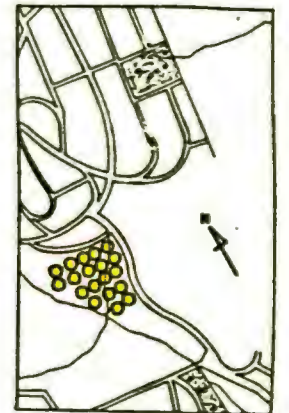
Org.: Mario Encarnação B. Sposito
Des.: Akemi Shimozaki

PRESIDENTE PRUDENTE

1989

LOCALIZAÇÃO INTRA-URBANA DAS EDIFICAÇÕES DE 4 PAVIMENTOS E MAIS, SEGUNDO AS FASES DE INÍCIO DA CONSTRUÇÃO

FIGURA 62



LEGENDA:

- 1949
- 1954
- 1959 — 1961
- 1963 — 1968
- 1971 — 1976
- 1980 — 1983
- 1984 — 1988
- sem informação



Org.: Tônia Cristina Monteiro
e Maria Encarnação B. Sposito

Des.: Akemi Shimazaki

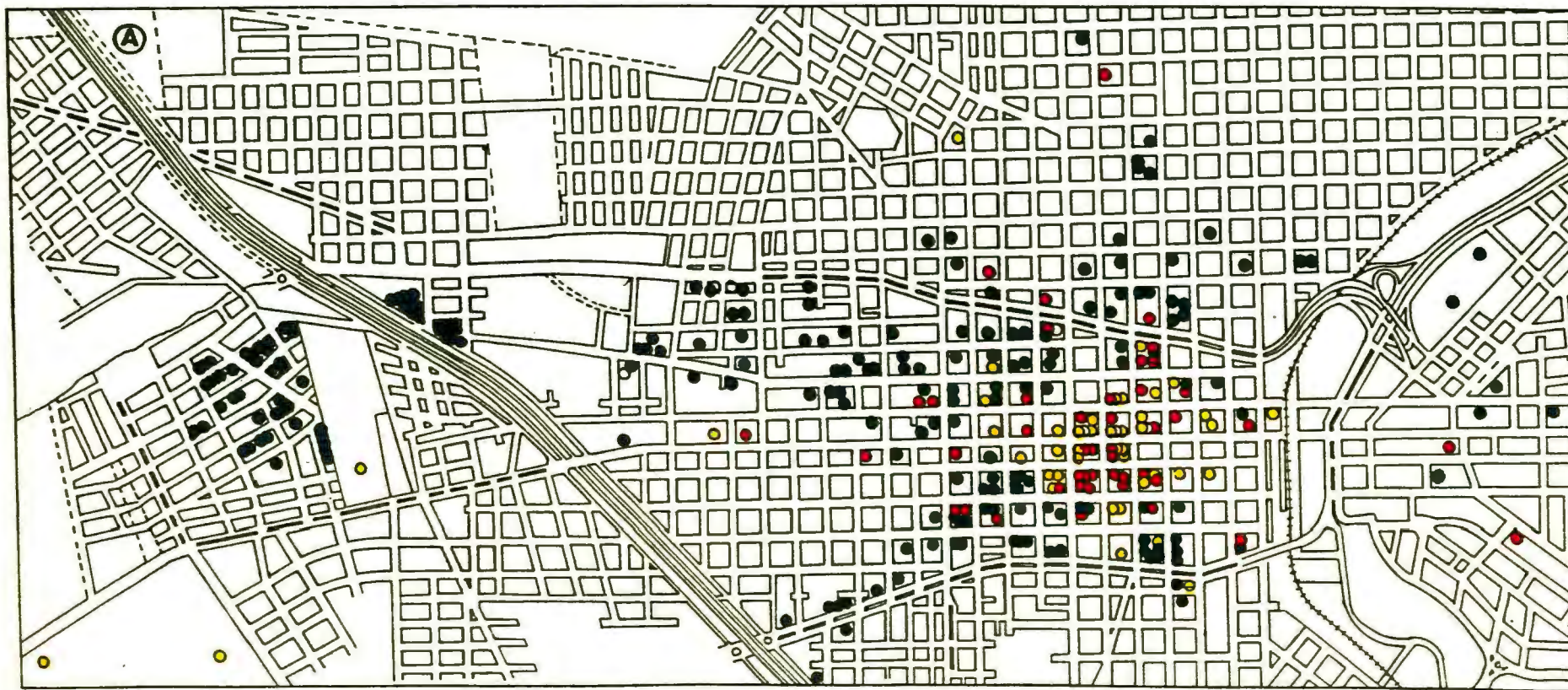
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

1988

LOCALIZAÇÃO INTRA - URBANA DAS EDIFICAÇÕES DE
4 PAVIMENTOS E MAIS , SEGUNDO O USO

FIGURA

64



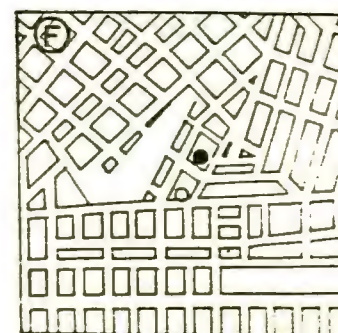
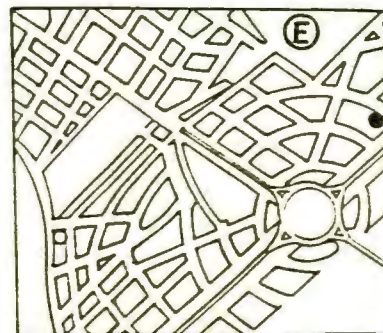
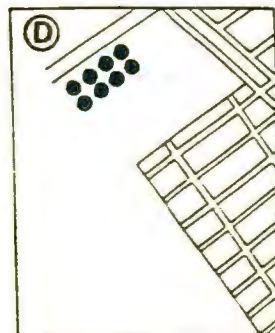
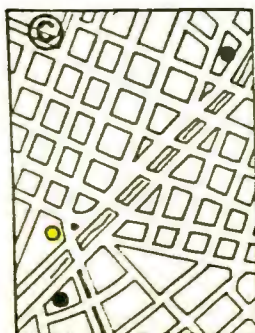
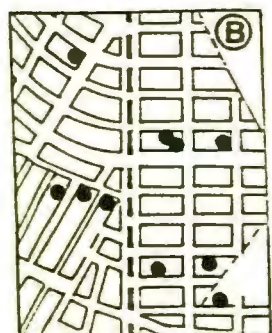
LEGENDA:

- Residencial
- Comercial e de Serviços
- Residencial, Comercial e de Serviços



ESCALA

0 500 1000 1500 m



Org: Maria Encarnação E. Sposito

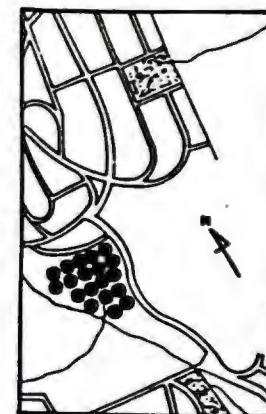
Des: Flora H. Sato

PRESIDENTE PRUDENTE

1989

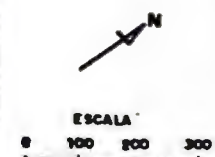
LOCALIZAÇÃO INTRA-URBANA DAS EDIFICAÇÕES DE 4 PAVIMENTOS OU MAIS, SEGUNDO O USO

FIGURA
65



LEGENDA :

- Residencial
- Comercial e de serviços
- Residencial/comercial e de serviços



Org.: Tônia Cristina Monteiro
e Maria Encarnação B.
Sposito

Des.: Akemi Shimazaki

tradicional do centro e foram construído predominantemente antes da década de 80.

- Os edifícios de uso mixto (residenciais e comerciais e/ou de serviços) tendem à mesma localização (150) reforçando a concetricidade principal, e expressando as primeiras fases da produção imobiliária vertical para fins residenciais, em que os prédios eram centrais e o primeiro pavimento era destinado a um uso comercial e de serviços - são do tempo em que o "in" era estar a um passo da praça principal (à noite, as fontes luminosas ainda funcionavam e a paquera era feita no "footing" em torno da praça).

- O uso residencial mais concentrado em Ribeirão Preto, e menos em São José do Rio Preto, está se localizando de forma agrupada, o que nos permite interpretar que cada nova edificação que se constrói "supervaloriza" os terrenos/localizações/lugares adjacentes, aumentando a potencialidade de novas incorporações próximas e reforçando o adensamento.

- O uso residencial está majoritariamente nas áreas de expansão do centro principal, mas ocorre também fora dela de forma tanto mais expressiva quanto menos exigente for o zoneamento ou o seu cumprimento legal.

A centralidade como identidade da verticalização nas cidades estudadas, enquanto tendência marcante que deve ser redirecionada na década de 90, tornou-se mais evidente quando nos propusemos a observar a divisão social do território que esta verticalização permitiu.

(150) Em São José do Rio Preto, há algumas edificações que fogem à tendência dominante, por exemplo no prolongamento da rua Bernardino de Campos fora do core e na sua continuidade - Avenida Juscelino Kubitscheck, o que tomamos como eixo de desdobramento comercial e de serviços do centro principal. Em Presidente Prudente, a localização comercial e de serviços em edifícios, está em um sub-centro, em torno da UNOESTE, já destacado neste trabalho.

A análise da localização intra-urbana das edificações segundo o número de pavimentos (figuras 66, 67 e 68) permitirá a apreensão da divisão social do território em uma de suas faces.

Tal indicador ganhava consistência, para nós, à medida em que o trabalho no campo nos mostrava que as edificações de mais alto padrão eram também as mais altas, e que a complementação do levantamento de dados nas prefeituras confirmava o observado, já que nestes edifícios estavam os apartamentos de maior área (151).

Tomando-se, então, a idéia de que, em geral, nos edifícios mais altos estão os apartamentos das frações sociais de maior poder aquisitivo, temos algumas relações a serem destacadas.

No conjunto dos prédios residenciais, os estritamente residenciais (em azul, nos cartogramas 63, 64 e 65) são mais altos e localizam-se nos setores de maior status social, próximos ao centro. Ou seja, nos terrenos/localizações/lugares onde se associa o acesso à centralidade e o status social, os produtores imobiliários viabilizam a reprodução territorial vertical ampliada a níveis mais acentuados, apropriando-se da sobre-renda decorrente da localização de monopólio. O preço do m² do terreno nestas áreas, onde estão os edifícios mais altos é, de uma forma geral, mais baixo do que no core comercial e de serviços, mas o preço do m² construído naquelas áreas, mesmo se considerando a desvalorização decorrente do fato de que aí estão edifícios mais antigos, tem preços menores em relação à área de expansão central.

(151) Para a análise da divisão social do território, via verticalização consideramos as edificações de uso residencial. Contudo, através das figuras 66, 67 e 68 também é possível verificar que as edificações de uso apenas comercial e/ou de serviços, tem geralmente entre 8 e 15 pavimentos, em função dos preços elevados dos terrenos nas áreas onde se localizam, o que requer níveis de multiplicação interessantes economicamente aos incorporadores/construtores.

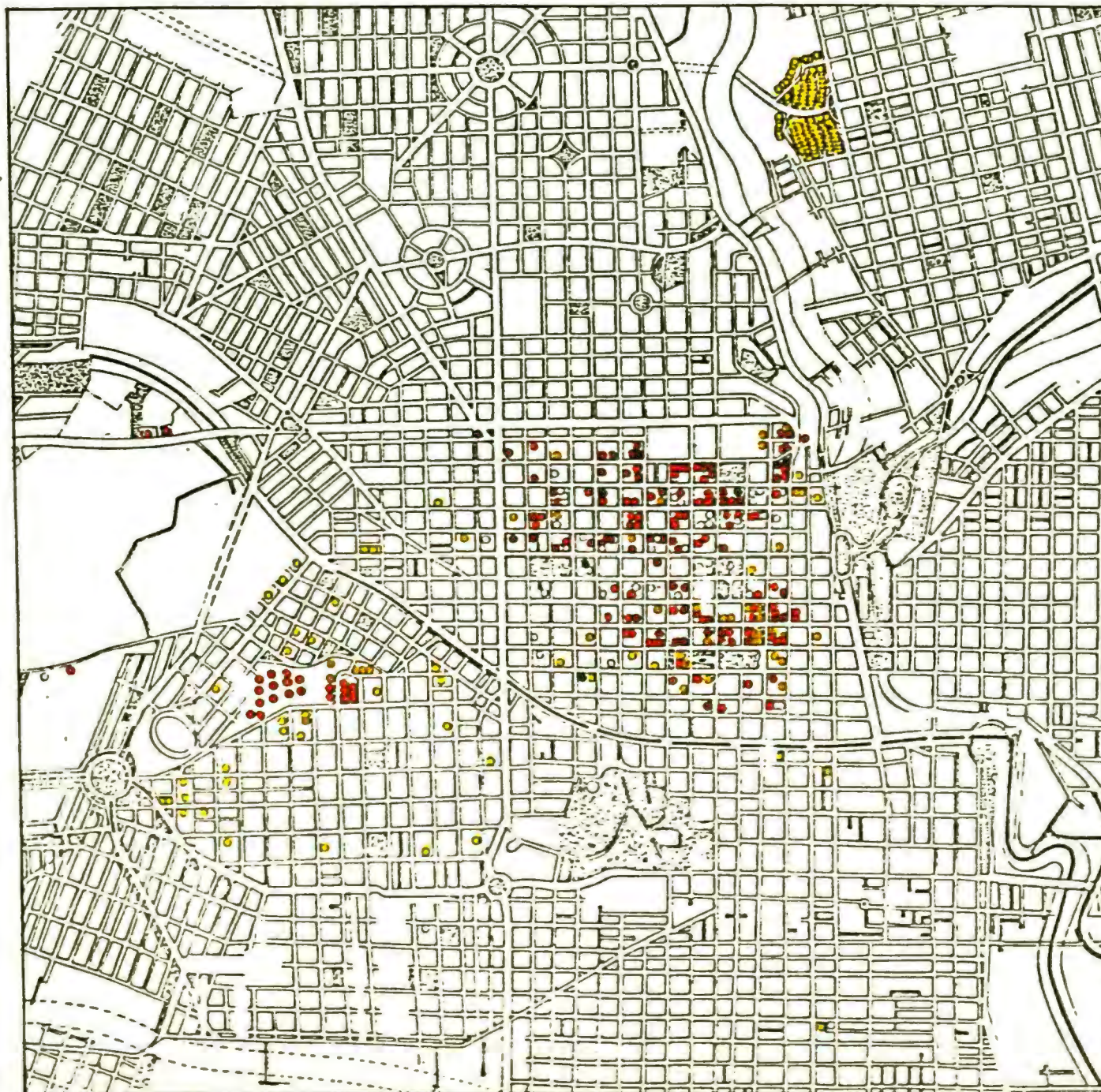
RIBEIRÃO PRETO

1988

LOCALIZAÇÃO INTRA-URBANA DAS EDIFICAÇÕES DE 4 PAVIMENTOS
OU MAIS , SEGUNDO O NÚMERO DE PAVIMENTOS

FIGURA

66

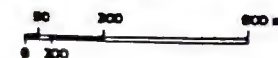


LEGENDA: Número de pavimentos:

- 4
- 5 — 9
- 10 — 14
- 15 — 19
- 20 —
- Sem informação



ESCALA



Org.: Maria Encarnação B. Sposito
Des.: Akemi Shimada

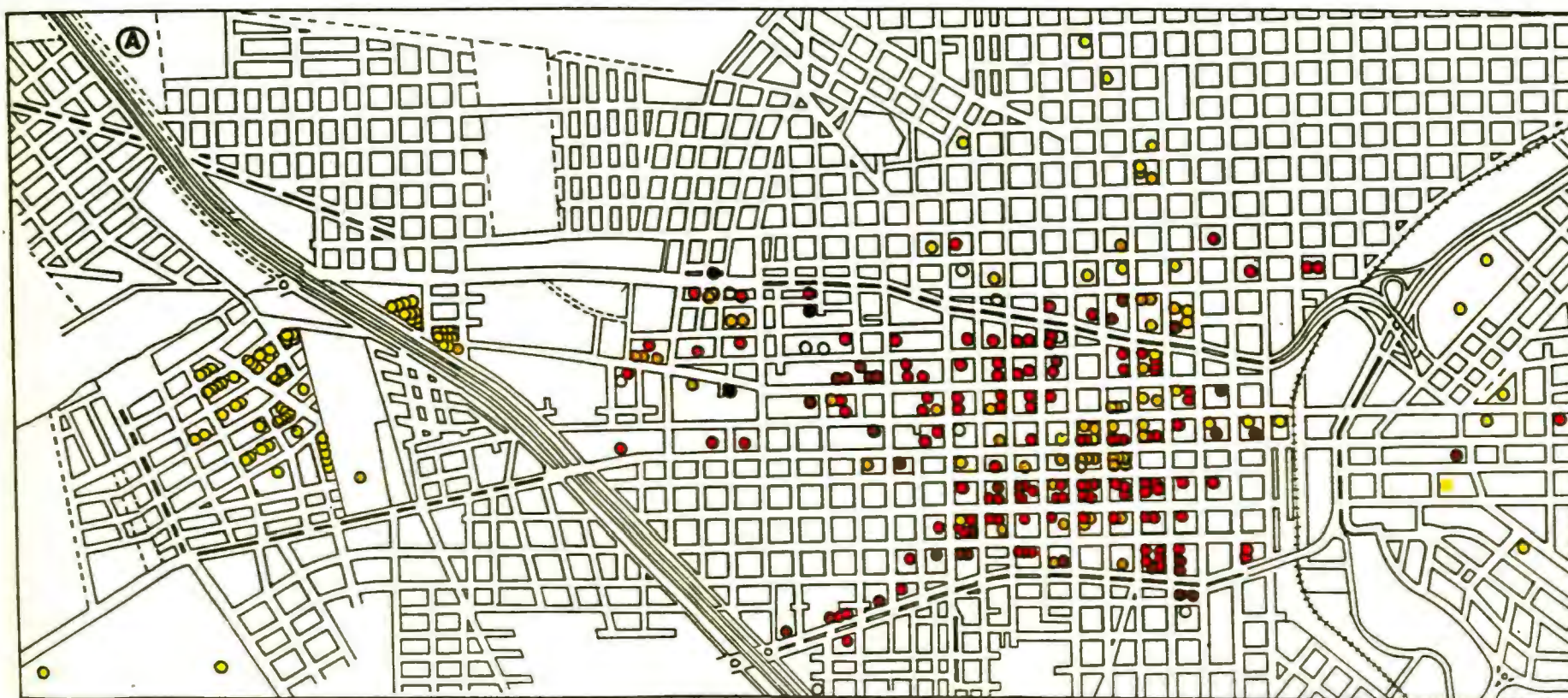
SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

1988

LOCALIZAÇÃO INTRA - URBANA DAS EDIFICAÇÕES DE 4 PAVIMENTOS E MAIS , SEGUNDO O NUMERO DE PAVIMENTOS

FIGURA

67

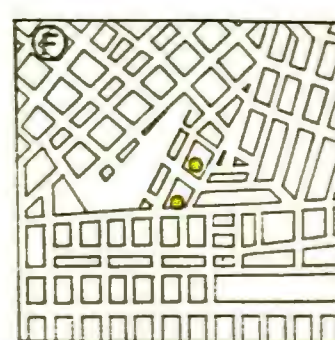
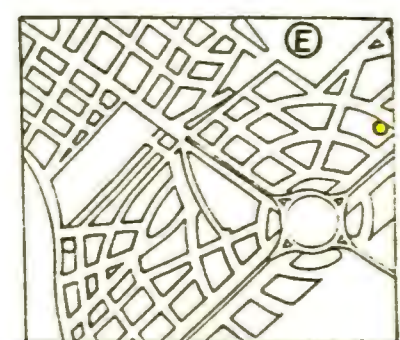
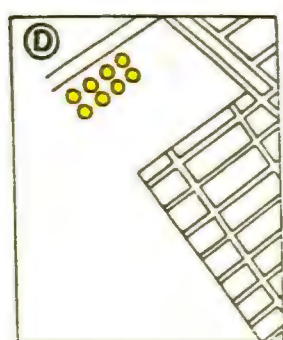
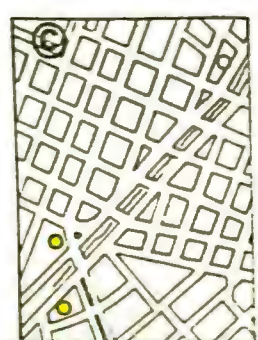
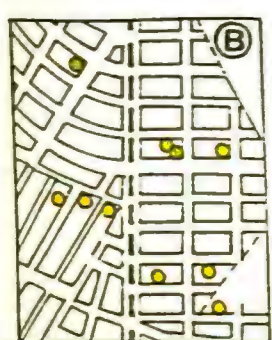
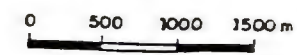


LEGENDA :

- 4
- 5 - 9
- 10 - 14
- 15 - 19
- 20 -



ESCALA



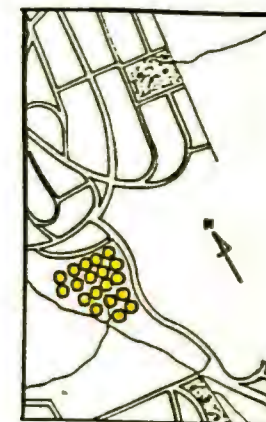
Org: Maria Encarnação B. Sposito
Des: Flora H. Sato

PRESIDENTE PRUDENTE

1989

LOCALIZAÇÃO INTRA-URBANA DAS EDIFICAÇÕES DE 4 PAVIMENTOS OU MAIS, SEGUNDO O NÚMERO DE PAVIMENTOS

FIGURA 68



LEGENDA:

Número de pavimentos

- 4
- 5 — 9
- 10 — 14
- 15 — 19
- 20

ESCALA
0 100 200 300 m

Org.: Tânia Cristina Monteiro
e Maria Encarnação E.
Sposito

Des.: Akemi Shimazoni

Tal constatação confirmou o interesse da produção imobiliária para fins residenciais através da verticalização, propiciando a realização neste empreendimento dos proprietários fundiários e/ou capitalistas. Também confirmou a tese de que a verticalização é uma forma pela qual se vende um terreno, que se destinado ao uso residencial unifamiliar não poderia permitir apropriação de uma renda de monopólio, pelas próprias limitações impostas pela fração da demanda solvável que poderia pagar este "preço".

FERREIRA (1987), ao analisar esta questão para São Paulo, afirma que: "...ainda não está claro se a verticalização de certa forma "resolve" o problema da base fundiária ou, ao contrário, é um elemento inflacionário dos preços da terra urbana" (p. 72).

Nas cidades estudadas, esta dúvida não se apresenta: não há, de fato, um problema de base fundiária, pois nem as cidades estão tão grandes (em termos de extensão da malha urbana), nem está se intensificando a verticalização onde há menor estoque de terrenos (core da área central). Ao contrário, ao percebermos que os melhores/maiores apartamentos estão nos edifícios mais altos, vendendo um uso de solo que "poderia" estar em outros pontos no interior da cidade, revela-se o caráter rentista desta produção, e o seu "elemento inflacionário", que entendemos como a forma de realização de sobretaxas, ao nível de monopólio, de renda fundiária urbana.

Retomando a análise das figuras 66, 67 e 68, é possível destacar que os edifícios residenciais mais baixos localizam-se mais distanciados, ou fora dos melhores terrenos/localizações/lugares. Tal distância está sendo entendida aqui como afastamento do centro principal, e como a localização em áreas de menor status social. A maior parte destas edificações tem 4 pavimentos e não tem

elevadores.

Assim, a segregação social, em função do menor ou maior poder de compra das frações sociais que consomem a verticalização, vai se expressar num zoneamento da verticalização.

Tal dinâmica não é particularidade das cidades estudadas, mas se manifesta de uma forma geral nas cidades capitalistas.

LOJKINE (1981:227), ao analisar algumas cidades francesas, destaca este processo ao focar a repartição social e espacial da habitação:

"Convém, porém, examinar o que constitui talvez a mais forte segregação social: a localização da habitação; seria esconder a realidade deixar de constatar a segregação espacial cada dia mais forte entre locais de residências dos executivos e locais de residências dos operários e empregados."

Ao discutir a reprodução do espaço urbano na região metropolitana de São Paulo, CARLOS, (1986:69) aponta o mesmo processo:

"A paisagem urbana metropolitana refletirá assim a segregação espacial fruto de uma distribuição de renda estabelecida no processo de produção. Tal segregação aparece no acesso a determinados serviços, à infra estrutura, enfim aos meios de consumo coletivo. O choque é maior quando se observa as áreas da cidade destinadas à moradia. É aqui onde a paisagem urbana mostra as maiores diferenciações, evidenciando nitidamente as contradições de classe." (grifo nosso)

Em Ribeirão Preto, os prédios mais altos localizam-se de forma concentrada, próximos uns aos outros. Neste caso, o zoneamento imposto pela legislação "inflacionou" os preços dos terrenos/localizações/lugares entre as 4 avenidas - concentrou a produção vertical e exigiu investimentos maciços em infra-estrutura e equipamentos para permitir este adensamento. Os custos para a viabilização de bens de consumo coletivo foram/estão sendo socializados, e os benefícios que decorrem desta localização privilegiada estão sendo apropriados monopolisticamente por quem produz e por quem consome a verticalização. Pelos primeiros, na forma de sobretaxas de renda fundiária e lucro, pelos outros na forma de acesso aos bens de uso coletivo, no interior de uma cidade onde não há uma distribuição homogênea dos mesmos.

Em São José do Rio Preto a mesma dinâmica pode ser observada (rever figura 67), sendo que "...a partir de 1984, com a nova "lei de zoneamento parece que a cidade se depara com o novo padrão de verticalização". (VASCONCELOS, 1990: 27), que o autor chamou de "proliferação" de edificações de 3 ou 4 pavimentos, paralelamente à continuidade dos lançamentos de edifícios mais altos, havendo, inclusive, acréscimo no seu ritmo.

Em Presidente Prudente, onde o zoneamento não foi obedecido, a realização de sobretaxas de renda fundiária não se deu, principalmente, através da venda das localizações de monopólio, mas sobretudo através da multiplicação sem limites da base fundiária, visto que não foram obedecidos índices máximos para a taxa de ocupação dos terrenos e/ou para seu nível de construtibilidade.

Em outras palavras, o acesso às melhores localizações não está tão reduzido, em primeiro lugar porque o estoque de terrenos passíveis de serem verticalizados é maior, já que não há obediên-

cia ao zoneamento; em segundo lugar, porque Prudente é menor que Rio Preto e Ribeirão Preto e tem, portanto, uma demanda solvável menor. Por outro lado, o não respeito às taxas de ocupação e índices de construtibilidade propicia "bons negócios" aos incorporadores/construtores, porque não há limites para o desdobramento da base territorial, não há limites para a multiplicação do terreno e de seu preço, tanto quanto seja interessante para quem produz, considerando-se a relação custo/benefício decorrente do custo de edificações mais altas (elevação do custo da parte estrutural), e do benefício da venda de mais frações ideais dos terrenos aos compradores dos imóveis. Para ilustrar este caráter mais específico da produção imobiliária vertical em Presidente Prudente, chamamos atenção às figuras 66, 68 e 68 para observar que o maior número de edifícios com mais de 15 pavimentos está em Presidente Prudente.

Guardadas as especificidades e diferenças entre as 3 cidades, reforçamos o caráter altamente segregador da produção imobiliária no interior, como em São Paulo porque "...a verticalização "segue" a valorização dos terrenos; ou seja, a verticalização aparece em áreas bem equipadas em infra-estrutura e acessibilidade" (SOUZA, 1989: 160). E, para nós, a própria verticalização provoca uma "sobrevalorização" no que se refere aos terrenos em estoque nestas áreas do interior da cidade, nas quais a verticalização é uma potencialidade legal, econômica e social.

A análise da territorialização intra-urbana da verticalização nas cidades estudadas permitiu-nos avaliar no processo de realização deste trabalho quais os processos que definem/redefinem a estrutura urbana.

Historicamente, a Geografia Urbana vem utilizando o termo estrutura urbana para designar o arranjo dos diferentes usos de solo no interior das cidades; a estrutura seria então, como o mosaico-resultado deste processo de alocação/relocação das atividades econômicas e das funções residencial e de lazer nas cidades. Para CASTELLS (1983) "O espaço é estruturado, quer dizer, ele não está organizado ao acaso, e os processos sociais que se ligam a ele exprimem, ao especificá-los, os determinismos de cada tipo e de cada período da organização social". (146-147). Neste sentido, a cidade é o lugar da produção e do consumo, e o território será consumido para a produção de bens e serviços, para a reprodução da força de trabalho, e para a circulação, permitindo que a troca se realize. Mas, ao mesmo tempo, o território da cidade é consumido enquanto símbolos que nele se expressam, e que se imprimem na paisagem urbana, tanto em função da produção, quanto de nosso cotidiano.

Este processo de consumo/(re)utilização dos terrenos disponíveis e/ou ocupados é contínuo e não pressupõe áreas de uso de solo exclusivos, a menos que estejamos nos referindo a uma cidade planejada como Brasília, onde há um zoneamento que pressupõe exclusividade funcional de usos de solo.

Historicamente, este processo é dinâmico, e no modo capitalista de produção tanto a (re)produção territorial da cidade (crescimento territorial horizontal e vertical) como o seu consumo (localização dos diferentes usos de solo) está subordinado às leis de mercado, e determinado pela instituição da propriedade privada da terra, que lhe dá o caráter de mercadoria, e permite a realização da renda fundiária.

Assim, preferimos o uso da expressão (re)estruturação (152) para garantir a passagem da idéia de que esta organização/desorganização da cidade contém a dinâmica do próprio processo social que a determina, sendo a estrutura em cada corte do tempo do processo de estruturação também determinante dos momentos seguintes do processo.

Ao discutir estrutura e estrutura urbana, PADILLA (153) coloca a necessidade de não perdermos de vista o fato de que tais concepções pertencem ao nível do concebido, em contraposto ao nível a-estrutural da realidade, do vivido, ressaltando que tal "... não equivale a sustentar que estas estruturas sejam fixas e permanentes, mas simples momentos de um processo de humanização da realidade pelo Homem (...) e que a estrutura não é um instrumento analítico que sirva para conhecer a realidade, é a realidade conhecida em um dado momento histórico." A partir destas colocações, o autor faz as seguintes distinções: "...a estrutura urbana não seria outra coisa que a realidade urbana conhecida, conceitualizada a um determinado nível de abstração. Realidade urbana ou fenômeno urbano, como vimos chamando, cujo campo de desenvolvimento encontra-se predominantemente no nível do vivido (o viver) e da vida cotidiana (a cotidianidade). (...) Vemo-nos assim desembocando (a estrutura urbana) no fenômeno urbano entendido como desenvolvimento de uma sociedade no espaço, de um conjunto social e de um território." (p. 8).

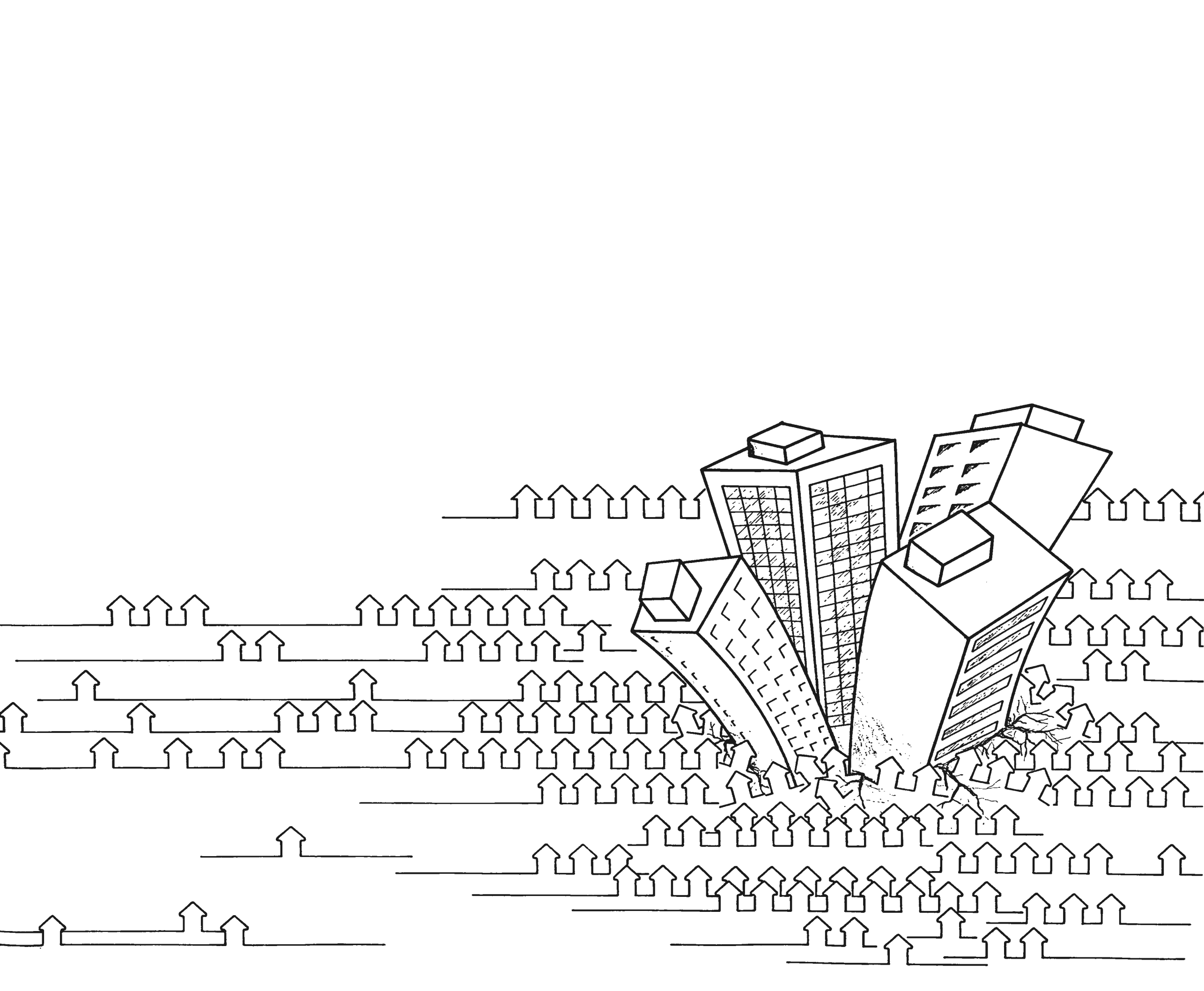
Neste sentido, a construção de um conceito de (re)estruturação da cidade passa necessariamente pela análise das transformações ocorridas na divisão econômica e social do trabalho, e neste nível se confunde com a própria divisão econômica e social do território.

(152) O termo estruturação já foi utilizado por SINDER (1980) para analisar a distribuição e articulação intra-urbana dos diferentes usos de solo.

O termo reestruturação foi usado por GOTTDIENER (1989) para analisar as repercussões sócio-espaciais nos Estados Unidos, em função de mudanças estruturais, ao nível de divisão internacional do trabalho.

(153) PADILLA, C. S. Fenômeno urbano y institucionalización. Ciudad y territorio. Madrid: IEAL, N.3, P.7-11, 1978.

Num sentido mais amplo, o conceito de (re)estruturação da cidade tem, necessariamente, que contemplar o seu consumo enquanto símbolos e enquanto possibilidade/não possibilidade de se distinguir/segregar socialmente, através do acesso/não acesso ao conjunto da cidade, do direito/não direito à cidade.



"As cidades são o desenho do sonho que tivemos
de que o mundo nos acolheria

Mas a cidade que visava nos proteger começou a
nos atacar como uma fera viva. Nela vira-
mos vultos em fotografias.

A cidade talvez seja mesmo um ato de amor e de busca.
Talvez a cidade, mesmo fria, mesmo navalha nua,
mesmo corredores da lâmina, seja o monumento aban-
donado de nosso antigo sonho de solidariedade

A cidade parece uma árvore.
Tem da árvore o mesmo gesto de buscar a luz.

Quando vemos uma cidade como a nossa, sem natureza,
sem mar, sem céu, mesmo assim temos secreto or-
gulho de construtores.

Talvez seja isto: vendo a cidade,
sentimos carinho por nossa estúpida aventura humana,
por esta gratuidade a que fomos condenados."

Arnaldo Jabor

5. PARA TERMINAR E (RE)COMEÇAR...

Ao chegar ao fim deste trabalho, mais do que apresentar conclusões, queremos fazer um balanço sobre o que emergiu durante a sua realização; ou seja, queremos avaliar a experiência vivida e a reflexão teórica que nos proporcionou, registrar as dúvidas que a pesquisa não resolveu e as outras que apareceram no decorrer dela, retomar as questões que pretendemos ter contribuído para "resolver", e colocar as novas questões, como para dizer que valeu a pena, como para registrar que pretendemos/queremos continuar.

O vivenciar este trabalho foi, para nós, muito mais do que trilhar um caminho necessário (e numa dada perspectiva importante de ser percorrido) para a elaboração de um texto acadêmico. Durante todo o tempo, estivemos envolvidos pela expectativa de entender melhor a dinâmica que determina o movimento de produção da cidade onde moramos, trabalhamos e militamos - Presidente Prudente. Por outro lado, aceitamos o desafio de estudar duas outras cidades - São José do Rio Preto e Ribeirão Preto - duas novas realidades.

Na **identidade** entre tais realidades, delineararam-se os **caminhos**, através dos quais o conhecido poderia conduzir o processo de entender o desconhecido, mostrando que a reflexão teórica tem que, necessariamente, passar pelo processo de **compreender o singular na sua articulação com o universal**. Não era necessário que as cidades escolhidas para a pesquisa compusessem o nosso espaço de vida, fizessem parte do nosso espaço vivenciado. Mas foi **importante** que o nosso espaço de vida também compusesse o universo de pesquisa.

Na **diversidade** entre tais realidades, delineararam-se os **atalhos**, através dos quais chegávamos às pistas que poderiam nos ajudar a entender o diferente, mostrando que a reflexão teórica tem que, necessariamente, passar pelo processo de **reconstruir o universal a partir das especificidades suscitadas pelo singular**. No ir e vir, no estar em Presidente Prudente e no procurar Ribeirão Preto e São José do Rio Preto, concretizava-se a possibilidade de encontrar no que era **identidade**, a diferença, e no que era **diversidade**, a igualdade.

A **identidade** da qual partíamos estava no "interior" paulista e nos papéis desempenhados pelas chamadas capitais regionais. As diferenças que encontramos ao avaliar os papéis destas cidades numa (re)divisão regional do trabalho, ajudaram a revelar a diferenciação territorial como expressão/condição do movimento de transformação do real.

A **diversidade**, que as desigualdades do real revelaram, remetiam-nos a encontrar nas especificidades/peculiaridades deste real multifacetado, explicações para uma reconstrução da teoria, como para se dizer que a **igualdade** está na **diversidade**, e que a **totalidade** se expressa na articulação contraditória/complementar

das partes.

O caminho e os atalhos trilhados para o **saber/poder** responder as questões, mostraram-se plenos do **sabor de pensar/fazer** este trabalho.

No amadurecimento teórico/prático que a reflexão/experiência propiciou, o tema - verticalização - deixou de ser o eixo objetivo da produção deste texto para ser o pretexto, através do qual as questões se revelaram. No plano de redação deste texto o tema - verticalização - foi condutor do eixo da análise através da qual pretendemos ter contribuído para responder estas questões.

As questões foram três: - quem produz a verticalização? - quais os signos que se realizam no seu consumo e que dão sustentação a sua identidade? - como esta produção/consumo (re)estrutura a cidade?

As questões expressam a dialética do processo de (re)produção da cidade, e neste sentido o de (re)produção social. É a partir do caráter contraditório/complementar entre os interesses dos que produzem e dos que consomem, que se (re)estrutura a cidade. É a partir desta (re)estruturação que estes interesses se expressam enquanto possibilidades de realização rentista dos proprietários fundiários, de realização capitalista dos empreendedores, e de satisfações objetivas e subjetivas, concretas e simbólicas dos consumidores.

Para responder a primeira questão, partíamos da tendência histórica do modo capitalista de produção de propiciar a concentração econômica, para avaliar o nível de subordinação da propriedade fundiária urbana ao capital imobiliário. A **tese se defi-**

niu, à medida que a reflexão e a realidade mostraram que a verticalização é uma forma específica da produção imobiliária, através da qual os que a produzem realizam sobretaxas de lucro e renda fundiária, viabilizando a reprodução territorial ampliada e monopolizada da cidade.

O setor da construção civil atuando no interior, predominantemente, enquanto produção imobiliária vertical, está pouco concentrado (em comparação a outros setores da economia), não porque a composição orgânica dos capitais que atuam seja baixa, mas tal composição é baixa porque a produção se realiza em articulação com a propriedade fundiária.

É na possibilidade concreta que o capital imobiliário tem de se produzir/reproduzir, sem precisar dispor dos recursos necessários para deliberar o processo produtivo, que este capital (em comparação com outros capitais) "desobriga-se" de ampliar seu capital constante, de revolucionar os sistemas construtivos, de redefinir os paradigmas para a forma construída.

No interior este capital se realiza menos por avançar e mais por se articular aos proprietários fundiários - aqui a expressão do caráter rentista desta produção. Suas sobretaxas de ganho, encontram-se na multiplicação do terreno, no desdobramento da localização, na recriação/redefinição de cada lugar.

Para responder a segunda questão, partíamos do fato que a moradia é uma necessidade concreta, que para se satisfazer procura no mercado um imóvel, produzido segundo uma dada lógica que determinaria/orientaria esta demanda concreta. A tese se ampliou à medida que observamos a relação entre instabilidade econômica e investimentos imobiliários, entre produção imobiliária e produção de signos urbanos, entre consumo desta produção e satisfação de

desejos (e não apenas de necessidades), entre verticalização e centralização simbólica. Cada relação que a reflexão suscitava e que a pesquisa comprovava, contribuía para afirmar que o consumo não está apenas determinado objetiva e subjetivamente pelos interesses dos que produzem, mas também expressa os interesses/necessidades/desejos dos que consomem.

Para responder a terceira questão, partíamos das reflexões a que havíamos chegado no processo de elaboração da dissertação de mestrado. Ao estudar a lógica da reprodução territorial urbana de Presidente Prudente, estudando o processo de sua expansão horizontal, concluíamos que os interesses da produção e do consumo territorial da cidade expressam-se através de uma acentuação das desigualdades de acesso à cidade, e portanto, através das contradições sociais expressas na paisagem urbana. A tese se confirmou, à medida que constatamos a relação entre a reprodução territorial horizontal e a vertical da cidade, e verificamos que a verticalização é uma forma particular de reprodução da cidade, que propicia a alguns a distinção do monopólio ao acesso aos melhores lugares da cidade, e portanto ao "direito à cidade" no sentido mais amplo deste conceito elaborado por Lefebvre. Aos outros, esta forma de reprodução relega a acentuação da segregação, a que estão socialmente (e portanto, econômica, territorial e ideologicamente), submetidos.

Mas o movimento não é linear, e o seu desenvolvimento é contraditório.

As limitações de caráter estrutural e conjuntural impostas pela política do Estado brasileiro e pelo quadro econômico internacional, colocam novos parâmetros para a produção e o consumo da verticalização nas cidades estudadas.

De um lado a diminuição das fontes de financiamento imobiliário (de origem pública e privada) apontam para uma diminuição das possibilidades concretas de atuação das pequenas e médias empresas no setor da construção civil e o fortalecimento e expansão geográfica dos grandes capitais nacionais do setor.

De outro lado, a retração da demanda solvável, em função da relativa diminuição do mercado para a produção de alto padrão, e o declínio do poder de compra das frações sociais com altos salários e/ou rendas médias, podem redefinir o padrão da verticalização no interior. Ou incorporando novidades locacionais a esta produção, por exemplo conjuntos de edifícios de alto padrão médio no entorno da cidade em grandes áreas verdes, ou apresentando novas formas de co-financiamento para esta produção, por exemplo os consórcios de imóveis.

Por estes caminhos ou por outros que o movimento do real revelará, a cidade se transformará também através de mudanças nos processos que orientam sua reprodução territorial.

A paisagem urbana das cidades estudadas, que hoje se expressa/identifica também enquanto perfil vertical (fotos 9, 10 e 11), contém/conterá a soma/articulação do velho e do novo, do socialmente produzido e do seu devir.

Para terminar, querendo (re)começar, deixamos as perguntas não respondidas como um registro a nos lembrar que precisamos enquanto intelectuais/cidadãos (e não intelectuais e cidadãos) dar conta de outras questões.

Quais são as possibilidades concretas da sociedade organizada poder, de fato, intervir para pensar, mudar, reconstruir, redefinir a cidade, na medida em que a sua reprodução não



Foto 9 - Ribeirão Preto: Perfil da Verticalização



Foto 10 - São José do Rio Preto: Perfil da Verticalização



Foto 11 - Presidente Prudente: Perfil da Verticalização

decorre de uma lógica elaborada pelo conjunto desta sociedade e/ou em cada uma das cidades?

Quais são as possibilidades reais desta sociedade de ler a realidade, se o nosso cotidiano só permite à maior parte desta sociedade lutar para sobreviver o dia a dia?

Os movimentos sociais expressarão o conjunto das necessidades a serem satisfeitas imediatamente. O aprofundamento das contradições sociais em um país como o Brasil, diminui as possibilidades para a maior parte da sociedade de pensar o mediato. O movimento dos sem-teto procura, por enquanto apenas o seu teto, e para a maior parte da população da "periferia", ainda não há consciência da relação entre o seu segregar e o distinguir dos outros. Para eles, o prédio é na maior parte das vezes apenas o símbolo do progresso.

A universidade brasileira tem demonstrado sua capacidade de produzir algum conhecimento, que tem permitido várias leituras (abrangentes ou parciais) desta realidade contraditória.

Alguns de nós intelectuais, no exercício político da nossa cidadania pretendemos estar colaborando para a transformação do real. Mas a universidade brasileira tem sido deixada/tem se deixado ficar por fora do processo, pois a dinâmica que (re)orienta o conjunto das transformações sociais, e portanto da reprodução territorial da cidade, não se estabelece na universidade - está fora do lugar e da esfera desta universidade.

Não são perguntas para serem respondidas aqui, mas há respostas a serem perseguidas.

Estas indagações não ocorrem para que nos proponhamos a respondê-las, mas para que a nossa perspectiva não seja individual.

Se produzimos algum saber, o sabor está em ter mostrado como no processo de (re)produção monopolista da cidade, a produção e o consumo viabilizam um terreno que se multiplica, uma localização que se desdobra, um lugar que se (re)cria, um chão que arranha o céu.

6

7

8

6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABREU, Dióres Santos. **Formação histórica de uma cidade pioneira paulista: Presidente Prudente.** Presidente Prudente: F.F.C.L., 1972.

ALMEIDA, Roberto Schimdt de. Alternativas da produção imobiliária em grandes centros urbanos: o exemplo do Rio de Janeiro. In: VALLADARES, Lícia do Prado. **Repensando a habitação no Brasil.** Rio de Janeiro: Zahar, 1982. p. 169-199.

ALQUIER, François. Contribution à l'étude de la rente foncière sur les terrains urbaines. **Espaces et Sociétés**, Paris, n. 4, p. 75-87, 1972.

AMORIM, Galeno. Ribeirão Preto volta a crescer. **O Estado de São Paulo**, São Paulo, 07 abr.1991

BAHIANA, Luis Cavalcante da Cunha. Agentes modeladores e uso do solo urbano. **ANAIIS DA ASSOCIAÇÃO DOS GEÓGRAFOS BRASILEIROS**, São Paulo, v. 19, p. 53-62, 1978.

BALANÇO de 87 mostra queda na produção de alto luxo. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 03 jan.1988. Caderno C, p.12.

BELTRÃO SPOSITO, Maria Encarnação. **O chão em Presidente Prudente: a lógica da expansão territorial urbana.** Rio Claro: IG-CE/UNESP 1983. Dissertação (Mestrado) - Instituto de Geociências e Ciências Exatas, Universidade Estadual Paulista "Júlio de Mesquita Filho", 1983.

- BELTRÃO SPOSITO, Maria Encarnação. **Capitalismo e urbanização.** São Paulo, contexto, 1988.
- BOSKOVITZ, Beatriz G. **Intervenção na paisagem urbana na cidade de São José do Rio Preto.** Campinas:FUC, 1990 (Trabalho de Graduação).
- BUENO, José Carlos Lima. **Estudos sobre a evolução da lei de zoneamento de São José do Rio Preto.** São Carlos: USP, 1979. Dissertação (Mestrado) - Universidade de São Paulo.
- CALABI, Andrea, INDOVINA, Francesco. **Sull'uso capitalistico del territorio, Archivio di studi urbani e regionali, v.4, n.2, p. 3-20, 1973.**
- CAMPOS, Pedro Abramo. **A incerteza e a inovação na estruturação urbana: elementos da dinâmica imobiliária.** In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR,3. 1989, Águas de São Pedro. **Anais... Águas de São Pedro: ANPUR, 1989, p. 131-142.**
- CANO, Wilson (coord.). **O Estado e o capital mercantil na urbanização paulista - 1970/1980.** Campinas: UNICAMP, 1990. (Relatório).
- CANO, Wilson. **Raízes da concentração industrial em São Paulo.** São Paulo: I.H. Queiroz, 1981.
- CAPEL, Horacio. **Agentes y estrategias en la producción del espacio urbano español.** *Revista de Geografia, Barcelona, v. 8, n. 92, p. 19-56, 1974.*
- CARDOSO, Fatima Cristina. **Construção detecta sinais de reaquecimento.** *Folha de São Paulo, São Paulo, 13 jun. 1991. Caderno 3, p.6.*
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A cidade e a organização do espaço.** *Revista do Departamento de Geografia, São Paulo, n.1, p.105-11, 1982.*

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A (re)produção do espaço urbano.** São Paulo, USP/FFLCH, 1986. Tese (Doutoramento) - Universidade de São Paulo, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, 1986.

CASTELLS, Manuel. **Cidade, democracia e socialismo.** Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1980.

_____. **A intervenção administrativa nos grandes centros urbanos.** Espaço & Debates, São Paulo, n.6, p.64-75, 1982.

_____. **A questão urbana.** Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1973.

CASTRO, Antonio Barros de. **Ajustamento e transformação: a economia brasileira de 1974 a 1984.** In: CASTRO, A. B. de Souza, F. E. P. de. **A economia brasileira em marcha forçada.** São Paulo: Paz e Terra, 1985.

CIDADES médias ganham programa e não sabem que fazer. **Jornal do Brasil,** Rio de Janeiro, 13 set.1976.

CIONE, Rubem. **História de Ribeirão Preto.** Matão: IMAG, 1989.

CLASSE média é o alvo dos lançamentos previstos para 88. **Folha de São Paulo,** São Paulo, 31 jan. 1988. Caderno C, p.18.

COM pré moldado, prédio sobe em cerca de 40 dias. **Folha de São Paulo,** São Paulo, 6 mai.1990. Caderno I, p.2.

COPSTEIN, Gisela. **O centro do comércio e serviços de Porto Alegre.** Boletim Gaúcho de Geografia, Porto Alegre, n.10/11, p.33-52, 1983.

CORDEIRO, Helena K. **O centro da metrópole paulistana.** São Paulo: USP-IG, 1980.

CRUZ, Ana Cláudia. A maior parte dos lançamentos residenciais é agora financiada. *Gazeta Mercantil*, São Paulo, 19 nov.198 .

DAMATTA, Roberto. *A casa & a rua*. Rio de Janeiro, Guanabara, 1987.

DAVIS, Kingsley et al. *Cidades - a urbanização da humanidade*. Rio de Janeiro: Zahar, 1972.

DÉAK, Csaba. O mercado e o Estado na organização espacial da produção capitalista. *Espaço & Debates*, São Paulo, n. 28, . 18-31, 1989.

DEAN, Warren. *A industrialização de São Paulo (1880-1945)*. São Paulo: DIFEL, 1971.

ÉGLER, Tamara Tania Cohen. A cidade do capital financeiro. *Cadernos IPPUR/UFRJ*, Rio de Janeiro, n. 3, p. 119-36, dez. 1989.

FERNANDES, Nelson Nóbrega. Sentido espacial da renda da terra e espaço urbano. In: Moreira, Rui (org.) *Geografia: teoria e crítica*. Petrópolis: Vozes, 1982. p. 151-58.

FERREIRA, Nadia Somekh Martins. *A (des)verticalização de São Paulo*. São Paulo: FAU/USP, 1987. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 1987.

_____. A verticalização de São Paulo, um elemento de segregação urbana? *Espaço & Debates*, São Paulo, v.21, p.72 - 88, 1987.

FLAT é bom investimento apesar da super oferta. *Folha de São Paulo*, São Paulo, 15 out.1979. Caderno I, p.2.

A FORÇA da prosperidade bucólica. *Exame Paulista*, São Paulo, v.1, n.1, p.06-10, nov.90.

- FRANCO, Célia de Gouveia. O impacto da crise sobre São Paulo. *Gazeta Mercantil*, São Paulo, 31 mar.1989. Caderno 2, p.5.
- GEIGER, Pedro Pinchas. *Evolução da rede urbana brasileira*. Rio de Janeiro:INEP, 1963.
- GOMES, Leonardo. *Gente que ajudou a fazer uma grande cidade: Rio Preto*. São Paulo: São José, 1975.
- GOTTDIENER, M., FEAGIN, Joe R. Uma mudança de paradigma na sociologia urbana. *Espaço & Debates*, São Paulo, n.28, p.44-58, 1989.
- GRAMSCI, Antonio. *Obras escolhidas*. Lisboa: Estampa, 1974.
- GUIGOU, Jean-Louis. O solo e o espaço: enigmas para os economistas. *Revista Brasileira de Geografia*, Rio de Janeiro, v. 43, n. 3/4, p. 551-68, jul./dez. 1984.
- GUIMARÃES, Odilon. O imóvel caminha para os bairros. *Senhor S/A*, São Paulo, n.21, p.10-4, 07 out.1986.
- HARLOE, Michael. Marxismo, Estado e questão urbana. *Espaço & Debates*, São Paulo, v.28, p.80-100, 1989.
- HARVEY, David. *A justiça social e a cidade*. São Paulo: Hucitec, 1980.
- IMÓVEIS de luxo são os mais procurados pelos investidores. *Folha de São Paulo*, São Paulo, 21 jul.1989. Caderno B, p.5.
- IMÓVEL lidera "ranking" de investimentos do 1º trimestre. *Folha de São Paulo*, São Paulo, 10 abr.1989. Caderno B, p.3.
- JARAMILLO, Samuel. *El precio del suelo urbano y la naturaleza de sus componentes*. Bogotá, [s.n.] 1982.

JARAMILLO, Samuel. Renta absoluta y composición orgánica del capital. *Desarrollo y Sociedad*, Bogotá, n.4, p.281-305, jul.1980.

JOHNSON, James. *Geografia Urbana*. Barcelona: Oikos-tau, 1974.

JUILLET, Alain. Sur la rente foncière urbaine. *La vie urbaine*, Paris, n. 4, p. 235-61, 1971.

KANDIR, Antonio. *A instabilidade do mercado habitacional*. Campinas: UNICAMP, 1983. Dissertação (Mestrado) - Universidade Estadual de Campinas, 1983.

KIRSTENM José Tiacci. *Mudança na geografia econômica do Estado de São Paulo*. Folha de São Paulo, São Paulo, [s.d.].

LAMPARELLI, Carlos Monteiro. *Uso do solo urbano e direito de propriedade*. Estudos FUNDAP, São Paulo, v.1, n.1, p.28-32, 1983.

LEFEBVRE, Henri. *De lo rural a lo urbano*. Barcelona: Península, 1975.

_____. *O direito à cidade*. São Paulo: Documentos, 1969.

_____. *Espacio y política - el derecho a la ciudad, II*. Barcelona: Península, 1976.

_____. *O pensamento marxista e a cidade*. Lisboa: Ulisseia, 1972.

_____. *La revolución urbana*. Madrid: Alianza, 1983.

LENCIONI, Sandra, CARLOS, Ana F. A. Alguns elementos para a discussão do espaço geográfico como mercadoria. *Borrador*, São Paulo, v.1, p.1-9, mai. 1982.

LENZ, Maria Heloisa. *A categoria econômica renda da terra*. Porto Alegre: Fundação de Economia e Estatística, 1981.

LIPIETZ, Alain. Alguns problemas da produção monopolista do espaço urbano. *Espaço & Debates*, São Paulo, n.7, p. 5-20, out. dez. 1982.

_____. *Le tribut foncière urbain*. Paris: François Maspero, 1974.

LIPIETZ, Alain. Una versión marxista de la renta del suelo urbano. *Estudios sobre la renta del suelo*, Madrid, n. 4, p. 96-134, 1984 (Separata).

LOJKINE, Jean. *O Estado capitalista e a questão urbana*. São Paulo: Martins Fontes, 1981.

_____. Y-a-t-il une rente foncière urbaine? *Espaces & Sociétés*, Paris, n. 2, p. 89-94, 1972.

LOW-BEER, Jacqueline Doris. Renda da terra - algumas noções básicas para a compreensão do caso urbano. *Espaço & Debates*, São Paulo, n. 8, p. 31-41, 1983.

LOTUFO, Zenon. Grandes edifícios, a desumanização fatal das cidades? *O Estado de São Paulo*, São Paulo, 09 set.1973.

LUCENA, José M. P. de. *O mercado habitacional no Brasil*. Rio de Janeiro: F.G.V., 1985.

MAFFEI, Maristela. Crise nos preços de produtos agrícolas leva recessão ao interior de São Paulo. *Folha de São Paulo*, São Paulo, 05 nov.1990. Caderno B, p.1.

MALTA, Cinthia. O avanço dos serviços em São Paulo. *Gazeta Mercantil*, São Paulo, 31 mar.1989. Caderno 1, p.1.

MAMIGONIAN, Armen. O processo de industrialização em São Paulo. *Boletim Paulista de Geografia*, São Paulo, v.50, p.83-6, 1976.

MARTINS, José de Souza. *O cativo da terra*. São Paulo: Ciências Humanas, 1979.

MARX, Karl. *O capital*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, [s.d.]

_____. *A miséria da Filosofia*. São Paulo: Global, 1985.
p.39-48

MASSEY, Doreen. *O legado perdura: o impacto do papel internacional da Grã-Bretanha em sua geografia interna*. *Espaço & Debates*, São Paulo, n.25, p.45-57, 1988.

MAUAD, Sérgio. *A solução do mercado pelo mercado*. *Folha de São Paulo*, São Paulo, 20 out.1990.

MELLO, João Manoel Cardoso de. *O capitalismo tardio*. São Paulo: Brasiliense, 1986.

MELO, Marcus André B.C. de. *Classe, burocracia e intermediação de interesses na formação da política de habitação*. *Espaço & Debates*, São Paulo, v.24, p.75-85, 1988.

_____. *Regimes de acumulação e sistemas financeiros da habitação: uma perspectiva internacional comparada*. III ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 3., 1989, Águas de São Pedro. *Anais...Águas de São Pedro*: ANPUR, 1989, p. 143-55.

MERCADO imobiliário volta a se aquecer. *O Imparcial*, Presidente Prudente, 11 jul.1990.

MILLIET, Sérgio. *Roteiro do café e outros ensaios*. São Paulo: Hucitec/INL, 1982.

MIRANDA, José Pedro de. *Ribeirão Preto de ontem e de hoje*. Ribeirão Preto: Eldorado, 1971.

ONTEIRO, Tânia Cristina. O processo de verticalização nas cidades pequenas da Alta Sorocabana. Pres.Prudente: F.C.T/UNESP, 1989. (Relatório de Pesquisa CNPq).

_____. Verticalização em Presidente Prudente: reflexões. Presidente Prudente: UNESP/FCT, 1990 (Relatório de pesquisa CNPq).

DRAES, Antonio Carlos Robert. Historicidade, consciência e construção do espaço: notas para um debate. In: SOUZA, M. A. A., SANTOS, M. (Org.). A construção do espaço. São Paulo: NOBEL, 1986. p.33-50.

DURÃO, Fernando Augusto A. Do centro histórico ao ponto de encontro. São Paulo: USP/IG. 1976 (Geografia Urbana).

ULLER, Nice L. A área central da cidade. In: AZEVEDO, Aroldo de. A cidade de São Paulo - estudos de geografia urbana. São Paulo: Nacional, 1958, p.121-81.

_____. Presidente Prudente (série gráfica). São Paulo, [s.n.], 1967.

MUNDO próspero do novo oeste. Exame Paulista, São Paulo, v.1, n.2, p.16-20, nov.90.

UNFORD, Lewis. A cidade na história. Belo Horizonte: Itatiaia, 1965.

EGRI, Barjas. A interiorização da indústria pesada. In: CANO, Wilson (coord.). A interiorização do desenvolvimento econômico no Estado de São Paulo. São Paulo: SEADE, 1988.

EGRI, Barjas, GONÇALVES, M. Flora, CANO, Wilson. O processo de interiorização do desenvolvimento e da urbanização no Estado de São Paulo (1920-1980). Campinas: Instituto de Economia/UNI-CAMP, 1987.

NOGUEIRA, Carlos Rodrigues. **São José do Rio Preto (1852-1945).**
São Paulo: [s.n.], 1952.

O NOVO perfil da economia paulista. **Jornal da Tarde,** São Paulo,
12 jun.1989. Caderno Economia, p.11.

OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino de. A renda da terra. **Orientação,**
São Paulo, n. , p. 94-95, 1984.

PAES, Castro. **A grande São José do Rio Preto.** Catanduva: São Do-
mingos, 1967.

O PAÍS chamado interior. **Pequenas empresas - Grandes negócios,**
Rio de Janeiro, v.3, n.28, p.20-33, mai.1990.

OS PLANOS para nossas cidades. **Jornal da tarde.** São Paulo, 24
jan. 1976.

PADILLA, C. S. Fenomeno urbano y institucionalización. **Ciudad
y territorio,** Madrid:IEAL, n.3, p. 7-11, 1978.

PAHIM Jr., Fabio. O novo perfil da economia paulista. **Jornal da
Tarde,** São Paulo, 12 jun.1989. Caderno Economia, p.10.

PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. **Espaço, técnica e construção.** São
Paulo: Nobel, 1988.

PINTAUDI, Silvana Maria. **O templo da mercadoria: estudo sobre os
shoppings centers do Estado de São Paulo.** São Paulo:FFLCH/USP,
1989. Tese (Doutoramento) - Faculdade de Filosofia, Letras e
Ciências Humanas , Universidade de São Paulo, 1979.

POR QUE os imóveis se valorizaram tanto em 1989. **VEJA EM SÃO
PAULO,** São Paulo, p.7, ago/set.1989.

A POTÊNCIA chamada Ribeirão. **Exame Paulista,** São Paulo, n.6,
p.6-11, mar.91.

RANGEL, Ignácio. Questão agrária e agricultura. *Encontros com a Civilização Brasileira*, Rio de Janeiro, v.7, p.172-92, 1979.

REDUÇÃO na procura de imóveis. *O Imparcial*, Presidente Prudente, 22 jul. 1989.

REIS FILHO, Nestor Goulart. *Quadro da agricultura no Brasil*. São Paulo: Perspectiva, 1978.

RIBEIRÃO afasta a crise. *Veja Interior*, São Paulo, v.24, n.17, p.10, 24 abr.1991.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. Espaço urbano, mercado de terras e produção da habitação. In: SILVA, L.A. Machado (org.). *Solo urbano - tópicos sobre o uso da terra*, Rio de Janeiro: Zahar, 1982. p. 29-47.

_____. Notas sobre a renda da terra urbana. *Chão - Revista de Arquitetura*, Rio de Janeiro, n. 5, p. 18-23, mar. abr. mai. 1979.

SALGADO, Ivone. Caracterização dos produtores imobiliários que atuam na cidade de São Paulo. *Espaço & Debates*, São Paulo, n. 21, p. 51-71, 1987.

SALLUM Jr, Basilio. *Capitalismo e cafeicultura: Oeste paulista, 1888 - 1930*. São Paulo: Duas Cidades, 1982.

SANTOS, Carlos Nelson Ferreira dos. Velhas novidades nos modos de urbanização brasileiros. In: VALLADARES, Lícia do Prado (org.). *Habitação em questão*. Rio de Janeiro: Zahar, 1980.

SANTOS, Milton. *O centro da cidade de Salvador (estudo de Geografia Urbana)*. Salvador: Universidade da Bahia, 1959.

_____. *Manual de Geografia Urbana*. São Paulo: Hucitec, 1981.

SANTOS, Milton. **Metrópole corporativa fragmentada: o caso de São Paulo.** São Paulo: Nobel, 1990.

_____. **Por uma geografia nova.** São Paulo: Hucitec/EDUSP, 1978.

_____. **Sociedade e espaço: a formação social como teoria e como método.** *Boletim Paulista de Geografia.* São Paulo, v.54, p.81-99, jun.1977.

SANTOS, Valderi dos. **Prudente tenta organizar o crescimento (Prefeito condena prédios altos).** *O Estado de São Paulo,* São Paulo, 19 mai.1989. Caderno Interior, p.17.

São José do Rio Preto. Prefeitura Municipal. **Conjuntura econômica 90.** São José do Rio Preto: Prefeitura Municipal/Associação Comercial e Industrial, 1991.

SÃO PAULO ganha um prédio novo todos os dias. *Folha de São Paulo,* São Paulo, 22 mai.1989.

SAYAD, João. **Preço da terra e mercados financeiros.** *Pesquisa e Planejamento Econômico,* Rio de Janeiro, v.7, n.3, p.623-62, 1977.

SCHNORKOWSKI, Merce Sala. **El sector inmobiliario en Cataluña. Ciudad y territorio:** *Revista de Ciência Urbana,* Madrid, n. 3, p. 59-67, 1977.

SEABRA, Odette Carvalho de Lima. **Os meandros dos rios nos meandros do poder.** São Paulo: FFLCH/USP, 1987. Tese (Doutoramento) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo.

_____. **A muralha que cerca o mar (uma modalidade de uso do solo urbano).** São Paulo: FFLCH/USP, 1979. Dissertação (mestrado) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 1979.

SEMEGUINI, Ulysses Cidade. A região administrativa de Ribeirão Preto (Documento nº 5-6.). In: CAND, Wilson (coord.). São Paulo no limiar do séc XXI. Campinas: UNICAMP, 1990.

SILVA, Sérgio. Expansão cafeeira e origens da indústria no Brasil. São Paulo: Alfa Omega, 1976.

SINGER, Paul. Economia política da urbanização. São Paulo: Brasiliense/CEBRAP, 1977.

_____. O uso do solo urbano na economia capitalista. Boletim Paulista de Geografia. São Paulo, v.57, p.77-92, dez. 1980.

SMOLKA, Martin O. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. Cadernos IPPUR/UFRJ, Rio de Janeiro, v. 2, n.1, p. 41-78, jan. abr. 1987.

_____. O nexu urbano-imobiliário e a política habitacional: repensando as alternativas. Cadernos IPPUR/UFRJ, Rio de Janeiro, n. 3, p. 09-23, dez. 1989.

_____. Para uma reflexão sobre o processo de estruturação interna das cidades brasileiras: o caso do Rio de Janeiro. Espaço & Debates, São Paulo, n. 21, p. 39-50, 1987.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. A identidade da metrópole: A verticalização em São Paulo: São Paulo: FFLCH/USP, 1989. Tese (Livre Docência)-Faculdade Filosofia Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 1989.

_____. Metropolizando: A cidade Vertical. In: ANAIS DO SIMPÓSIO A METRÓPOLE E A CRISE. São Paulo: USP, 1985.

SPOSITO, Eliseu Savério. Produção e apropriação da renda fundiária urbana em Presidente Prudente. São Paulo: USP/FFLCH, 1990. Tese (Doutoramento) - Universidade de São Paulo/Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, 1990.

TARTAGLIA, José Carlos, OLIVEIRA, Osvaldo Luiz. Agricultura paulista e sua dinâmica regional. In: CANO, Wilson (coord.). A interiorização do desenvolvimento econômico no Estado de São Paulo. São Paulo: SEADE, 1988.

TAVARES, M. da Conceição. Da substituição de importações ao capitalismo financeiro. Rio de Janeiro: Zahar, 1983.

_____. O sistema financeiro brasileiro e o ciclo da expansão recente. In: BELLUZZO, L.G. & COUTINHO, R. (org.). Desenvolvimento capitalista no Brasil (ensaios sobre a crise) - nº 2. São Paulo: Brasiliense, 1983.

TOPALOV, Christian. Le profit, la rente et la ville. éléments de théorie. Paris: Economica, 1984.

_____. Les promoteurs immobiliers. Paris: Moreton, 1974.

TRINDADE, Riomar. Volume de negócios diminui no Rio por causa dos preços altos. Gazeta Mercantil, 22 out.1987.

VALLADARES, Lícia do Prado. Estudos recentes sobre habitação no Brasil: resenha da literatura. In: VALLADARES, Lícia do Prado (org.). Debates urbanos - repensando a habitação no Brasil. Rio de Janeiro: Zahar. 1983. p.21-77.

VALORIZAÇÃO de imóveis em São Paulo chega a 117,2X acima da inflação. Folha de São Paulo, São Paulo, 21 jul.1989. Caderno B, p.1.

VASCONCELOS, Luiz Antonio T. Estudo de caso - município de São José do Rio Preto. In: CANO, Wilson. O Estado e o capital mercantil urbano na urbanização paulista. Campinas, UNICAMP, 1990.

VEZ do arranha-céu. Veja Interior, São Paulo, p.12-3, 8 mai.1991.

VIEIRA, Cláudio Afonso. Urbanização e custo de reprodução da força de trabalho. São Paulo: USP/IPE, 1984.

VILLAÇA, Flavio. Uso do solo urbano. São Paulo: Fundação Prefeito Faria Lima, 1978.

WHITACKER, Arthur Magon. A produção do espaço urbano em Presidente Prudente: expansão/desdobramento da área central. Presidente Prudente: FCT/UNESP, 1990 (Relatório de Pesquisa CNPq).

YUJNOVSKY, Oscar. La renta del suelo y la configuracion del espacio y del medio ambiente urbano. Revista Interamericana de Plantificacion, v.11,n.41,p.85-101, mar. 1977.

7. FONTES ORAIS

1. Associação Comercial e Industrial de São José do Rio Preto.
2. Antonio Carlos da Silva (Balbo Construções S/A - Ribeirão Preto).
3. Antonio Vicente Golfeto (Instituto de Economia da Associação Comercial e Industrial de Ribeirão Preto).
4. Antonio Pompéia (EMBRAESP - São Paulo).
5. Antonio Scozzafave Filho (CODERP - Ribeirão Preto).
6. Armando Coltro (Liderança Assessoria Imobiliária S/C Ltda - Ribeirão Preto)
7. Artur Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda (Presidente Prudente).
8. Carlos José de Lacerda Chaves (Construtora Lacerda Chaves - Ribeirão Preto).
9. Carlos Lacerda Chaves (ex-vereador - Ribeirão Preto).
10. Cesar Iório (Imobiliária Oliveira Rocha - Ribeirão Preto)
11. CIOL Construção e Incorporação Ltda (Presidente Prudente).
12. CONSTRIX Engenharia e Construções Ltda (Presidente Prudente).

Obs.: Estamos considerando como fontes orais pessoas físicas e/ou jurídicas que forneceram informações e opiniões para este trabalho.

13. Construtora Lagoinha (Ribeirão Preto).
14. Construtora Terra Ltda (Ribeirão Preto).
15. COPEC (Construções Projetos, Engenharia Civil Ltda - Ribeirão Preto)
16. Delta Construtora Incorporadora e Comércio Ltda (Presidente Prudente)
17. Departamento de Urbanização e Saneamento de Ribeirão Preto.
18. Empreendimentos Imobiliários e Administrativos de Bens Liane (Presidente Prudente).
19. Eduardo Freitas (SINDUSCON - São Paulo)
20. Elizabeth Neves Gonçalves (Habiarte Barc Construtora Ltda - Ribeirão Preto).
21. Faganelo Engenharia e Construções Ltda (Presidente Prudente).
22. Gurupi Imóveis (São José do Rio Preto).
23. Habite-se Construtora (Ribeirão Preto).
24. Imobiliária Franco (Presidente Prudente).
25. INCOASIS Incorporadora Construtora Oásis Ltda (Ribeirão Preto).
26. Iskandar Aude (Jábali Aude Construtora - Ribeirão Preto).
27. IMOPLAN Empreendimentos Imobiliários Ltda (Presidente Prudente).
28. Israel Cestari Jr. (D.O.P. - Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto).

29. Ivete Aparecida Ramos (Secretaria de Obras de Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto).
30. José Carlos Lima Bueno (arquiteto - São José do Rio Preto).
31. José Carlos Figueira (Imobiliária Magnum - São José do Rio Preto).
32. Lino de Seixas Neto (HOPASE - São José do Rio Preto).
33. Luiz Carlos Rodrigues (Grupo Novo - Engenharia, Projetos S/C Ltda - São José do Rio Preto).
34. Luiz Ragonha (RAGA Incorporadora Construtora Ltda - São José do Rio Preto).
35. Marciana Gomes Lopes Franciscato (Biblioteca Pública Municipal de São José do Rio Preto).
36. Marcio Santiago de Oliveira (Ribe Construções Ltda - Ribeirão Preto).
37. Maringá Engenharia e Construções Ltda (Presidente Prudente).
38. Milton Faria de Assis Jr. (Secretário de Planejamento - Prefeitura Municipal de São José do Rio Preto).
39. Moacir Antunes Jr (Construtora M.A. Ltda) - São José do Rio Preto.
40. Pérsio Padovan (SDP Marketing & Comunicação - Ribeirão Preto).
41. PROA Construções Incorporadora e Empreendimentos Imobiliários (Presidente Prudente).
42. Projeta Arquitetura Construções S/C Ltda (Presidente Prudente).

43. Ricardo Rocha (Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto).
44. Saint Moritz Incorporação Administração S/C Ltda (Presidente Prudente).
45. SECOVI - Sindicato das Empresas de Compra, Venda e Locação de Imóveis (São Paulo).
46. Setor de Estatística da Revista Construção (São Paulo).
47. Sérgio Arantes Imobiliária (Ribeirão Preto).
48. SCIESP - Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo.
49. SINDUSCON (Ribeirão Preto).
50. William Pelosi (M.A. Construção Civil - Grupo C.G.S. - São José do Rio Preto).
51. Wilton Silva Castelani (Construtora Tarraf - São José do Rio Preto).
52. Zwinglio Ferreira Jr (Cave Construtora Ltda - São José do Rio Preto).

Anexo 2

Pesquisa: "A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO ATRAVÉS DA VERTICALIZAÇÃO"

Cidade _____ Data da pesquisa _____

Número de localização da planta _____ setor _____

Endereço _____

Nº de pavimentos _____ r |____| r/c-s |____| c-s |____|

Construído |____| Data de licença para construir __/__/__

Data de licença para habite-se __/__/__

Em construção |____| Data de licença para construir __/__/__

Nome do Edifício _____ Construtora _____

Área construída do Edifício _____ m² Área residencial _____ m²

Área comercial/de serviços _____ Área de cada apto _____ m²

Observações _____

UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA
UNESP CAMPUS DE PRESIDENTE PRUDENTE
FACULDADE DE CIÊNCIAS E TECNOLOGIA

Presidente Prudente, 01 de fevereiro de 1990.

Senhor(a) síndico(a)

Vimos por intermédio deste solicitar sua atenção, no sentido de autorizar a distribuição por nossa parte ou por parte de funcionário do edifício, de alguns questionários, que estão dando subsídio a pesquisa de caráter científico, que tem o objetivo de estudar o crescimento urbano de algumas cidades médias do interior paulista, analisando especialmente seu processo de verticalização (aumento do número de edificações com mais de 3 pavimentos).

Queremos informar que os dados obtidos serão trabalhados no mais absoluto sigilo, pois servirão apenas para um tratamento estatístico. Acrescentamos ainda, que não é preciso se identificar (nome e número do apartamento) para respondê-lo.

Se houver a sua permissão para a distribuição dos questionários, eles seriam recolhidos amanhã.

Desde já, agradecemos sua atenção e colocamo-nos ao seu dispor para quaisquer informações.

Atenciosamente,

Profª Mª Encarnação B. Sposito

- Departamento de Geografia -

UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA
UNESP CAMPUS DE PRESIDENTE PRUDENTE
FACULDADE DE CIÊNCIAS E TECNOLOGIA

Presidente Prudente, 01 de fevereiro de 1990.

Prezado(a) Senhor(a):

Estamos realizando uma pesquisa científica, com o objetivo de estudar o grande crescimento urbano de algumas cidades médias do Estado de São Paulo, analisando especialmente o seu processo de verticalização (aumento do número de edificações com mais de 3 pavimentos)

Gostaríamos de solicitar sua atenção no sentido de responder este questionário, da forma mais clara e objetiva possível, garantindo-lhe que estes dados não serão divulgados individualmente, mas serão objeto de tratamento estatístico para a obtenção de índices gerais e médios para as diferentes cidades.

Agradecemos a sua atenção e a colaboração que está oferecendo ao desenvolvimento da pesquisa científica na Universidade brasileira.

Profª Mª Encarnação B. Sposito
- Departamento de Geografia -

PESQUISA: A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO ATRAVÉS DA VERTICALIZAÇÃO

Observação: Não é preciso se identificar, colocando seu nome ou o número de seu apartamento, para responder o questionário. Se possível, responda todas as questões.

-Cidade _____ Data _____

-Endereço _____

-Nome do Edifício _____

1. Há quanto tempo está(estão) neste apartamento?

_____ anos _____ meses

2. Quantas pessoas moram no apartamento? _____ e qual a idade de cada um deles? _____

3. O apartamento é: () próprio () alugado () cedido.

As questões de 4 a 7 só devem ser respondidas por aqueles que moram em apartamentos alugados:

4. Possui algum imóvel? Assinale dentro dos parênteses o nº :
() casa () apartamento () terreno () imóvel rural

5. Se não possui imóvel residencial, pensa em adquirir? _____
() casa () apartamento. Du já adquiriu apartamento que está em fase de construção? _____

6. Valor do aluguel NCZ\$ _____ e do condomínio NCZ\$ _____

7. Reajuste: () anual () semestral () quadrimestral
() trimestral () outro Qual? _____

As questões de 8 a 11 só devem ser respondidas por aqueles que são proprietários do apartamento:

8. Possui algum outro imóvel? Assinale dentro dos parênteses o número. () casa () apartamento () terreno () imóvel rural imóvel comercial () imóvel industrial () outro.

9. Ano de aquisição do apartamento. 19___. O apartamento era () novo ou () usado.

10. Valor da aquisição NCz\$ _____.
11. Forma do pagamento: () à vista. () financiamento
() total () parcial () da construtora () bancos
() sistema de condomínio
As questões seguintes devem ser respondidas por todos:
12. Qual o principal motivo que o(s) levou(levaram) a morar em apartamento? _____

13. Quais as vantagens e desvantagens de morar em apartamento?
Vantagens _____

- Desvantagens _____

14. Antes de vir morar no apartamento, morava em: () casa ou
() apartamento. () Nesta cidade () ou em outra.
15. Se tivesse lhe aparecido uma casa para comprar ou alugar nas mesmas condições em que encontrou este apartamento, você teria preferido? _____ Por que? _____

16. Características do apartamento:
número de dormitórios _____ número de banheiros _____
número de vagas na garagem _____ área útil _____ m².
17. Renda média mensal familiar NCz\$ _____.
18. Grau de escolaridade do chefe da família:) _____
19. Profissão do chefe da família: _____

Pesquisa: Verticalização em Presidente Prudente: Padrão sócio-econômico dos adquirentes".

- 1 - Identificação: Edifício _____ Apartamento_____
- 2 - Há quanto tempo reside neste apartamento? Anos ____ Meses ____
- 3 - Número de pessoas que moram no apartamento: _____
- 4 - Apartamento: () Próprio () Alugado () Cedido
Valor estimado _____ Valor do aluguel _____
Condomínio _____
- 5 - OBS: Para os apartamentos alugados - Pensa em adquirir ou adquiriu apartamento? _____
- 6 - Quais as vantagens e desvantagens que encontra em morar em apartamento?
- 7 - Antes de vir morar no apartamento tinha casa?

- 8 - Como se apresentou a possibilidade e a decisão de morar em apartamento?

- 9 - Como ficou sabendo deste apartamento?

- 10 - Já acabou de pagar o apartamento? _____ Tempo de duração_____
- 11 - Forma de pagamento:
() Financiamento (Como?, Qual?) _____
() Sistema de condomínio _____

A digitalização deste documento foi possível graças ao investimento do Programa de Pós-graduação em Geografia Humana (PPGH-FFLCH-USP) e realizada com recursos da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior - Brasil (CAPES) - Código de Financiamento 001. Essa ação integra as atividades de comemoração dos 50 anos do PPGH no ano de 2021. Para mais informações sobre o PPGH e sua história, visite a página do programa: <http://ppgh.ffeilch.usp.br/>.

