

A RELAÇÃO ENTRE A ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA E A SEGREGAÇÃO URBANA

Paula Cristina Diniz de Queiroz¹ e Manfred Fehr²

¹Doutoranda em Geografia Universidade Federal de Uberlândia-pcqueiroz@netsite.com

²Professor da Universidade Federal de Uberlândia -prosec22@yahoo.com

Caixa Postal 811, 38400974-Uberlândia MG-Brasil.

Resumo: No início do século XX observou-se uma tendência nas cidades brasileiras, que permanece até hoje, em ocupar grandes superfícies e apresentar baixas densidades demográficas, o que tem implicações negativas sobre a paisagem natural e a qualidade de vida da população. Nas primeiras décadas do século XX a Arquitetura Moderna apontou a verticalização como uma forma de atender aos requisitos de aumento demográfico e boa habitabilidade, sem acarretar em aumentos do perímetro urbano e da degradação ambiental. No entanto houveram poucas ações do Estado para promover políticas urbanas neste sentido. Uma revisão sobre o assunto demonstrou que a verticalização, desde 1927, foi vista como uma solução para os problemas de moradia social popular, mas se consolidou como uma forma de morar da classe média. Apesar de alguns conjuntos habitacionais verticalizados terem sido destinados às camadas populares, sobre tudo em 1950, a escassez de moradias não foi amenizada. A partir de 1970 os centros metropolitanos sofreram um esvaziamento e paralelamente as periferias cresceram extensivamente, na horizontal, gerando maiores encargos sobre a estruturação de equipamentos urbanos. As elites e o mercado imobiliário buscando novos territórios da cidade descartaram aqueles que se tornaram populares, o que determinou o surgimento de novas centralidades, a deterioração das áreas centrais tradicionais, e a formação de “bolsões” de riqueza em meio a áreas com sérios problemas sociais. Os interesses imobiliários especulativos agiram na contramão dos interesses sociais e ambientais. Diante destes fatos conclui-se que o planejamento urbano precisa orientar as suas ações de modo a romper com as antigas orientações especulativas, propiciando a verticalização, a redução do crescimento horizontal das cidades, a estruturação de equipamentos urbanos, o aumento da provisão de moradias sociais, garantindo os efetivos direitos da cidadania.

Palavras-chave: *Geografia urbana, urbanismo, verticalização, moradias sociais.*

Panorama da Urbanização Brasileira

No início do século XX cidades brasileiras, como a de São Paulo, concentravam diferentes grupos sociais vivendo uns próximos dos outros, embora em arranjos residenciais extremamente distintos, os ricos em casas espaçosas e os pobres amontoados em cortiços. (Caldeira 1997, 156).

Começou a se observar uma tendência nas cidades brasileiras, que permanece até os dias atuais, em ocupar grandes superfícies e apresentar baixas densidades demográficas, o que tem implicações negativas sobre a paisagem natural e a saúde da população. Paralelamente na época fortalece-se o planejamento urbano, iniciaram-se as ações de zoneamento e os primeiros esforços de regulamentação para a intervenção sobre as cidades.

No final do século XIX, a relação entre a ação planejada e a prática de intervenção se faz regulamentada pela Câmara municipal. Neste período a palavra melhoramento urbano foi usada para designar desde a formação de comissões para uma ação planejada, como toda e qualquer intervenção em obras de saneamento, aberturas de praças, alargamentos e extensão de vias (Leme 2001, 82).

Neste período tendo em vista a preocupação com a disseminação da tuberculose que se instalava, proclamou-se a importância do sol e da vegetação nas cidades, e estabeleceram-se regulamentos construtivos tendo em vista satisfazer os requisitos de higiene e boa habitabilidade. Os regulamentos construtivos passaram a determinar os recuos, as taxas de ocupação, e coeficientes de aproveitamento, levando em conta, quanto maior o afastamento maior a ventilação ou a insolação (Dantas 2003, 117-118).

O Processo da Verticalização no Brasil

No início do século XX a Arquitetura Moderna se afirma como uma nova tendência que se pauta nas descobertas de novas tecnologias que permitiram a construção de arranha-céus, acabando com a limitação de altura dos prédios a que estava condicionada a Cidade Clássica antes do advento do concreto armado.

Nos anos 20 o fenômeno da verticalização começou a ter destaque no Brasil, com a inauguração do edifício *A Noite*, em 1927 no Rio de Janeiro, que foi considerado o mais alto prédio feito em concreto armado do mundo nos anos 30, possuindo 22 andares. Em 1929 foi inaugurado em São Paulo o Edifício *Martinelli* que superou o edifício *A Noite* por poucos metros, iniciando-se assim a “corrida pelo processo da verticalização” (Ramires 2001, 45).

O processo de verticalização inicialmente enfrentou a resistência por parte dos urbanistas e da população, em especial as das classes alta e média. Alguns urbanistas temiam que a verticalização causasse no Brasil, problemas semelhantes aos observado nas cidades de Nova York e Chicago, e as classes média e alta tinham resistência à nova forma de moradia verticalizada por relacioná-la ao antigo e precário modo de vida em cortiços.

A grande verticalização ocorrida na cidade de Nova York e Chicago na última década do século XIX tornou as ruas dessas cidades escuras, fazendo com que, em 1898, o arquiteto Ernest Flagg sugerisse a permissão apenas da planta básica de edifícios que abrangessem o tamanho da rua ou o total do tamanho do lote, e que as torres que se erguessem destes, ocupassem somente um quarto do tamanho do local de construção (Dantas, 2003, 27).

Nas primeiras décadas do século XX, a atividade de planejar uma cidade nos trópicos apoiava-se na idéia de que suas práticas seriam as mesmas de uma cidade de áreas temperadas, aplicando, portanto, o mesmo conhecimento a realidades tão diferentes (Leme 2001, 84). Um reflexo deste fato foi o estabelecimento no Brasil, de normativas que impuseram “índices urbanísticos” compatíveis com a baixa altura de edificações e o baixo coeficiente de aproveitamento do lote, normativas que foram muito combatidas por alguns arquitetos modernistas (Dantas 2003, 131-40).

As novas tecnologias do concreto e aço permitiram a elevação das construções e a multiplicação dos pisos, possibilitando o aumento da densidade populacional urbana e a penetração do sol, sem aumentar o perímetro da cidade. Os arquitetos modernistas, dentre os quais se destacavam Gropius, não aceitaram a legislação higienista da época (1930) que ao invés de impor limites aos volumes edificáveis, os

impunha sobre a altura do prédio, privando a população de muitas vantagens higiênicas e econômicas (Dantas 2003, 129-131).

A verticalização passou então a ser vista como a única forma de atingir o ideal do Urbanismo Moderno, atendendo aos requisitos de aumento demográfico, e boa condição de habitabilidade, freando o aumento do perímetro urbano e a conseqüente degradação da paisagem natural. No entanto se observaram pequenas ações por parte do Estado para promover uma política urbana neste sentido.

De modo geral uma característica marcante da intervenção do Estado ao longo do século passado foi a de não pautar o seu comportamento segundo qualquer política urbana explícita, sendo que suas intervenções sobre o urbano se destinaram antes de tudo a atender a outros quesitos não os propriamente urbanos (Smolka 1987, 41).

Ao se analisar a legislação urbana brasileiras muitas vezes não se encontra motivo para justificar a adoção de alguns regulamentos construtivos como determinados recuos, taxas de ocupação, coeficientes de aproveitamento e gabaritos de altura, que podem inviabilizar a construção dentro de um lote, provocando ora a falta de comodidade da construção, ora o mau aproveitamento do espaço. Estes fatores são também responsáveis pela cidade fragmentada, desperdiçadora de recursos, públicos e privados, e por inviabilizar a implantação das infra-estruturas, prejudicando a qualidade de vida, ao invés de melhorá-la como se poderia supor (Dantas 2003, 136).

O padrão de provisão de equipamentos e serviços urbanos desde o início de sua estruturação no Brasil foi marcado pelo desequilíbrio quanto ao acesso à infra-estrutura básica. A carência de recursos aliada às vinculações externas levou o Estado, no início do século passado, a apelar para as concessionárias privadas no fornecimento de serviços públicos. Estas concessionárias privadas (inglesas e norte americanas) não orientaram suas redes de serviços para áreas carentes ou para a população em geral, mas para as novas ocupações urbanizadoras com vista à especulação, na forma de demanda antecipatória, provocando uma marcante elitização dos serviços. A escassez e irregularidade dos recursos disponíveis para atender a provisão de serviços de utilidade urbana, em complementaridade às atividades de concessionárias de capital privado, impediram, que os serviços fossem despendidos de forma extensiva sobre a área urbana. O resultado desta combinação foi à excessiva concentração de

equipamentos e serviços, em oposição a uma distribuição espacialmente mais extensiva, embora menos variada ou sofisticada destes meios. O impacto deste padrão sobre a segregação social no espaço urbano foi expressivo (Smolka 1987, 41-42), sendo que as habitações verticalizadas, por seu alto custo de implementação, foram construídas em áreas equipadas e destinadas às classes de elite.

A difusão do consumo da habitação verticalizada iniciou-se na década de 1920, como uma opção de moradia para a classe média, que em função do crescimento da cidade teve que escolher entre morar em casas nos bairros afastados ou em prédios de apartamentos construídos na área central. Permanecer no centro foi uma opção majoritária, mas para que isso ocorresse foi preciso romper com antigos preconceitos sobre as habitações coletivas (Ramires 2001, 46).

Nas décadas de 1940 a 1980 estabeleceram-se grandes distâncias separando os diferentes grupos sociais, as classes alta e média passaram a ocupar os bairros centrais bem-equipados e os pobres a habitar a precária periferia. Desde a década de 1940 as classes trabalhadoras vêm construindo as suas próprias casas (autoconstrução) na periferia em áreas distantes da cidade em lotes baratos sem infraestrutura nem serviços (Caldeira 1997, 156).

A verticalização se consolidou como uma nova forma de morar da classe média no Rio de Janeiro e em São Paulo. A demonstração prático-simbólica de uma nova forma de morar foi suficiente para difundir junto à população o gosto pelos edifícios de apartamentos, já que surgiram em pontos privilegiados da cidade e foram ocupados por população de renda mais elevada. Transformando-se em símbolo de status, criando uma demanda por apartamentos que, na verdade era uma demanda por marcos de ascensão social. Assim a habitação coletiva perdeu a conotação de promiscuidade e vulgaridade vinda dos antigos cortiços, em favor de um sentido novo, de distinção e modernidade (Vaz 1994, 179-180).

A Verticalização: Solucionando Problemas Sociais e Ambientais

Na década de 1930 o Urbanismo Moderno teve como marco teórico a Carta de Atenas, um documento, que teve como principal mentor o urbanista Lê Corbusier. Este

documento exaltou o preceito da separação funcional (*Zoning*) que foi entusiasticamente abraçado pelo urbanismo modernista. A questão da insalubridade dos espaços urbanos e do perigo de difusão de doenças fortaleceu o discurso higienista. Esse discurso se tornou tão poderoso, que médicos passaram a influir decisivamente sobre os assuntos do ordenamento espacial. Em nome da higiene e da ordem diferentes espaços na cidade foram adaptados a distintas separações de uso, assim como uma casa bem ordenada em que os diferentes cômodos possuem seus diferentes usos (a cozinha serve para cozinhar, o quarto serve para dormir etc...) as áreas da cidade foram separadas tendo diferentes usos segundo uma lógica de funcionalidade (Souza 2002, 253-256).

O urbanismo modernista perseguiu a separação funcional e privilegiou o funcionalismo das construções, separando os usos da terra em residencial, comercial, industrial e industrial poluente. A questão ambiental começou a ser pensada pelos urbanistas, as possibilidades de utilização de novos materiais como, o vidro, o aço e o concreto, representaram uma revolucionária condição de elevar a altura dos prédios, e aliadas ao *Zoning*, possibilitariam o aumento da densidade urbana e a inclusão do verde na cidade.

O processo de verticalização foi apontado como a solução para os problemas de moradia popular na cidade do Rio de Janeiro. Pimenta (1927, *apud* Ramires 2001, 48) propôs que a construção de blocos de edifícios com apartamentos de dois quartos, banheiro, cozinha e duas varandas fossem feitos para atender a população de baixa renda.

A provisão de moradias verticalizadas por parte do Estado a população pobre, foi vista como uma forma de organizar as demandas por equipamentos urbanos, diminuir o perímetro das cidades e a degradação ambiental, além de contribuir com o processo de industrialização por aproximar o operário de seu local de trabalho.

A estruturação interna das cidades, sob a análise de contribuições marxistas, se da pela relação entre os salários e os componentes urbanos (transporte, habitação, serviços públicos) que influem nos custos de produção da força de trabalho. Os componentes urbanos representam uma importante parcela na determinação dos custos de reprodução da força de trabalho. Por exemplo, o custo de transporte do

trabalhador deve ser anexado ao salário. Portanto uma alternativa para reduzir os salários seria a de prover habitações com localização e condições adequadas aos trabalhadores, o que legitimaria uma ordem social capitalista (Smolka 1987, 40-41).

Uma estruturação interna da cidade a partir destes moldes poderia alavancar a produção industrial, diminuir os gastos com equipamentos urbanos, além de minimizar os danos ambientais. Mas sanar estas necessidades se contrapõe aos interesses específicos da habitação enquanto mercadoria.

No Brasil os custos com a habitação são ditados pelo mercado imobiliário e os salários em geral não se vinculam aos tais custos de reprodução da força de trabalho. A questão da organização do espaço urbano exige políticas que de certa forma tenham capacidade interdisciplinar, realizando um projeto que seja ao mesmo tempo social, econômico, e estético, ampliando ao espaço valores que não são os mesmos da cidade-mercado (D'arc 2004, 262).

Na prática as políticas de moradia social do Estado são inconsistentes e não representaram uma solução para o problema da habitação. A constatação de que mais da metade das moradias do país foram produzidas fora dos sistemas modernos de produção demonstram que o planejamento urbano atendeu a demandas de interesses diferentes aos da maioria da população (Maricato 2001, 133).

O Sistema de Habitação Brasileiro

Em 1930 o Estado assumiu de forma “tímida” a responsabilidade de prover moradias à população através do sistema de Previdência Social com os Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAPs) (Maricato 2001, 129; Ramires 2001, 48; Sawaia 2001, 32).

A partir da década de 1940 a habitação popular ganhou destaque com a construção de grandes conjuntos habitacionais. Estes empreendimentos foram inovadores para a época, incorporando elementos da arquitetura moderna fortemente influenciada por Lê Corbusier. Estas grandes unidades multifamiliares valorizavam os equipamentos coletivos e previam estar associados à sua construção, os equipamentos

de creches, escolas, serviços de assistência médica, lojas e quadras esportivas, de modo a articular os conjuntos habitacionais ao plano urbano da cidade como um todo (Ramires 2001, 48).

A partir da década de 1930 o congelamento dos aluguéis definido em Lei Federal desestimulou o investimento privado no setor, conseqüentemente observou-se o declínio na oferta de imóveis. Intensificou então os processos de autoconstrução em loteamentos ilegais nas periferias urbanas e os domicílios em favelas se tornaram prioridade para a habitação dos trabalhadores e da população pobre de modo geral (Maricato 2001, 131).

Os aluguéis das habitações dos conjuntos visavam captar recursos para a previdência. Diante da inflação crescente nas décadas posteriores os aluguéis se tornaram extremamente defasados, produzindo um ônus sobre os recursos financeiros do IAPs. A partir dos anos 1950 observou-se o esgotamento das atividades dos Institutos de Aposentadorias e Pensões, sendo que entre 1945-1950 foram construídas 19.670 unidades habitacionais, e entre 1950-1964 apenas 11.429 moradias (Ramires 2001, 48).

O acesso ao mercado privado tornou-se tão restrito e as políticas sociais tão irrelevantes que para a maioria da população só sobrou à alternativa de moradia ilegal e informal. A questão da “moradia social” foi tão negligenciada, que nas escolas de arquitetura e urbanismo os estudos sobre esta área foram suprimidos pela maioria das disciplinas e professores (Maricato 2001, 132). Sem uma política efetiva do Estado em relação à “moradia social” a aquisição da casa própria, se transformou em um sonho distante da realidade para a maioria da população brasileira.

Desde o início o processo de verticalização se confirmou como uma nova forma de morar da classe média, apesar de alguns conjuntos habitacionais verticalizados terem sido construídos para as camadas populares em várias cidades brasileiras, principalmente nas décadas de 1940 e 1950, a participação desta parcela da população no mercado de consumo imobiliário ainda é pequena, e o problema da escassez de moradias ainda não foi amenizando, o que evidencia que o processo de verticalização não se consolidou como uma solução para os problemas de moradia popular (Ramires 2001, 55).

Se a aquisição de casas que exibem menores valores venais, que as habitações verticalizadas, e menores investimentos de capital em sua construção, são inacessíveis à maioria da população, em se tratando do acesso à moradia em apartamentos pode se deduzir que, esta possibilidade de habitação se torna ainda mais remota.

Na década de 1960 a política de créditos permitiu a difusão do consumo de bens duráveis (carro, eletrodomésticos, moveis, etc.), ou seja, produtos que se vinculam à base moderna que se forjava no país, criando um mercado de consumo adequada às exigências da acumulação monopolista. A melhoria do nível de consumo foi uma compensação, comodamente aceita pelos setores modernos do terciário, por sua exclusão política, através da anulação pelo Estado Militar de suas possibilidades de influenciar o processo de tomada de decisões (Saes 1984, 180-181).

No Brasil de modo geral há uma correlação direta entre o investimento público e o mercado fundiário/ imobiliário. Os investimentos públicos municipais alimentam o mercado imobiliário restrito e especulativo ao invés de ampliar as oportunidades de democratização do acesso à cidade. Os governos estaduais e municipais capturados pelos agentes do mercado imobiliário orientam a dinâmica urbana por meio de obras que não obedecem a nenhum plano explícito. O desenvolvimento urbano se vê dominado pelos interesses privados rentistas e lucrativos, e pela ignorância em relação ao assentamento da maior parte da população (Maricato 2001, 134). Mas durante as décadas de 1960 e 1970, sob a influencia do regime militar esta realidade quanto aos investimentos públicos se tornou mais exacerbada.

A evolução histórica do setor imobiliária demonstra que este recebeu pouco estímulo oficial, até o inicio dos anos 1960, a despeito da importância deste item na reprodução da força de trabalho. A esfera de produção industrial sujeita a grande instabilidade decorrente do mercado internacional e da política industrial oficial, teve no setor imobiliário, durante os anos 1960 e 1970, uma esfera de refúgio para os excedentes da força de trabalho (Smolka 1987, 43).

O setor imobiliário foi mobilizado mais em virtude de minorar os efeitos da crise que em decorrência de a um plano habitacional explícito, embora os seus discursos políticos pautassem a habitação como um ponto principal.

Na década de 1970 os planos diretores promovidos pelo Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU) tinham em seus discursos a preocupação com a moradia social. O planejamento urbano dos anos 1970 se ocupava com as projeções demográficas e buscava traçar um cenário de crescimento que envolvia toda a cidade (Maricato 2001, 135).

Nos anos 1960, com a crise decorrente da reorganização capitalista do pós 64, que foi marcada por elevado nível de desemprego e queda da renda, o setor imobiliário foi mobilizado com o suposto de elevar o número de empregos com a construção civil. A intensificação da produção habitacional no período deveu-se mais às condições de crise de produção nos outros setores do que propriamente as condições de demanda. O setor imobiliário foi responsabilizado pela acomodação de certas deslocizações sociais e econômicas neutralizando o potencial de contestação ao modelo de industrialização vigente. Os ganhos fundiários não foram disciplinados, e poucos controles sobre o uso social do solo foram efetivamente impostos. O setor imobiliário teve sua reorganização contemplada pela proteção direta ou indireta do Estado, pela concentração de capitais, pela vinculação ao mercado financeiro e se estruturou em favor de extratos superiores do mercado imobiliário na medida do condicionamento da provisão da habitação à existência de demanda (Smolka 1987, 44-46).

Na década de 1970 e 1980 os movimentos sociais organizados por moradores da periferia pressionaram as administrações locais a melhorar a infra-estrutura e os serviços públicos de seus bairros, assim como a legalizar inúmeros loteamentos clandestinos e “grilados”. Os lotes legalizados e com infra-estrutura passaram a ser mais caros ficando inacessíveis à população já empobrecida, que foi assim empurrada para os cortiços e as favelas (Caldeira 1997, 159).

A partir da década de 1970, os centros metropolitanos embora dotados de uma infra-estrutura excepcional em relação às demais regiões da cidade, sofreram um significativo esvaziamento ao mesmo tempo em que as periferias cresceram extensivamente (horizontalmente), pesando sobre as redes de infra-estrutura. Nas metrópoles as grandes extensões tornam a rede de infra-estrutura mais cara, a circulação mais complexa e impõe pesado ônus aos moradores da periferia que são

obrigados a dedicar parte do dia e dos rendimentos mensais aos transportes (Maricato 2001, 137-138).

As grandes expansões do perímetro urbano agravam processos de exclusão social e suburbanização. O grande número de pessoas que passa a habitar as áreas de subúrbios, definidas principalmente como novos espaços de assentamentos residenciais populares, fazem aflorar demandas relacionadas ao espaço de morar, demandas que não conseguem ser satisfeitas por parte do poder político local que não dispõe de verbas para instalar infra-estrutura em áreas tão longínquas.

Os programas habitacionais do Governo Federal são exemplos da ingerência da esfera federal no espaço municipal, haja vista que a atuação sobre o município é realizada sem nenhuma consulta aos setores responsáveis pelo crescimento e direcionamento da cidade (Trindade Jr 1998, 45-47). Os assentamentos feitos arbitrariamente em áreas afastadas acarretam em maiores custos de implementação de equipamentos urbanos que poderiam ser minimizados pelo diálogo entre estas esferas federal e municipal.

Especulação Imobiliária, Descentralização das Cidades: Problemas Sociais e Ambientais.

A expansão urbana determina novas centralidades, paralelamente ocorre à reestruturação das atividades econômicas, a deterioração das áreas centrais tradicionais, e o abandono de antigas casas e fábricas que são ocupadas e transformadas em cortiços pela população carente.

Com o desenvolvimento das cidades e o conseqüente processo de descentralização, centros secundários passaram a oferecer serviços e atividades antes exclusivos da área central, sendo que em algumas cidades as áreas centrais perderam o seu valor funcional (Campos 1999, 40).

A elite e o mercado buscando novos territórios descartam aqueles que se tornaram populares. A construção de novos “centros” tem nos investimentos públicos o seu grande motor. A construção de novas centralidades é adequada ao capital de promoção imobiliária, mas o investimento público na construção de novos vetores de

expansão urbana determina o esvaziamento do centro tradicional (Maricato 2001, 139), o que resulta em uma cidade dispersa, com elevados gastos em infra-estrutura.

Nos anos 1980 com a recessão econômica, as altas taxas de inflação, o desemprego e o aumento significativo da pobreza, os trabalhadores perderam a chance de se tornarem proprietários de suas casas, até mesmo em regiões da periferia. A população mais pobre se mudou para cortiços nas áreas centrais da cidade ou para municípios mais afastados da região metropolitana (Caldeira 1997, 157-158).

Os processos de intervenções planejadoras irregulares e restritas, despreocupadas dos problemas urbanos, e voltadas em muitos casos a interesses privados, resultaram numa metrópole que se modernizou de forma extremamente heterogênea. As mudanças metropolitanas atuais dissolvem a noção tradicional de “centralidade urbana”, criaram espaços privados com algum tipo de acesso público, priorizando as classes privilegiadas e reforçando as desigualdades sociais. A modernização de maneira extremamente heterogênea, observada nas grandes metrópoles a exemplo de São Paulo, formou determinados “bolsões” de riqueza em meio a grandes áreas com sérios problemas sociais. Onde coexistem aspectos tradicionais e modernos de forma a acentuar as diferenças sociais (Frúgoli Jr 1995, 75).

A partir da década de 1970, o processo de segregação se engendra pelas práticas espaciais dos incorporadores imobiliários, e passa a se desenvolver nas grandes metrópoles brasileiras com a criação de condomínios fechados que são geralmente formados por vários prédios, comumente altos, totalmente cercados, possuindo policiamento próprio, equipamento de lazer e alguns pequenos estabelecimentos comerciais e de serviços (Ramires 2001, 50).

Nas décadas de 1980 e 1990 um novo tipo de segregação espacial surgiu, as distancias entre ricos e pobres diminuíram, mas ao mesmo tempo vários mecanismos para separá-los tornaram-se mais óbvios e complexos. Nos anos 1990 as taxas de homicídios aumentaram significativamente, com o crescimento da violência, da insegurança e do medo, os cidadãos adotaram novas estratégias de proteção, as quais modificaram a paisagem urbana, os padrões de residência e circulação, as trajetórias cotidianas, os hábitos e gestos relacionados ao uso das ruas e do transporte público. Ergueram-se barreiras em todas as partes – em volta das casas, dos prédios de

apartamentos, parques, praças, complexos de escritórios e escolas, surgiram então os enclaves fortificados (Caldeira 1997, 156-158).

A violência amplamente divulgada pelos meios de comunicação estimulou a interiorização do convívio social e do consumo. As áreas antigas e tradicionais dos grandes centros urbanos passarão a ser vistas como perigosas e sujas, um grande número de pessoas passou a residir em edifícios fechados e a comprar em *shopping centers*, evitando as ruas (Campos 1999, 48).

A classe média nas metrópoles cada vez mais se integra, a um modo de vida que se caracteriza por habitar em “moradias fechadas”, trabalhar em centros empresariais, consumir em supermercados, *shoppings*, e circular em veículos particulares. Articula-se neles um modo de vida distinto, segregado e diferenciado, evitando o máximo possível o contato com espaços públicos e sua diversidade de grupos sociais (Frúgoli Jr 1995, 76).

O condomínio fechado representa uma nova forma de morar e de se auto-segregar na cidade grande, sendo espaços residenciais programados, com uma concepção baseada nas experiências dos “suburbs” americanos e “garden cities” inglesas. A implementação de um condomínio fechado exige grandes extensões de terras, geralmente disponíveis nas áreas mais afastadas do centro (O’Neill 1986, 65).

Os “enclaves fortificados” mantêm as mesmas características básicas. São propriedades privadas para uso coletivo, são fisicamente isoladas, sejam por muros, espaços vazios ou outros recursos arquitetônicos, estão voltados para dentro, e não para a rua, são controlados por guardas armados e sistemas de segurança privado que põem em práticas regras de admissão e exclusão (Caldeira 1997, 159).

Atualmente os condomínios fechados continuam sendo objetos urbanos bastante consumidos pela classe média tendo em vista o aumento da insegurança da população. A questão da segurança é uma das principais razões da proliferação desse estilo de morar e o marketing sobre este aspecto tornou-se um importante fator de valorização imobiliária. Porém a criação desta forma apartada de morar não eliminou a violência e nem garantiu a tão almejada segurança, tendo em vista que as relações sociais são muito mais complexas e a violência permeia todas as instâncias da sociedade (Ramires 2001, 51).

As metrópoles brasileiras no início do século passado apresentavam círculos concêntricos de crescimento característicos do modelo de Burgess. As cidades geralmente possuíam um núcleo central, onde se desenvolvia o comércio, os serviços, as finanças e seguros, uma zona periférica ao centro (Zone in transition) caracterizada pelo uso semi-intensivo e heterogêneo da terra, com atividades de comércio, indústrias leves e residências multifamiliares, e uma periferia urbana que possuíam um caráter decadente devido às suas limitações físicas (Campos 1999, 39-40).

A população com mais recursos financeiros se estabelecia em áreas mais centralizadas enquanto que a população carente se fixava nas periferias. Como a implementação dos condomínios fechados, destinados à elite social, exige grandes extensões de terras, estes se estabeleceram nas áreas disponíveis afastadas do centro, observou-se então que as distâncias espaciais entre as diferentes classes sociais diminuíram porém a segregação passou a ser desempenhada pelos enclaves sociais. A valorização das áreas próximas aos condomínios expulsou a população carente destes locais, empurrando-a para os cortiços nas áreas centrais, ou áreas distantes de favelas, aumentando as extensões urbanas, a degradação de áreas verdes e os custos com equipamentos coletivos.

Intervenções Urbanas e Processos de *Gentrification*

O crescimento populacional, a expansão física da malha urbana, e a inserção da cidade no contexto econômico, estabelecem novas formas de apropriação e valorização do solo urbano, cujos reflexos se manifestam mais intensamente nas áreas centrais das cidades. As áreas centrais estão constantemente sob a influência das tendências centrífugas e centrípetas de crescimento urbano. A tendência centrífuga é aquela que segue o movimento de crescimento natural da cidade em direção à periferia, através da incorporação de novas áreas devido às demandas advindas do incremento populacional e da busca de novas opções de moradia devido à especulação imobiliária. A tendência centrípeta de crescimento se processa com maior intensidade no sentido inverso, aumentando a sua intensidade à medida que se aproxima das áreas mais centrais da cidade, o fenômeno centrípeta define o processo

renovador dessas estruturas, de forma a adequá-las aos novos condicionamentos decorrentes desse crescimento da cidade (Simões Jr 1994, 11).

O fortalecimento da tendência centrípeta de crescimento urbano é visto atualmente como uma solução para frear o aumento do perímetro das cidades. A tendência centrípeta de crescimento urbano pode se processar em reflexo a intervenções nas áreas centrais, que podem se dar por diferentes estratégias de renovação e revitalização.

Entende-se por intervenções o conjunto de programas e projetos públicos ou de iniciativas autônomas que incidem sobre os tecidos urbanizados, sejam antigos ou relativamente recentes, tendo em vista: a sua reestruturação ou revitalização funcional, a sua recuperação ou reabilitação arquitetônica, e a sua reapropriação social e cultural (Vaz 2001, 669).

A renovação compreende a uma “ação cirúrgica” destinada à substituição de edificações envelhecidas e desvalorizadas por edificações novas e maiores que são marcadas por uma estética pós-modernista. A renovação se dá pela demolição e remembramento das parcelas de terrenos, de modo mudar e intensificar o uso do solo, devido à instalação de novos serviços na área central ligados aos setores dinâmicos da economia: comunicação, publicidade, gerenciamento, informática (Maricato 2001, 125).

A revitalização pauta-se em planos (econômicos, sociais e culturais) desenvolvidos geralmente nas áreas centrais para controle do processo de declínio das áreas degradadas; valorização (reelaboração) dos espaços públicos, que diz respeito à tentativa de promover novos impulsos dinamizadores ao espaço urbano, a partir da implementação e incentivo de novas atividades lucrativas, vinculadas ao comércio. (Campos 1999, 41).

Os espaços urbanos renovados ou revitalizados se contrapõem à interiorização do convívio social, dando novos desenhos e articulações aos espaços, estas intervenções requalificam os espaços urbanos e estimulam os investimentos e às práticas de consumo, desencadeando uma volta do consumo nas ruas.

A revitalização se associa à recuperação, regeneração e reabilitação de espaços urbanos considerados sem vitalidade, ou de espaços que não se enquadrem no espírito do tempo corrente (Campos 1999, 41). As políticas de revitalização urbana

buscam uma nova vitalidade para as áreas, tanto do ponto de vista econômico quanto funcional, social e ambiental. Inúmeras cidades desenvolveram projetos de recuperação de seus centros históricos marcados pela ênfase na preservação do patrimônio arquitetônico, tendo em vista o maior dinamismo nos setores de turismo, de cultura e de lazer para a população.

As minorias-étnicas, sócio-econômicas e políticas, que estão diretamente associadas às ocupações informais de áreas centrais decadentes são freqüentemente removidas em processos de intervenções. Portanto a incorporação de novas imagens e representações visuais da cidade pode ser uma forma tanto integradora quanto segregadora de expressão de limites sobre direitos de uso. (Campos 1999, 58).

As cidades contemporâneas encontram-se, a partir dos anos 1980, em processo de reestruturação e transformação que, vêm mudando os seus significados. Alguns espaços construídos da cidade, geralmente os antigos centros ocupados pela classe trabalhadora, vêm mudando radicalmente sua fisionomia e significado. Os velhos imóveis degradados e os antigos tecidos urbanos foram reabilitados e renovados, o que tornou o novo espaço um lugar de assentamento da classe média e de novas atividades econômicas que colonizaram o espaço e substituíram aqueles que ocupavam o local anteriormente, este processo de ocupação é denominado *gentrification*. A socióloga Ruth Glass foi uma das primeiras a usar o termo *gentrification*, na década de 1960, para explicar o fenômeno que estava ocorrendo em alguns bairros da capital inglesa onde se observava à invasão por parte da classe média a alguns bairros operários da cidade (Martinez I Rigol 2005, 99).

A partir dos anos 1970, introduz-se na literatura o debate sobre a tendência da classe média em voltar a ocupar o centro ou os bairros antigos mais ou menos degradados das cidades (*gentrification*). O processo de *gentrification* foi visto por alguns como uma forma de acentuar a segregação do espaço (D'arc 2004, 257).

As velhas casas degradadas são reabilitadas ou renovadas; novos empreendimentos comerciais, restaurantes, galerias de arte e bares se estabelecem nos espaços antes ocupados pelo comércio tradicional que permitia a subsistência dos antigos moradores, o espaço público é renovado e protegido daquelas atividades indesejáveis; antigos armazéns situados em áreas industriais são reconvertidos em

instalações esportivas, servindo às áreas residenciais de luxo; antigas fábricas abandonadas são reabilitadas e convertidas em luxuosos *lofts* e outros (Martinez I Rigol 2005, 100).

Numerosos estudos Europeus realizados nos últimos 30 anos concluíram que a Classe Média, “burguesia” (*gentry*), tem a tendência de se apropriar de determinados espaços (bairros) das grandes cidades. No entanto, o que motiva a classe média a se identificar com os programas de revitalização ainda é bastante indefinido. Um argumento seria o de mescla social, um outro argumento seria o de que a cultura também é uma mercadoria de valorização urbana. O argumento de que o retorno da classe média aos antigos centros estaria ligado a uma mescla social parece contraditório e utópico. Em Barcelona em alguns locais que se tentou promover projetos neste sentido, a mescla afastou os candidatos ao retorno ao centro da cidade (D’arc 2004, 260).

A revitalização passou a utilizar a cultura como um instrumento de desenvolvimento econômico. A aspiração a um ambiente espacial, patrimonial e cultural se transformou em um símbolo de status, causando a alta no preço dos imóveis residenciais e comerciais revitalizados.

As políticas públicas articuladas as políticas urbanas geraram diversos tipos de processos de intervenção urbana, procurando reverter ciclos de decadência urbana. As intervenções envolvem ações de reabilitação de centros antigos, preservação do patrimônio histórico, renovação de área degradada e incorporação de museus e equipamentos de lazer de modo a aumentar valores imobiliários. A reabilitação pode transformar as áreas centrais quase que em shoppings a céu aberto. A cultura articulada com uma coalizão de interesses pode transformar as cidades em mercadorias, dos planejadores e empreendedores, sendo que alguns projetos de revitalização são eufemismos para a gentrificação planejada (Vaz 2001, 671-672).

As novas instalações expulsam os pequenos negócios de características tradicionais, e conseqüentemente expulsa a população pobre moradora do local em decorrência da forte valorização imobiliária da área.

Atualmente as intervenções sobre as áreas centrais tentam manter a população local optando pela reabilitação dos espaços. A reabilitação compreende a uma ação

que preserve ao máximo o ambiente construído existente, a fragmentação do solo, as edificações, os usos, e dessa forma a população moradora. As reformas na infraestrutura existente procuram não descaracterizar o ambiente construído e herdado. Na maior parte das vezes, as intervenções mesclam as ações de renovação e reabilitação, a grande dificuldade do processo é manter a população já residente anteriormente às mudanças, o que torna esta intervenção mais democrática, abordando aspectos da moradia social, e garantindo direitos de cidadania para todos. (Maricato 2001, 128).

A restauração dos centros ou das construções urbanas antigas e a aplicação de novas formas de qualificação produtivas sedimentaram durante certo tempo o triunfo de determinado tipo de classe média em busca de uma identidade territorial, na apropriação de um espaço que interessa cada vez mais às grandes operações capitalistas. No entanto, há uma inegável resistência das camadas populares em se retirar de certos lugares, o que contribui para criar uma mescla social real. Mas evidentemente estas políticas pontuais de caráter social não resolvem o problema do desenvolvimento da favelização (D'arc 2004, 265).

Planejamento Urbano: Cidadania e Meio Ambiente

Os interesses imobiliários especulativos têm agido na contramão dos interesses sociais e ambientais. Processos como o de esvaziamento dos tradicionais centros urbanos, criação de enclaves fortificados e *gentrification*, precisam dar espaço a um planejamento urbano que propicie a preservação ambiental, a verticalização, a redução do crescimento horizontal das cidades, a estruturação de equipamentos urbanos, o aumento na provisão de moradias sociais, garantindo os direitos de cidadania e a legitimação de uma ordem social.

No Brasil há uma visão distorcida do conceito de “cidadania”, que não se refere ao gozo dos direitos civis e políticos, o conceito se funda em bases diferentes, se funda na sociedade de consumo, na mercantilização e na monetarização. Em lugar do cidadão surge o consumidor insatisfeito, alienado e com a cidadania mutilada. Onde cada homem vale pelo lugar onde está e o seu valor como produtor, consumidor,

cidadão depende de sua localização no território, a possibilidade de ser mais ou menos cidadão depende do ponto do território onde se esta (Santos 1987, 81).

As questões que permeiam o planejamento urbano, envolvendo assuntos ligados à moradia, desigualdades sociais e preservação do meio ambiente são complexas. Mas na década de 1990, o planejamento urbano ganhou um incentivo maior capaz de orientar as suas ações de modo a romper com as antigas orientações especulativas dos agentes produtores do urbano. A Conferencia das Nações Unidas para o Desenvolvimento Sustentado foi um marco que ditou novas formas de se pensar a questão urbana sobre as bases do desenvolvimento social e ambiental.

A necessidade do desenvolvimento de um planejamento urbano articulado com estas questões transcende a esfera local, pois o desenvolvimento de conhecimentos e ações que tratem da gestão sustentável, é uma prioridade mundial (Johannesburg Plan 2002, 21), tendo em vista a redução das pegadas ecológicas.

O termo pegadas ecológicas se refere à área terrestre que uma pessoa ou comunidade requer para produzir seus recursos; para o consumo e absorção de resíduos sólidos urbanos dentro das perspectivas tecnológicas que possui (Wackernagel; Rees 1996, 51-54). Atualmente as pegadas são 23% maiores do que o planeta pode suportar (Wackernagel 2005, 1), e somente uma maior eficiência na agricultura e na gestão urbana pode reverter este quadro (Fehr 2005, 1-4).

Na década de 1990 a Conferencia Habitat protagonizou no âmbito internacional a valorização das cidades, mobilizando debates sobre o desenvolvimento sustentável, a economia solidária e o meio ambiente, que passaram a ser considerados como condições primárias para a obtenção de recursos junto às agencias internacionais de financiamento (KOGA, 2003, p. 81-82). Os recursos e meios estão disponíveis para eliminar os principais aspectos da pobreza mundial, e o que falta é vontade política. A construção desta vontade política pressupõe além das ações do Estado o crescimento da consciência da sociedade sobre as desigualdades sociais e o empenho em enfrentá-las, construindo uma nova visão de planejamento urbano no país.

REFERÊNCIAS

CALDEIRA, T. P. do R. 1997. Enclaves fortificados: a nova segregação urbana. **Novos**

Estudos-CEBRAP, São Paulo, n. 47, p. 155-176, março.

CAMPOS, H. A. 1999. **Permanências e mudanças no quadro de requalificação sócio-espacial da área central do Recife-PE**. (Tese de Doutorado em Geografia)- Universidade Federal do Rio de Janeiro.

DANTAS, M. G. 2003. **Planejamento Urbano e Zoning**. Recife: Editora Universitária - UFPB.

D'ARC H. R. 2004. MetrÓpole e requalificação urbana: uma comparação entre a Europa e a América Latina é pertinente? In: RIBEIRO, L. C. Q. **MetrÓpoles: entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito**. São Paulo: Editora Fundação Perseu Abramo, p. 257-267.

FEHR, M. 2005. **Te vejo em 2080**. Disponível em: <<http://www.aguaonline.com.br>>. Acesso 15 Dez. 2005.

FRÚGOLI JR., H. 1995. **Espaços públicos e interação social**. São Paulo, Marco Zero.

JOHANNESBURG PLAN. 2002. **Johannesburg plan of implementation**. Disponível em:<http://www.un.org/esa/sustdev/documents/WSSD_POI_PD/WSSD_PlanImpl.pdf>. Acesso 05 jan. 2006.

KOGA, D. **Medida de cidades**: entre territÓrios de vida e territÓrios vividos. São Paulo, Cortez, 2003.

LEME, M. C. S. 2001. Urbanismo: a formação de um conhecimento e de uma atuação profissional. In: BRESCIAN, M. E. **Palavras da cidade**. Porto Alegre: Editora UFRGS, p. 77-93.

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

MARTINEZ I RIGOL, S. 2005. A gentrification: conceito e método. In: CARLOS, A. F.A.; CARRERAS, C. **Urbanização e mundialização**. São Paulo, Contexto, p. 98-121.

O'NEILL, M. M. V. C. 1986. Condomínios exclusivos: um estudo de caso. **Revista Brasileira de Geografia**, Rio de Janeiro, ano 48, n. 1, p. 63-81, jan/mar.

RAMIRES, J. C. de L. 1999. A presença da habitação verticalizada na paisagem urbana brasileira. **GeoUERJ**, Rio de Janeiro, n. 9, p. 45-57, 1 semestre.

- SAES, D. 1984. **Classe média e sistema político no Brasil**. São Paulo: T. A. Quiroz, 235p.
- SANTOS, M. 1987. **O espaço do cidadão**. São Paulo: Nobel.
- SIMÕES JR., J. 1994. Revitalização de centros urbanos. **Polis**, São Paulo, n. 19.
- SOUZA, M. L. de. 2002. **Reformar a cidade**. Rio de Janeiro, Bertrand Brasil.
- SMOLKA, M. O. 1987. 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. 29-50.
- SAWAIA, B. 2001. **As artimanhas da exclusão: análise psicossocial e ética da desigualdade social**. Petrópolis, Editora Vozes.
- TRINDADE JR, S. C. 1998. Agentes, redes e territorialidades urbanas. **Território**, Rio de Janeiro, ano 3, n. 5, p. 31-50, jul/dez.
- VAZ, L. F. 2001. Reflexões sobre o uso da cultura nos processos de revitalização urbana. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 9., Rio de Janeiro, **Anais...**, Rio de Janeiro: ANPUR, p. 664-674.
- WARCKERNAGEL, M.; REES, W. 1996. **Our Ecological Footprint: reducing human impact on the earth**. Canada: New society publishers. 163p.
- WACKERNAGEL, M. 2005. **Ecological Footprint: Overview**. Disponível em: <<http://www.footprintnetwork.org>> . Acesso: 27 nov. 2005.