

Algumas notas sobre o processo de hierarquização espacial das classes sociais em Araraquara/SP, Brasil¹.

FOGANHOLO, Mauricio
Programa de Pós-graduação em Geografia - Mestrado
UNESP/Presidente Prudente/Brasil
Bolsista do CNPq
(Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico)
m.foganholo@gmail.com

Este presente artigo tem por objetivo elaborar uma breve discussão acerca do processo de hierarquização espacial das classes sociais na cidade de Araraquara/SP/Brasil, e sua relação com a formação de vazios urbanos, que não se tratam apenas de formas de segregação, mas também de especulação imobiliária.

O município de Araraquara está localizado na região central do estado de São Paulo, a 250 km da capital, conforme mostra a figura abaixo:

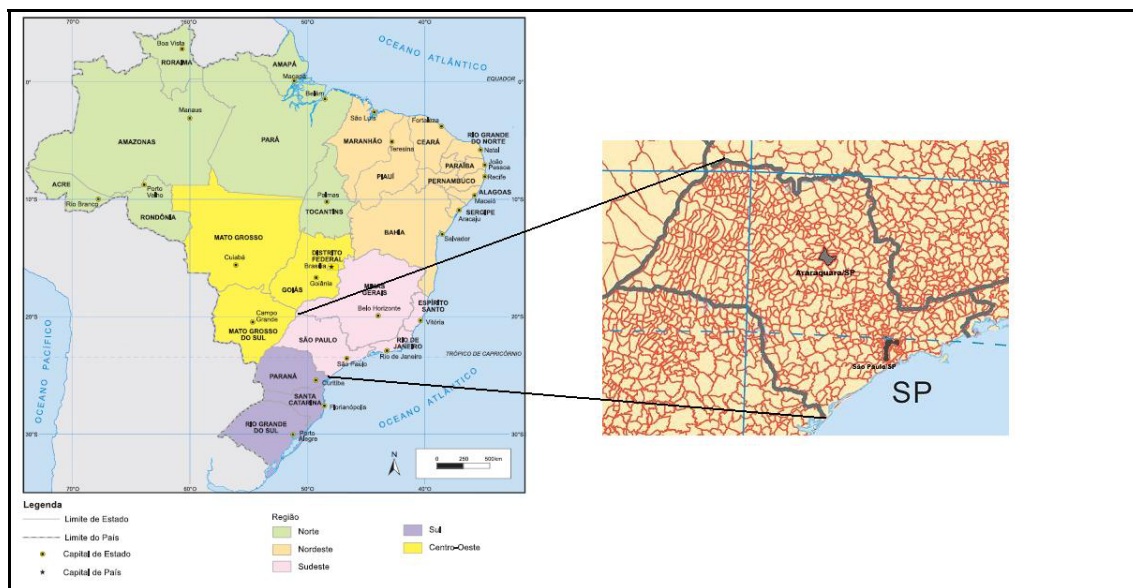


Figura 01: Localização do município de Araraquara/SP. Fonte: Mapas didáticos do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (disponível em www.ibge.gov.br)

Localizado a aproximadamente 250 quilômetros da cidade de São Paulo, o município de Araraquara possui atualmente cerca de 190.000 habitantes (IBGE – 2007), e destaca-se como uma cidade de médio porte estratégica no que diz respeito a características socioeconômicas - ela agrega em seu espaço intra-urbano, por um lado, um enorme centro industrial, com indústrias nacionais e multinacionais e, por outro, um grande centro de ensino superior, possuindo três Faculdades e um Instituto da Unesp e quatro Instituições Privadas de Ensino Superior. Na área industrial, a circulação de

¹ Este trabalho pertence ao Eixo Temático nº 4 – Dinâmica Urbana.

capital é grande: conforme o aquecimento da economia, as indústrias da cidade tornam-se geradoras de emprego em potencial. Ressalta-se também a posição do município de Araraquara bem ao centro do estado, fator que facilita a circulação demográfica e econômica. Além disso, a região possui grande atividade agrícola, predominando o plantio de cana-de-açúcar e cítricos, o que gera uma relação campo-cidade muito intensa. O setor de serviços é bastante diversificado, atendendo não só Araraquara, mas também seu espaço interurbano, que abrange diversas cidades ao seu redor. Além do mais o município está inserido numa importante rede urbana do Brasil, juntamente com o município de São Carlos (importante pólo tecnológico paulista e brasileiro), e com menos proximidade, Ribeirão Preto.

Devido ao seu crescimento e desenvolvimento, Araraquara possui uma peculiar produção e apropriação do espaço, principalmente no que tange ao setor residencial. Conforme podemos analisar na figura abaixo nota-se que alguns bairros periféricos, na sua maioria pobres, localizam-se distantes da região central da cidade, que conglomera além dos bairros residenciais de classe média, os centros comerciais. Assim, constitui-se uma espécie de “vácuo territorial” entre o centro e a periferia que parece ter uma forma, uma estrutura e uma função muito bem estabelecidas. Lembrando que a figura abaixo apenas ilustra o espaço intra-urbano da cidade, sem nenhuma especificidade cartográfica:

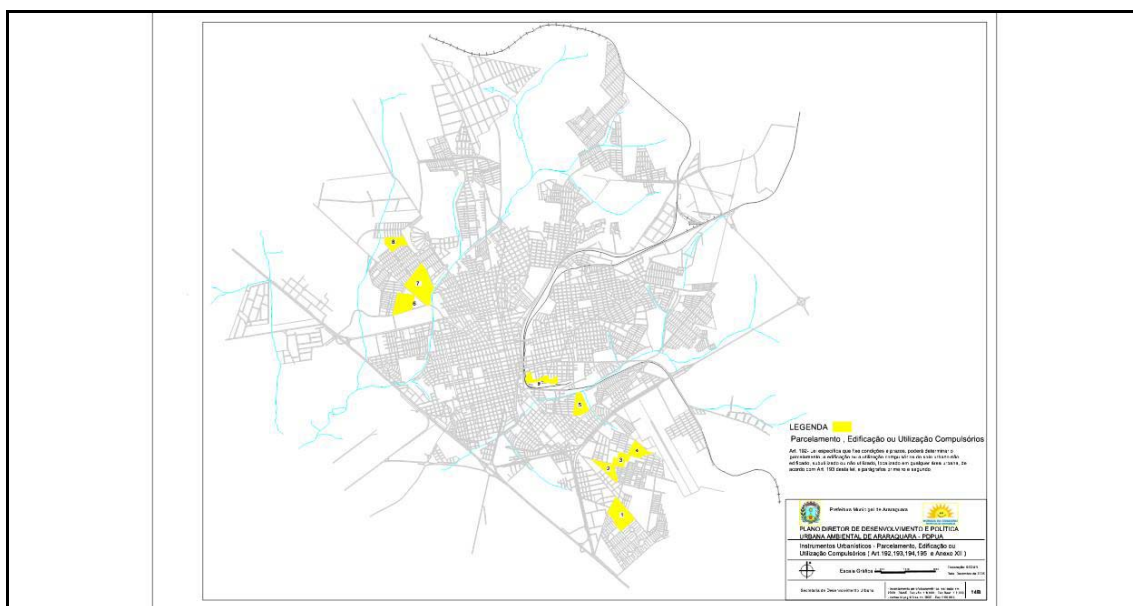


Figura 02: Espaço intra-urbano de Araraquara. Fonte: Mapa 14 do Plano Diretor do município de Araraquara (disponível em www.araraquara.sp.gov.br)

Basta locomover-se até esta periferia para perceber que tal fenômeno não se esgota numa simples separação geográfica, não servindo apenas como separação entre classes sociais. Ele também parece servir a outra lógica: a da especulação imobiliária. Dentro desta dinâmica, o padrão centro-periferia está se modificando com a instalação de grandes empreendimentos imobiliários.

Essa hierarquização espacial é um processo histórico de difícil apreensão e envolve mediações econômicas, políticas e sociais que determinam a atual configuração espacial da cidade. Temos um exemplo teórico da escola de Chicago, que tentou estabelecer padrões de estrutura urbana, e de comportamentos sociais nesta estrutura (ecologia humana), mas historicamente fora superado. Este tema, conforme levantamento bibliográfico foi abordado por Eufrásio (1999).

A problemática da formação de vazios urbanos e a hierarquização espacial das classes sociais é apenas uma parte de toda a questão urbana. Dentro desta questão, a propriedade fundiária é algo complexo de ser entendido, ainda mais num país como o Brasil, onde ela é sinônimo de poder (econômico e político). A geopolítica não cabe apenas na escala mundial, mas também local: percebemos isso ao ver como as esferas executiva e legislativa em âmbito municipal influenciam na produção espacial enquanto agentes diretos, representando as classes dominantes. Desta forma, entendemos que essa classe social dominante instrumentaliza o espaço urbano conforme seus interesses, algo que já fora abordado em diversos trabalhos, tal como o de Cintrão (2004).

Entendemos que a problemática atual da formação de vazios urbanos nas cidades se trata de um processo genérico, ou seja, que não ocorre somente em locais específicos, mas na maioria das cidades em que o mercado imobiliário marca presença por meio de imobiliárias, incorporadoras, ou mesmo quando as prefeituras se encarregam de produzir e transformar o espaço urbano conforme interesses “escusos” de determinados segmentos, em suma, atendendo interesses classistas no sentido *stricto*. No nosso caso, o interesse analítico é justamente associar o poder público, ainda que em escala local - representados principalmente pela prefeitura municipal e câmara de vereadores - ao poder privado, representado pelas já citadas imobiliárias, incorporadoras, construtoras, etc.

Sendo o espaço urbano algo dinâmico e que carrega nessa dinâmica as contradições da sociedade de classes, devemos considerar que essa realidade apresentada é síntese de múltiplas determinações, que podem ser compreendidas pelo intermédio de conhecimentos aparentemente distintos, como a geografia, a economia, a sociologia urbana, a ciência política, o urbanismo e o direito. Esses conhecimentos nos demonstram diversas mediações que sintetizam um processo que consideramos essencialmente *geográfico*.

É por essa razão que a definição *vazios urbanos* carrega dentro de si uma contradição interessante de ser discutida: estes espaços carregam, em seu conteúdo, uma série de mediações que determinam, no caso do nosso objeto de análise, essa dinâmica espacial contraditória. Ou seja, são vazios no que diz respeito à edificações, construções físicas, mas lotados de relações sociais, disputas e conluios entre grupos, indivíduos e instituições, sempre com o intuito de atender interesses de quem historicamente conquistou o poder.

Colocamos o conceito de poder aqui não em sua instância fenomenológica, enquanto construção abstrata, mas sim enquanto algo que é exercido objetivamente por uma determinada classe – no nosso caso – a classe dos proprietários, a fim de acumular capital. Em seus últimos escritos n’O Capital, Marx (pp 317, livro III tomo II) coloca que

“os proprietários de mera força de trabalho, os proprietários de capital e os proprietários da terra, cujas respectivas fontes de rendimento são o salário, o lucro e a renda fundiária, portanto, assalariados, capitalistas e proprietários da terra, constituem as três grandes classes da sociedade moderna, que se baseia no modo de produção capitalista.”.

Levantamos com esta citação duas questões de suma importância neste trabalho: o que caracteriza uma classe? De acordo com Marx, a identidade de rendimentos e as fontes de rendimento são fatores estruturantes das classes. Desta forma, pode-se afirmar que a relação de poder que comentamos acima se dá na propriedade da terra, no caso, da terra urbana.

Muito embora a teoria da renda da terra de Marx tenha sido pensada em relação à terra na agricultura, diversos autores trataram de transpô-la para a terra urbana, fazendo as devidas adequações necessárias, pois se tratam de circunstâncias historicamente distintas, uma vez que o processo de urbanização da sociedade se dá, a grosso modo, no século seguinte aos escritos do *Capital* - porém economicamente semelhantes, uma vez que está envolvido neste processo categorias como preço, valor, renda etc. Seria importante frisar também que atualmente a grande maioria de autores marxistas em suas análises priorizam as *relações de trabalho* enquanto principal contradição social. Porém existe, em nossa opinião, outro modo de pensar estas contradições sem se afastar do pensamento marxista, por exemplo, a concentração fundiária urbana geradora de renda e a questão do consumo do espaço urbano em suas diferentes formas.

A construção da teoria da renda fundiária Marxiana se ampara principalmente numa crítica da economia política, buscando a superação da economia clássica – representada por Adam Smith e David Ricardo, principalmente. Em nosso levantamento bibliográfico apontamos algumas contribuições da escola neoclássica, que em sua vertente preocupada com a cidade e o urbano, busca demonstrar um equilíbrio existente em sua estruturação, o que podemos dizer de antemão que discordamos, muito embora admitimos certos avanços teóricos nessa linha da economia urbana.

Nossa análise iniciará pela economia, e tentaremos demonstrar como ela media, dentre outros fatores que posteriormente iremos elencar e explicitar, o processo de produção do espaço urbano da cidade de Araraquara que, em seus últimos anos, vêm sendo caracterizado pela formação intencional de vazios urbanos, que atendem a interesses de proprietários fundiários urbanos, que buscaremos provar que ocuparam e ocupam cargos públicos com o intuito de apenas atender interesses privados. Muito embora pareça ser um processo específico, ele possui inúmeras mediações que tentaremos aqui apontar.

ECONOMIA URBANA COMO FORMA DE ANÁLISE

Tentaremos a seguir estabelecer alguns pontos relativos ao pensamento neoclássico urbano, suas limitações e contribuições à nossa intenção de pesquisa.

Uma das principais diferenças entre a matriz neoclássica e a marxista² em relação ao espaço urbano diz respeito às relações de poder. Enquanto os neoclássicos defendiam que na estruturação do espaço urbano havia relações equilibradas e de acordo com Farret (1985, pp 75) “resultado da ação de unidades decisórias individuais, pessoas ou firmas, interagindo dentro de um quadro institucional definido pelo funcionamento de um mercado imobiliário livre, neutro e perfeito pela ação equidistante do Estado em relação aos agentes envolvidos”³. Ainda para os neoclássicos, é como se houvesse uma espécie de “harmonia social” e “liberdade individual”.

Resumidamente, a vertente marxista que se preocupou com o processo de produção e estruturação do espaço urbano preza por analisar a cidade enquanto

² Marxista, pois a discussão sobre a questão urbana no viés materialista histórico e dialético (não só ligada à renda fundiária) é fruto do pensamento de Marx, sendo que ele muito pouco tratou da cidade especificamente em suas obras, porém deixou o legado de uma forma de se pensar a totalidade, em que muitos autores se amparam ainda hoje.

³ FARRET, R. Paradigmas da estruturação do espaço residencial intra-urbano. In: O espaço da cidade. Contribuições à análise urbana. GONZÁLES, S.F. et. al. (orgs). São Paulo: Projeto, 1985.

condição necessária para as relações sociais, muito embora o espaço tenha sido considerado simplesmente “um palco” dessas relações, visão esta praticamente superada. Ainda, procura fornecer uma dinâmica ao espaço urbano, demonstrando que este é movido por conflitos de classes, relações de trabalho e sua divisão, que possui um impacto espacial. Ou seja, o espaço é uma condição para a realização de um modo de produção historicamente específico - o capitalista.

Ou seja, as principais diferenças entre estas duas vertentes está no equilíbrio e no conflito. Sinteticamente iremos apresentar algumas características da matriz neoclássica, para posteriormente adentrarmos no paradigma do conflito como agente produtor do espaço urbano, mais precisamente em autores marxistas.

Temos a noção que não temos tempo suficiente para investigarmos detalhadamente a discussão integral de economia urbana nos autores neoclássicos. Para tanto, utilizaremos a critério de conhecimento os textos de Ricardo Farret (1985) e de Óscar A. Alfonso R. (2005) que sintetizam bem aspectos do pensamento neoclássico.

Inicialmente, Farret divide o paradigma do equilíbrio em *ecológico* e *neoclássico*. Sucintamente, coloca a visão ecológica como essencialmente descritiva e a neoclássica focalizada na estrutura residencial.

O enfoque ecológico é fundado nos princípios do darwinismo social e busca demonstrar como o espaço intra-urbano é resultado de determinações bióticas, impessoais e subculturais, que geram diferentes localizações neste espaço. Considera, de certa forma, a existência de diferentes segmentos, mas não defende o conflito entre eles: ecologicamente, esses diferentes segmentos se realocam constantemente, sempre buscando uma espécie de filtragem, evitando o convívio com o migrante, por exemplo. Nesta visão percebemos uma preocupação em demonstrar um movimento, uma dinâmica, mas sempre num viés evolucionista, e não dialético, o que o torna excessivamente descritivo. No trecho do trabalho que iremos discutir as contribuições da sociologia urbana, adentraremos com um pouco mais de detalhe na chamada escola de Chicago.

O outro lado do paradigma do equilíbrio que neste momento é importante pontuarmos são os modelos neoclássicos, que ao contrário da tentativa do enfoque ecológico de caracterizar os grupos urbanos e suas disputas, procura pontuar os fatores determinantes de estruturação do espaço intra-urbano, focalizando os “indivíduos, firmas e instituições públicas como unidades decisórias” (Farret, 1985, p. 78).

Assim, o indivíduo, agindo dentro de sua racionalidade, adquire sua parcela do espaço urbano juntamente com a acessibilidade, ou seja, o tempo e o custo de locomoção, o que geraria uma orientação no sentido dos mais ricos demandarem áreas conforme o preço da terra, enquanto os pobres pela localização. Devemos frisar que as teorias neoclássicas se baseiam em seus modelos, ou seja, se cria uma teoria e observa se ela se encaixa à realidade dada. Além disso, esses modelos foram criticados pois davam um enfoque prioritário à demanda. Podemos elencar como principais representantes desta vertente da escola neoclássica (que valoriza os modelos econômicos) Alonso e Wingo.

Numa perspectiva que buscava valorizar o papel dos agentes e seus comportamentos perante a demanda ao espaço urbano, elencamos aqui uma interessante contribuição desta escola no sentido de se referir

“ao comportamento dos vários agentes operando no espaço urbano e ao modo como eles interagem para produzir decisões locais. Compreender o comportamento destes agentes resultaria na habilidade

de antecipar os resultados espaciais de suas decisões, dentro de um dado conjunto de premissas e condições.”⁴

Ainda em relação ao comportamento dos indivíduos, os modelos neoclássicos, que se utilizam de preço e renda como variáveis, não seriam viáveis para entender como os indivíduos se alocam uma vez que deixam de lado questões de cunho social, cultural e do ambiente físico. Desta forma, “o enfoque vai um passo além da teoria econômica do uso do solo por necessitar uma explicação dos próprios fatores econômicos em termos de necessidades humanas” (Farret *apud* Dowall, 1978 p. 51).

Por fim, percebe-se um importante avanço no sentido de buscar integrar estes atores acima citados, como os proprietários, os especuladores, os loteadores, os construtores, os consumidores e o poder público local. Os indivíduos teriam um papel secundário, e seriam “obrigados” a se adaptar às decisões primárias, ou seja, de firmas e instituições governamentais.

O discurso neoclássico atualizado ainda seduz muito governantes, acadêmicos e empresas (Alfonso R., 2005). Suas apropriações condizem com a intenção de pregar uma sociedade hipoteticamente livre, onde o mercado deseja operar sem a intervenção estatal. Nas palavras do autor (p. 161): (...)

la fuerza del discurso de la síntesis espacial reside em gran medida em su capacidad para ofrecer una imagen de la organización espacial urbana (del equilibrio espacial) acorde com una visión de la sociedad em la que los individuos son independientes, y cuyos deseos son coordinados mediante la “disputa de mercado

Neste contexto, o autor frisa a emergência de uma nova sociologia francesa, representada dentre outros autores por Topalov (*apud* Alfonso R., 2005), como uma superação da sociologia urbana acadêmica. Esta nova sociologia criara um embate teórico com o pensamento neoclássico, no sentido de demonstrar como o estado não pode ser tratado como um “ser” dotado de vida própria, mas sim um conjunto de aparatos que realizam os interesses da classe dominante (Topalov *apud* Alfonso R., 2005). Ou seja, se trata de uma crítica ao modo mecanicista de tratar o estado, pura e simplesmente enquanto agente, lhe fornecendo um caráter homogêneo e neutro.

O paradigma do conflito, tal como o do equilíbrio, também não é homogêneo, tendo diferentes correntes e interpretações. De certo modo, Farret (1985) sistematiza duas correntes distintas – a institucionalista e a marxista. A seguir buscaremos descrever rapidamente estas duas correntes, baseando-se no texto do autor inicialmente, e posteriormente nos aprofundaremos na linha marxista de interpretação, com um enfoque econômico do assunto.

Inicialmente, afirma ele que os enfoques institucionalista e marxista não são antagônicos entre si. Os dois possuem uma negação do pensamento neoclássico na medida em que buscam superar o caráter excessivamente microeconômico da produção do espaço intra-urbano (figura dos agentes individuais, firmas etc.). O enfoque de ambos pode ser considerado macroeconômico, mas discordamos do autor quando ele trata da questão do desequilíbrio – pelo menos no viés marxista - enquanto situação “normal”, uma vez que a dinâmica das relações sociais é compreendida em sua essência

⁴ FARRET, R. *op. Cit.*, p. 79.

pela superação de contradições históricas de uma forma não mecânica, sendo assim o espaço uma condição necessária para a reprodução dessas relações e mais, síntese de múltiplas determinações. A normalidade, neste caso, é ainda mais cabível nas interpretações ecológicas da produção do espaço.

A linha institucionalista produziu alguns trabalhos críticos, que pontuaram bem a presença de disputas em torno do espaço urbano. Em 1954, W. Form já sugeria a noção de realidade social para entendimento do processo espacial, ou seja, propõe que o espaço possui uma dimensão político-sociológica, uma vez que estão presentes atores que lutam em favor de seus interesses. (Farret, 1985, p. 82). Importante frisar também que nessa mesma linha de raciocínio alguns autores não consideravam o setor público um agente interventor em potencial, tais como E. Kaiser e S. Weiss.

O interesse de autores marxistas pela questão urbana é atribuído, de acordo com Farret (1985, pp 83),

(...) de um lado, da construção empírica do papel determinante do preço dos imóveis (principalmente da parte correspondente à terra) no processo de alocação e localização residencial urbana e, de outro, da necessidade de encontrar uma explicação mais convincente para a formação deste preço, do que aquela elaborada pelos neoclássicos, inspirados no modelos de Von Thünen, da renda fundiária

A geração e a apropriação da renda fundiária, desta forma, são questões chave para a compreensão de uma de nossas problemáticas levantadas – a formação e utilização (no sentido amplo) dos vazios urbanos na cidade de Araraquara.

RENDA FUNDIÁRIA COMO VIA DE ENTENDIMENTO DO PROBLEMA

A teoria da renda fundiária, como dissemos anteriormente, foi abordada por Marx na “Ideologia Alemã” e posteriormente em “O Capital”. Neste último livro, quando Marx iria iniciar uma discussão mais aprofundada sobre o tema, ela é interrompida. Mesmo assim ele postulou uma forma de interpretação importante que subsidiou diversos autores que abordaram a questão urbana. Para a realidade brasileira, podemos elencar muitos que se utilizaram desta forma de compreensão do espaço. É importante frisar que Marx tratou da renda fundiária agrária, e os marxistas trataram de transpor a teoria para a realidade urbana, tarefa que percebemos ser nada simples.

A teoria do valor de Marx demonstra que a geração deste se dá por intermédio do trabalho humano. Desta forma a terra, como um dado da natureza, não possui trabalho incorporado. Para Farret (p. 85)

Marx não via a terra como algo que pudesse ser técnica e conceitualmente explicado em termos de uma produtividade intrínseca da terra. Para ele a terra, como uma mercadoria, **seria a expressão de um conjunto de relações sociais e que, portanto, através da simples troca de mãos, poderia implicar uma radical transformação de significado.** (grifo nosso)

O preço da terra urbana, que seria um de nossos objetos de interesse analítico, não se dá na terra, em si, mas em relações sociais “fora” dela, ou seja, fruto do trabalho da sociedade em geral e também da ação do setor público, responsável pela infra-

estrutura e equipamentos de utilidade pública, além dos efeitos causados pelo zoneamento (Farret, 1984).

Não sendo um conceito homogêneo, a renda da terra foi subdividida em três tipos, ao contrário dos neoclássicos que consideravam apenas uma (a diferencial), assim postas: diferencial, absoluta e de monopólio⁵. Procuraremos discutir estes três tipos de renda associadas ao espaço urbano, com o amparo de alguns autores que se utilizaram deste conceito para pensar a problemática.

A renda absoluta surge com o advento jurídico da propriedade privada do solo, mesmo sendo dos piores terrenos (principalmente em relação à localização), que proporcionam uma boa rentabilidade, e que possibilitam ao proprietário cobrar um montante para o seu uso para os que desejam nela produzir. A renda de monopólio, ao contrário deste primeiro tipo, provém da localização e características do terreno, o que proporciona ao proprietário cobrar um maior preço pela utilização desta, uma vez que outro local semelhante àquele não existe. Escreve Marx (1986) que esta renda é determinada pelas necessidades e pela capacidade de pagar dos compradores”. Por fim, na visão de Farret (1984, p. 86) a renda diferencial é aquela que, conforme o nome demonstra,

expressa as diferenças de produtividade (em relação ao pior terreno), decorrentes das características locais do próprio terreno que geram um sobre-lucro, depois transformado em renda (Diferencial I) ao ser apropriado pelo proprietário da terra. Este sobre-lucro, por outro lado, pode surgir da aplicação diferenciada de capital sobre os terrenos, gerando assim, a Renda Diferencial II. Tanto uma quanto a outra existem independentemente da propriedade do solo. Esta permite apenas o sobre-lucro do produtor (industrial, imobiliário, etc.) para o proprietário do terreno.

Podemos dizer então que o poder público tem papel primordial na criação de uma renda diferencial urbana, uma vez que este, ao criar infra-estruturas (redes de água, esgoto, energia elétrica, viárias) e disponibilizar serviços (transporte, escolas, postos de saúde, etc.), cria nestes lugares vantagens diferenciais. Mas não podemos deixar de lado neste processo o papel da esfera privada. Na cidade de Araraquara temos um exemplo disso: a valorização dos terrenos após a construção de um shopping e de uma universidade, a ponto de surgir num vazio urbano próximo dali um condomínio fechado. É o que Smolka (1987) chama de padrão assimétrico de distribuição geográfica dos meios de consumo coletivos.

Na visão de Smolka (1987), é metodologicamente necessária a consideração da existência de sub-mercados que determinam formas distintas de produção e apropriação do solo urbano. Ou seja, talvez possamos considerar que esta proposição seja uma forma de articular duas escalas distintas num mesmo processo – o mercado formal e o informal, cada qual agindo em classes distintas, produzindo diferenciações espaciais.

⁵ Farret coloca que além destes três tipos de renda fundiária explanadas por Marx, posteriormente foram propostos mais dois tipos: renda redistributivas, “decorrentes da redistribuição da renda real pelo poder público, através de políticas de preços para certos serviços públicos, como, por exemplo, redes de água e esgoto”; o outro tipo levantado por ele seria a renda de monopólio de classes como um caso particular da renda absoluta: “Harvey admite que, na sociedade urbana contemporânea, o proprietário individual não dispõe de terra suficiente para poder realizar a renda absoluta; no entanto, enquanto classe, estes proprietários (incluindo-se as empresas de capital especulativo) podem exercer plenamente o direito que lhes é conferido pela propriedade privada do solo.

Considera ainda que as principais contribuições dos marxistas para a questão urbana está na relação entre os salários e os componentes urbanos (transporte, habitação, serviços públicos, etc.), sendo que estes “representam importante parcela na determinação dos custos de reprodução da força de trabalho” (Smolka, s/n). Seu texto busca contribuir no sentido da contextualização da cidade nos marcos do processo de acumulação capitalista, a intervenção do estado em certos pontos da produção do espaço urbano e as novas dimensões que o setor imobiliário vem tomando nas últimas décadas. Tal como Smolka, Singer discorre sobre o fato de o estado subsidiar a reprodução da força de trabalho por intermédio de subsídios na habitação, por exemplo. Veremos mais adiante as contribuições de Paul Singer.

No que diz respeito à intervenção estatal nas políticas urbanas, o autor deixa bem clara a função do estado enquanto fornecedor de infra-estrutura para condicionamento de acumulação por parte do capital dentro do processo de industrialização, ou seja, as políticas urbanas serviam para muitos outros fins que não propriamente o urbano. Além do mais, grande parte dos serviços públicos provinha de concessões estatais ao capital privado que, por sua vez, distribuíam estes serviços de forma muito desigual no espaço intra-urbano. É o que o autor chama de “padrão verticalista” e sintetiza desta forma (op cit):

Este viés verticalista especialmente truncado seria atribuído em suma, ao sistema herdado das concessionárias estrangeiras; à enorme discrepância no poder de compra entre agentes que concorrem no mercado fundiário – expressão das características concentradoras do modelo de desenvolvimento; à associação entre poder econômico e capacidade de pressionar o aparelho administrativo do Estado; à ausência de maior controle social sobre o uso do solo urbano e finalmente, à escassez de recursos do Estado aliado à necessidade de se viabilizar um processo de acumulação intensificante do capital.

Dentro de toda a dinâmica do setor imobiliário, principalmente da segunda metade do século XX até agora, devemos frisar seu atrelamento ao setor financeiro. Ao se reorganizar, há uma necessidade de modernização via concentração de capital e oligopolização. O seu aparato financeiro se baseava numa demanda efetiva, enquanto o aparato estatal baseava-se em intervenções urbanizadoras. Assim, dessa dinâmica deriva um segmento que devemos compreender, ainda que sinteticamente: o capital incorporador. Este se consolidara através da “indisciplina” dos ganhos fundiários e também da modernização do setor no bojo de outros setores. Assim Smolka (1987 s/n) define

Por capital incorporador entendemos aquele capital que reorganiza o uso do solo urbano com vistas à apropriação na forma de lucros (ou juros) daquela parcela da mais-valia que, de outro modo, apareceria sob a forma de rendas fundiárias. Trata-se assim de investimentos na base sobre a qual rendas fundiárias são formadas ou transformadas.

Se antes o uso do solo era regido de modo arbitrário, ou mesmo aleatório, a partir destas mudanças passa a ser a valorização imobiliária o critério da produção do espaço urbano.

Sinteticamente, Smolka (op. cit., s/n) conclui que

Muito embora o capital incorporador está associado à parcela relativamente pequena do total da produção de habitações, ela assume considerável, para não dizer decisiva, importância sobre o restante do

mercado imobiliário urbano na medida em que afeta de modo significativo o padrão de uso do solo urbano, viesando a intervenção do estado na alocação espacial de meios de consumo coletivos e na dosagem de recursos financeiros disponíveis para os diferentes segmentos da sociedade, além de contribuir fortemente para a segmentação do mercado de trabalho na construção civil e coordenar o progresso técnico desse setor.

A discussão sobre o capital imobiliário também é intimamente ligada à questão da renda fundiária. Para Singer (1978) “o espaço é **apenas** uma condição necessária à realização de qualquer atividade, portanto também de produção, entendido como emanção do trabalho humano que o potencia”. Grifamos a palavra “apenas” pois ela ilustra um paradoxo entre a economia e a geografia: a palavra fornece um tom que poderíamos interpretar como sendo o espaço apenas umas das condições necessárias à reprodução do capital, ou ainda, uma das múltiplas determinações de um processo, enquanto a geografia tem o espaço (ou os processos espaço-temporais) enquanto objeto primordial para o entendimento da realidade. Devemos levar em consideração a intenção de Paul Singer em demonstrar um processo específico, ou seja, o da formação e estruturação da renda fundiária urbana, e durante seu texto podemos perceber claramente que a categoria espaço não é descartada, pelo contrário, é considerada enquanto condição indispensável.

Tais como outros autores, ele demonstra que o valor introjetado na terra não é fruto de trabalho humano, dentro de uma atividade produtiva tal como conhecemos. Ele define como “monopolização do acesso a uma condição indispensável àquela atividade” (pg. 22).

A vinculação entre a demanda por solo urbano e produção do espaço⁶, ainda que brevemente, é abordada pelo autor. Essa produção pode se dar, dentre outras formas, pela incorporação de glebas rurais, antes usadas para a produção agrícola, ao espaço urbano. Nesse caso, a rentabilidade (no seu sentido *strito*) é fator determinante, e rapidamente a função social destas glebas se altera.

Em relação à questão dos preços, Luiz César de Queiróz Ribeiro (1986) critica a idéia da existência de um preço geral de construção por metro quadrado construído, formado a partir dos preços individuais dos empreendimentos localizados nos terrenos mais caros. Desta forma, os superlucros proviriam de terrenos mais mal localizados, o que seria contraditório. Critica ainda a idéia de terrenos urbanos enquanto matéria prima para a produção, onde terrenos mais bem localizados possuíam maior valor (enquanto matéria-prima). Percebemos que as duas colocações pertencem a uma mesma dinâmica. Tratar terrenos urbanos como algo que possui valor seria complicado, pois a formação da mercadoria habitacional, neste caso, possui diferentes mediações.

O autor demonstra também que o preço dos bens imóveis é diretamente constituído a partir dele mesmo, e não das características e estruturas externas a ele, porém ele frisa que “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” (Ribeiro, 1986, pp. 46). Os valores

⁶ Paul Singer coloca as palavras “produção” e “valorização” do espaço urbano entre aspas: podemos interpretar que estes termos são utilizados por ele de forma concisa quando trata-se da produção de mercadorias num sentido mais tradicional. Quando relacionadas ao urbano, funcionam como uma espécie de “analogia” a um processo ontologicamente distinto, mas com algumas semelhanças.

de uso externos aos imóveis são como “tickets” que entram na negociação, sendo que estes variam conforme a diferenciação quantitativa e qualitativa destes valores de uso.

De acordo com a teoria da renda diferencial urbana, podemos estabelecer uma relação com a hierarquização espacial das classes sociais, uma vez que conforme o poder aquisitivo da pessoa está irá habitar um local que condiz com sua condição financeira. Ou seja, pessoas com menor poder aquisitivo irão se alocar em locais onde os equipamentos e os serviços públicos são relativamente mais escassos.

A diferenciação de preços no espaço urbano não se trata, para Ribeiro (1979, pp. 59), de rendas diferenciais, mas sim a “capitalização das rendas absolutas e de monopólio que se modulam de acordo com a divisão social e ideológica do espaço urbano, da capacidade de pagamento dos segmentos da demanda e de como eles se expressam no espaço urbano”.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Tentamos demonstrar o caráter dialético do espaço urbano de uma cidade de porte médio brasileira inserida numa rede urbana altamente estratégica do ponto de vista do capitalismo no Brasil. E este espaço intra-urbano não é apenas uma **condição necessária** para a reprodução do capital, mas concomitantemente é **expressão** da relação deste capital com o espaço. E defendemos que a produção deste espaço intra-urbano se dá, concomitantemente, de formas modernas e arcaicas. Percebemos que em diversos estudos sobre o Brasil são demonstradas contradições que se expressam desta forma, do antigo e do novo convivendo no mesmo tempo-espaço. Características estas pertencentes à periferia do capitalismo, como diria Ermínia Maricato, quando se refere à produção do espaço urbano no Brasil. No nosso caso, esta relação se dá nas relações fundiárias urbanas: modernas no que diz respeito à mimetização de características metropolitanas, com grandes lançamentos imobiliários, especulação, incorporação e marketing. Arcaico no sentido da incorporação de terras rurais ao perímetro urbano, com o poder público induzindo o processo, além da concentração fundiária urbana nas mãos de pessoas que utilizam deste artifício para manutenção de um poder local.

No decorrer destes breves escritos tentamos demonstrar, ainda que modestamente, como a economia urbana contribuiu e ainda contribui para a discussão da produção do espaço urbano, mais precisamente no nosso caso, na problemática da formação dos vazios urbanos e da hierarquização espacial das classes sociais.

Ainda que tenham passado despercebidos inúmeros autores que trataram do tema, não apenas economistas, mas também urbanistas, sociólogos, dentre outros, tentamos ser fiéis a uma linha mais crítica, que leva em consideração a multiplicidade de determinações no processo de produção espacial urbana, de uma forma histórica e materialista.

Essa produção não se dá de forma linear e lógica. As contradições que se colocam no processo tornam a apreensão cada vez mais complexa. Este processo é um bom exemplo dos novos paradigmas que vêm sendo colocados para os estudos urbanos.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALFONSO R, O.A. **La ciudad segmentada**: uma revisão de la síntesis espacial neoclássica. Revista de Economía Institucional, vol. 7, nº 13, 2005. Pp. 159-191

ARARAQUARA. **Plano Diretor de Desenvolvimento e Política Urbana e Ambiental de Araraquara/SP**. Disponível no site da prefeitura Municipal de Araraquara/SP (<http://www.araraquara.sp.gov.br>) Acesso em Julho de 2007.

CINTRÃO, L.M.G. **Os vazios urbanos na estruturação da cidade de Araraquara**. 2004, 134f., Tese (Doutorado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo.

EUFRÁSIO, M.A. **Estrutura urbana e ecologia humana**. São Paulo: Ed. 34, 1999.

FARRET, R.L. **Paradigma da estruturação do espaço residencial intra-urbano**. In: GONZALES, S.F.N. et al. (orgs) O espaço da cidade. Contribuições à análise urbana. São Paulo: Projeto, 1985. Pp 73-90.

MARICATO, E. **Brasil cidades**. Alternativas para a crise urbana no Brasil. São Paulo: Vozes, 2005.

MARX, K. **O Capital**. Crítica da economia política. *Livro III tomo II*. São Paulo: Nova cultural, 1992. Pp.

PRECEDO LEDO, A. **Nuevas realidades territoriales para El siglo XXI**. Madrid: Síntesis, s/a. Pp. 13-74.

RIBEIRO, L.C.Q. **Notas sobre a renda da terra urbana**. In: Cadernos IPPUR/UFRJ, ano I, nº 1, jan/abr. 1986. Rio de Janeiro: UFRJ, 1986. Pp. 43-66.

SINGER, P. **O uso do solo urbano na economia capitalista**. In: MARICATO, E. A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial. São Paulo: Alfa-Ômega, 1979. Pp. 21-36.

SMOLKA, M.O. **Para uma reflexão sobre o processo de estruturação interna das cidades brasileiras**: o caso do Rio de Janeiro. In: Espaço e debates, ano VII, nº 21. São Paulo: NERU, 1987.

SPOSITO, E.S. **Produção e apropriação da renda fundiária urbana em Presidente Prudente**. Tese de doutoramento. USP, 1990. Caps 1 e 2.