

A EXPANSÃO DA FRONTEIRA URBANO-IMOBILIÁRIA E A DESCONCENTRAÇÃO DA METRÓPOLE BELENENSE

Saint-Clair Cordeiro da Trindade Jr. (*)

INTRODUÇÃO

Como entender o processo de desconcentração e o incremento das áreas periféricas, especialmente das franjas periurbanas, que ganham, a exemplo de Belém, importância no processo de reestruturação intra-urbana, tendo em vista a valorização das áreas centrais?

A dilatação do espaço construído possui uma condição sem a qual o processo de reprodução das classes e de suas frações no espaço intra-metropolitano não aconteceria. Nesse contexto, a fronteira urbano-imobiliária aparece como *locus* de expansão de uma atividade e de povoamento, decorrente da expansão da dinâmica de mercado. É concebida, portanto, conforme propõem Lavinás e Ribeiro (1991), como um processo, e processo de expansão, jamais como vazio. Trata-se principalmente do movimento de expansão da divisão do trabalho social, que pressupõe a apropriação capitalista do espaço e no qual a implantação de determinadas relações leva ao controle capitalista da terra pela transformação do conteúdo sócio-econômico preexistente.

No caso belenense, a metrópole hoje toma uma forma dispersa, e o foco político das áreas de baixadas se relativiza face aos novos espaços socialmente produzidos que vão aparecendo como fronteira urbano-imobiliária. Nesse contexto, é importante considerar a pluralidade de formas de apropriação do espaço e o papel que elas desempenham na desconcentração urbana e na viabilidade de reprodução do capital imobiliário. No caso específico em estudo, podemos identificar uma tipologia de assentamentos que envolvem múltiplas relações do ponto de vista da produção do espaço urbano, a saber: assentamentos planejados pelo Estado, assentamentos “espontâneos” e assentamentos dirigidos.

Tendo em vista o processo de desconcentração urbana, empreendido por essas formas de assentamentos e as relações que o envolvem, procuraremos entender, no presente trabalho, esse processo na Região Metropolitana de Belém, de maneira a demonstrar como se configura a forma metropolitana a partir dele e como o espaço resultante revela-se como uma condição para a concretização das relações delineadas pelos agentes locais produtores do urbano.

A produção do espaço e das localizações intra-urbanas

A dispersão de assentamentos residenciais em espaços metropolitanos não é senão uma expressão fenomênica de um processo mais geral, que pressupõe a redefinição das localizações no âmbito intra-urbano, uma vez que a dispersão induz a um processo de reestruturação, em que está em jogo a apropriação da terra urbana e das acessibilidades produzidas.

A dinâmica desse processo não se resume a simples necessidade de expandir os limites do urbano, mas, e principalmente, de garantir, a partir dessas alterações, a apropriação do espaço e a segregação social em setores. Isso ocorre, não só no entorno do núcleo central, a exemplo do caso belenense, como também em áreas mais afastadas deste, que só se consolidam a partir da dispersão dos assentamentos residenciais e/ou das atividades econômicas.

Por trás desse processo está, então, o controle das acessibilidades e/ou das amenidades socialmente produzidas; o que não pressupõe, necessariamente, uma simples descentralização - entendida como um processo de caráter espontâneo ou planejado que possibilita a diminuição da excessiva centralização, seja das atividades econômicas, seja dos assentamentos residenciais (Corrêa, 1979 e 1989).

Trata-se de um processo muito mais complexo de reestruturação, por meio do qual se produzem novas localizações, ao mesmo tempo em que se garante a reapropriação das localizações já existentes, a exemplo do que nos mostra Santos sobre a reprodução do centro: “A organização dos transportes, a auto-inflação do centro, as dificuldades de aprovisionamento nas áreas periféricas são fenômenos interligados. (...) Quanto mais gente vem para a cidade, com o conseqüente aumento do número de pobres e devido aos mecanismos geoeconômicos..., mais o centro ‘cêntrico’ cresce, se avoluma e se expande. O valor relativo da -----

(*) Depto. de Geografia da UFPa

terra sobe mais (no centro), dando assim um novo impulso ao fenômeno da especulação imobiliária em toda a cidade. A diversificação de funções e a sua expansão acarretam, com a diferenciação consecutiva de usos da terra, uma valorização diferencial e uma competição pelo uso dos lugares. É uma nova razão para o agravamento da especulação. A pressão das classes médias por serviços cada vez mais diferenciados, especializados e numerosos, é um dado suplementar para uma nova diferenciação de

valores, causa também de especulação fundiária. (...) Pelo fato de que não se difundem regularmente na periferia, os serviços se tornam mais caros nas áreas distantes. Porque não há para eles um mercado suficientemente volumoso nessas áreas, tendem a crescer no centro da aglomeração. Assim se reduzem as possibilidades

de criação de outros serviços na periferia, aumentando outra vez as oportunidades no centro. Esse verdadeiro círculo vicioso reforça as tendências estruturais” (Santos, 1990, p. 62-3).

Se visualizarmos o espaço metropolitano belenense, o que percebemos é que as acessibilidades/localizações de maior valor estão, em geral, no centro metropolitano ou no seu entorno. E no momento em que se processa a dispersão dos assentamentos e de ampliação do urbano, tais localizações são automaticamente valorizadas em detrimento dos novos espaços de assentamentos. Em consequência, a apropriação das mesmas fica cada vez mais restrita a agentes que podem pagar para usufruir dessas acessibilidades, sendo, ao mesmo tempo, motivo de investimentos e retornos para o capital imobiliário; não exatamente para qualquer empresa imobiliária, mas, principalmente, para aquelas que possuem condições de investir um montante significativo de capital.

Isto pode ser traduzido também como um reforço à concentração das áreas mais valorizadas, pressupondo uma auto-segregação e uma segregação imposta: “A auto-segregação ocorre, de modo geral, no âmbito dos grupos sociais dominantes. Contudo, outros grupos como os assalariados de alto rendimento têm se deslocado para áreas específicas das cidades, criando nelas condições de auto-segregação. Por se constituírem também em parte do setor de demanda solvável do mercado habitacional atraem para si a ação dos agentes modeladores. Mas esta ação só é possível na medida em que estes grupos estão propensos a aceitar os mecanismos criados para moldar suas preferências habitacionais..., significando isto uma conscientização das condições de sua própria reprodução. Os novos valores de consumo habitacional permitem a reprodução dos grupos de renda mais alta num ambiente criado especialmente para eles, ao mesmo tempo que esta reprodução se constitui em uma garantia para a continuidade da sociedade capitalista, dado o nível de renda que estes grupos possuem, criando condições de consumo, e tendo em vista a reprodução dos quadros profissionais necessários à sociedade. Em oposição, a segregação imposta dá origem às áreas residenciais dos grupos de renda mais baixa. A formação destas áreas se faz também a partir da decomposição e recomposição do espaço urbano em direção, principalmente, às áreas periféricas preteridas pelos grupos de renda mais alta e agentes que atuam neste modelo. Muitas vezes, os grupos sem opção de participação no mercado habitacional, utilizam-se de mecanismos ‘espontâneos’ para obterem suas moradias. Tais mecanismos imprimem a estas áreas um ar de informalidade aparente, mas na verdade também aí o uso do solo vem sendo manipulado pelos agentes modeladores do solo” (O’Neill, 1986, p.67-8).

Villaça (1985) procura compreender essa dinâmica através do conceito de “terra-localização” - frações da terra urbana (terra-capital), que desfrutam de determinados graus de acessibilidades e de trabalho acumulado. O preço da “terra-localização” tem um componente essencial que é o preço de monopólio¹. Todo proprietário de uma terra-localização no âmbito do espaço urbano é proprietário de um bem único, irreproduzível. Considerando que nem todas as “terras-localizações” são avidamente disputadas, conseqüentemente nem todos os proprietários possuem as mesmas vantagens quanto as suas propriedades. Embora toda localização seja única, há entre elas vários graus de acessibilidades e de trabalho acumulado. Na maioria das vezes, os proprietários de lotes periféricos não desfrutam de vantagens no tocante a esses atributos².

Os elementos da construção teórica do autor acima mencionado nos oferecem indicadores importantes para a nossa análise. Nesse sentido, a dispersão dos assentamentos, a expansão do ambiente construído e o trabalho social acumulado tendem cada vez mais a elevar os preços dos imóveis em setores ou regiões específicas, que, por sua vez, deverão ser apropriados e concentrados por um grupo privilegiado de agentes. Vários estudos têm mostrado como o capital incorporador reflete muito bem essa tendência, quando as empresas imobiliárias de maior porte garantem a promoção imobiliária com retornos expressivos pelos investimentos realizados nesses espaços, dificultando, por conseguinte, a ação de outras cujo capital não permite investimentos de tamanha proporção.

¹Esse raciocínio se assemelha bastante àquele construído por Harvey, para quem os imóveis do ambiente construído tem a característica de serem fixos no solo; isso faz com que a produção e o uso dessas mercadorias no solo urbano seja feita sob condições de competição monopolística espacial, com fortes efeitos de “vizinhança” ou de “externalidades” (Harvey, 1982, p.9).

²Para Villaça o preço da terra é formado por componentes oriundos: da renda absoluta, do valor do tempo de trabalho socialmente necessário para produzir a terra-localização e do preço de monopólio. Ainda que concordemos com o autor ao afirmar que toda localização seja única, não há como sustentar, conforme seu argumento, a inexistência da renda diferencial urbana, haja vista que, mesmo sendo única a localização, as satisfações proporcionadas por ela não o são.

Essa dinâmica permite considerar, conforme faz Harvey, o ambiente construído como uma mercadoria mista, complexa e geograficamente ordenada, sendo que sua produção, organização, manutenção, renovação e transformação implicam conflitos de significativa expressão, uma vez que a decisão de onde colocar um objeto ou elemento não está divorciada do conhecimento de onde estão os demais (Harvey, 1990, p.258).

É nesse sentido que o processo de desconcentração e a dinâmica dos espaços de assentamentos residenciais encarregam-se não só de homogeneizar o espaço do ponto de vista de transformá-lo em mercadoria, espaço abstrato, nos termos colocados por Lefebvre (1974), como também produz e recria diferenças e hierarquias quanto à terra urbana e quem dela se apropria.

Por meio da desconcentração, o espaço metropolitano também expande os “efeitos úteis” da aglomeração e potencializa as condições gerais de produção e reprodução capitalista: “a mobilidade do capital ao reproduzir, nos diversos lugares, as condições gerais de produção necessárias à sua reprodução, os homogeneiza reproduzindo a concentração de trabalhadores, a infra-estrutura urbana necessária à produção, o adensamento da construção. Produz novas desigualdades e altera as existentes, que passam a constituir novas virtualidades desta lógica homogeneizadora” (Lencioni, 1991, p.65).

Como entender, então, esse processo que culmina com a reestruturação intra-urbana, tendo em vista a valorização das áreas centrais? Procuraremos entender esse mecanismo, utilizando-nos da noção de fronteira urbano-imobiliária trabalhada por Lavinias e Ribeiro (1991).

A fronteira urbano-imobiliária e a reestruturação da cidade

A dilatação do espaço construído possui uma condição sem a qual o processo de reprodução das classes e de suas frações no espaço intra-metropolitano não aconteceria. A expansão do que podemos denominar de fronteira urbano-imobiliária conduz a um esquema de metropolização no qual o Estado participa de maneira decisiva: “Na cidade encontramos, então, a coexistência de diversas formas de produção da moradia que tendem a gerar uma segmentação dos espaço urbano. Há pedaços, com efeito, nos quais a terra já se transformou predominantemente num equivalente de capital... Outros segmentos da cidade constituem-se em pedaços em transição, nos quais a terra circula sob a égide de uma pluralidade de formas de produção: produção rentista, produção sob encomenda do usuário, autoprodução, pequena incorporação, incorporação pública etc... Na periferia tem prevalecido os loteamentos realizados por pequenos empreendedores descapitalizados - irregulares e clandestinos - e a autoprodução da moradia. Essas formas de produção constituem-se uma espécie de frente de expansão das relações capitalistas, já que dilatam as fronteiras do mercado de terras (Lavinias; Ribeiro, 1991, p.79)³.

Ao tratarem da fronteira urbano-imobiliária, uma novidade analítica nos estudos urbanos, os autores acima citados elencam uma série de premissas que consideramos importantes para entender aquilo que estamos chamando de reestruturação metropolitana, senão vejamos.

A idéia de fronteira aparece como *locus* de expansão de uma atividade e de povoamento (crescimento demográfico), decorrente da expansão da dinâmica de mercado. É concebida, portanto, como um processo, e processo de expansão, jamais como vazio. Não se confunde também com outros fenômenos que têm na apropriação do espaço material a sua essência. Trata-se principalmente do movimento de expansão da divisão do trabalho social que pressupõe a apropriação capitalista do espaço, no qual a implantação de determinadas relações leva ao controle capitalista da terra, pela transformação do conteúdo sócio-econômico preexistente⁴.

³ Em estudo sobre o assunto, Pereira (1988) mostra múltiplas formas de produção da construção, a saber: a doméstica, de encomenda, para o mercado e a estatal. Chama atenção que é na produção imobiliária para o mercado que se faz presente a verdadeira renda capitalista da terra, posto que a produção imobiliária para o mercado considera o preço do aluguel a base das rendas futuras do seu produto, sendo o preço do imóvel determinado pela capitalização desse aluguel. A propriedade imobiliária é negociada como condição e meio de se obter renda-aluguel ou como vantagem de se pagá-las antecipadamente. Processa-se, assim, a transformação da renda imobiliária em renda fundiária, momento em que o ganho dos prováveis rendimentos passa a fazer parte da formação do preço de mercado do imóvel construído.

⁴ Ao retomar a natureza conceitual do termo, Martins (1996 e 1997), trabalhando com uma outra escala espacial, utiliza o sentido de fronteira para caracterizar a situação de conflito social, sendo aquela essencialmente o lugar da alteridade.

Constitui-se, assim, um conceito que busca “dar conta de processos específicos de apropriação do espaço pelo capital em momentos e lugares onde a terra circula sob condições estranhas à sua lógica de acumulação. A fronteira é, pois, a transição, no tempo e no espaço, da terra valor de uso para a terra valor de troca mediada pelo capital. Em outras palavras, é o processo de transformação social do significado, material e simbólico, da terra” (Lavinias; Ribeiro, 1991, p.72-3).

Não se trata, neste caso, de mera transposição de conceitos utilizados na compreensão de processos verificados no campo, a exemplo do que tem se argumentado com relação à renda da terra urbana. Ainda que existam especificidades, não se pode negar a generalidade dos processos que levam à conversão de valores de uso em valores de troca, seja no rural, seja no urbano.

Nesse sentido é preciso considerar, conforme pondera Seabra, que é no mundo da mercadoria, ou seja, no mundo dos valores de uso e dos valores de troca que os diversos lugares definem-se como relações historicamente constituídas. Portanto, os atributos próprios do lugar e do espaço são convertidos em elementos de sua própria determinação, na sua dupla face de valores de uso e de valores de troca, atingindo, nessa circunstância histórica, a condição de espaço-mercadoria (Seabra, 1987, p.276).

Posto nestes termos, a noção de fronteira urbano-imobiliária proposta por Lavinias e Ribeiro nos parece pertinente para entender essa questão, posto que a terra no urbano-imobiliário aparece como suporte e meio de produção e de consumo e sua mercantilização implica a transformação da estrutura da propriedade fundiária urbana. Sintetizemos, então, o raciocínio que esses autores realizam em torno desse processo.

Ainda que a terra urbana tenha se tornado mercadoria em potencial com a Lei de Terras de 1850, não se pode dizer que desde então sua circulação mercantil sempre esteve submetida às leis de valorização do capital.

Nesse sentido, somente com a utilização capitalista da terra que se configura a propriedade privada como relação social. Este é um processo que, na cidade, é limitado e instável, devido às características do capital imobiliário e da propriedade fundiária. Os limites técnicos, aliados às imposições institucionais ao uso do solo e, sobretudo, às barreiras ao aumento da composição orgânica do capital pela inexistência de um fluxo permanente de oferta de terras urbanizadas, impõem uma constante incorporação de novas terras.

Nessa dinâmica, o capital de incorporação - uma forma de capital que articula quatro circuitos de valorização (a atividade construtiva, a corretagem, o financiamento e comercialização, e a elaboração e a implementação de projetos) - reproduz contraditoriamente a escassez social da terra, posto que seu lucro tem como base a promoção e venda da diferenciação sócio-espacial, logo, da própria escassez: “O capital de incorporação expressa a forma específica pela qual as relações capitalistas de produção se implantam no setor construtivo. Diante do controle apenas parcial das condições de sua reprodução, o capital se apropria de um bem escasso socialmente para revendê-lo mais caro. Por isso o seu movimento de valorização é determinado pela sua dupla face de capital mercantil e de propriedade fundiária. A sua ação, porque fundada nessa lógica, reproduz e amplifica a escassez social da terra ‘construtível’, na medida em que se alimenta das diferenças materiais e simbólicas do espaço urbano como fonte de rentabilidade” (Lavinias; Ribeiro, 1991, p.79).

Tal posição do capital de incorporação decorre das particularidades da relação entre a habitação e o espaço urbano. Primeiro porque o caráter imóvel do produto faz com que a reprodução do capital tenha como pressuposto a sua permanente mobilidade espacial. A cada novo ciclo um terreno é necessário. Segundo, porque a potencialidade construtiva da terra não se resume a seus atributos de meio de produção e suporte físico, mas também como meio de consumo, para isso necessita estar em conexão com uma complexidade de bens e serviços urbanos que dependem de processos econômicos, políticos e simbólicos. Essa dinâmica pressupõe uma lógica de expropriação, não podendo existir fronteira urbano-imobiliária sem essa lógica. E o setor imobiliário é estratégico nesse sentido.

Corroborando com esse raciocínio, Seabra esclarece que a realização objetiva dos diversos lugares como valores de troca, sob um determinado preço, só se efetiva quando tornados espaços abstratos, ou espaços mercadorias; isso se dá em função de incorporarem ou não trabalho social, mas fundamentalmente em decorrência direta do volume e do valor da riqueza social (valores de uso) criada. Destarte, o espaço - função de “n” lugares - tem um valor de uso que lhe corresponde, em função da produção social, um valor genérico. Este, por sua vez, se expressa num preço (expressão formal do valor de troca), que não é apenas uma equivalência da produção social, mas também, e eventualmente, um valor agregado, acrescido por atributos próprios do lugar; daí a necessidade de compreender a sua diferenciação (Seabra, 1987, p.276-7).

Em outros termos, a localização - que é socialmente produzida -, com todos os seus atributos, é o fundamento do processo de acumulação no urbano-imobiliário, fazendo com que a necessidade de terra

coloque frente a frente o capital e a propriedade, o que não é feito de maneira fluída devido à existência de usos e propriedades diversas, não necessariamente inseridos nos processos de acumulação⁵.

Diante dessas considerações nos parece que a discussão em torno dessa questão pressupõe considerarmos mais que a análise da terra como meio de produção, a análise do espaço como força de produção, levando em conta a determinação social do valor da localização no espaço e seu retorno em forma de lucro (Gottdiener, 1993, p.179).

Através da forma trinitária - terra, trabalho e capital - Marx (1983) aponta elementos interessantes para a compreensão dessa temática. No processo de transformação da terra valor de uso em terra-capital, valor de troca, está em jogo o espaço como mercadoria, ou espaço abstrato nos termos usados por Lefebvre (1974). Nessa transmutação, cada elemento da forma trinitária representa momentos que viabilizam a realização e a valorização do capital. Enquanto simples valor de uso a terra não tem valor, para que este possa se efetivar é necessário que a terra assuma forma de capital; daí a necessidade de passar por metamorfoses.

Quando é o usuário da moradia quem obtém o terreno e realiza a construção se está diante de uma produção considerada não mercantil, posto que o proprietário se confunde com o construtor e o usuário. Num momento intermediário, o proprietário é também o capitalista, mas não se constitui mais em usuário, que seria, por sua vez, uma terceira pessoa. É o momento em que o proprietário do terreno é quem assegura a transformação do uso do solo e/ou a produção de moradias através de investimento de capital, orientado pela busca de apropriação de uma renda imobiliária ou fundiária. A produção capitalista de moradia, na qual o proprietário é também capitalista e usuário, seria a culminância desse processo. Nesse momento, é o capital incorporador que comanda a produção ao assegurar a liberação e transformação do uso do solo e o escoamento da produção, sendo uma das principais características das produção capitalista da moradia a subordinação do capital produtivo ao capital de promoção (Ribeiro, 1997)

É nesse contexto que Lavinás e Ribeiro (1991) chamam atenção para os diversos espaços da cidade nos quais a terra circula sob uma pluralidade de formas para produção de habitação, que vão desde as ocupações à incorporação pública, que se constituem numa frente de expansão do capital imobiliário, uma vez que dilatam as fronteiras do mercado urbano de terra, definindo vetores de expansão.

Ao nos referirmos aos espaços de assentamentos nas áreas de expansão urbana, é importante considerar essa pluralidade de formas e o papel que elas desempenham na desconcentração urbana e na viabilidade de reprodução do capital imobiliário. Procuraremos entender, então, esse processo para o espaço metropolitano de Belém, de maneira a demonstrar como se configura a forma metropolitana a partir dele e como o espaço resultante revela-se como uma condição para a concretização das relações delineadas pelos agentes locais produtores do urbano.

A produção do longe e do perto e, consequentemente, das acessibilidades, sempre tiveram em conta a dilatação da fronteira urbano-imobiliária. No caso das metrópoles brasileiras, é fato marcante o papel que o Estado desempenhou para a dilatação dessa fronteira através, por exemplo, de desapropriações, convivência aos assentamentos “espontâneos”, bem como através de assentamentos de população de baixa renda em conjuntos habitacionais nos subúrbios das grandes cidades: “é uma situação, portanto, em que o Estado avança sobre a periferia. Organizando-a. E do ponto de vista do morador, trata-se de conquistar casa própria, solução que desde os anos 40, deste século, persiste como utopia para as camadas populares. Os grandes conjuntos habitacionais significavam uma experiência urbana de imensas dimensões e... avançavam sobre a cidade clandestina ou a periferia não dominada: a periferia rural - aquela das chácaras, no limite da cidade -, a periferia desurbanizada e pobre, de maioria de casas autoconstruídas, muitas vezes irregulares. Os grandes conjuntos habitacionais são periféricos, instalados em terrenos adquiridos a preços reais. Os custos do terreno devem ser ínfimos, para viabilizarem o empreendimento” (Damiani, 1993, p.90).

⁵ Ribeiro (1997, p. 123-4) identifica a existência de dois grandes segmentos de produção no interior do urbano: o não capitalista e o capitalista. No primeiro caso, refere-se a todas as formas de produção doméstica da moradia, que têm como característica comum o fato de não ser a acumulação de capital o que orienta a produção, mas essencialmente a produção de valores de uso. Nesse caso, os preços são fixados por condições alheias à sua produção, constituindo-se, portanto, em moradias-mercadorias, mas não capital. No segmento capitalista, observa-se a existência de três submercados. No primeiro deles, o de cooperativas e de companhias estaduais de habitação, o preço da moradia é regulado por condições específicas, posto que é uma produção capitalista cujo produto não circula necessariamente como capital. Os outros são os submercados normal e monopolista que têm como base a divisão social e simbólica do espaço urbano, que diferencia em termos qualitativos a moradia segundo a localização e as condições diferenciadas que regulam a produção (submercado normal) e circulação (submercado monopolista).

Nos rastros dessa promoção imobiliária de iniciativa do Estado, se coloca a promoção imobiliária privada que se territorializa a partir da reestruturação metropolitana. Esse processo pressupõe estratégias como: redefinição de espaços através de programas de renovação urbana, degradação simbólica de certos espaços e produção de outros que encarnem condições bem mais vantajosas de habitação do ponto de vista objetivo e/ou subjetivo, expansão de fronteiras urbanas por meio da produção de novos espaços de moradia em áreas tidas como não-urbanas (Ribeiro, 1997, p. 128).

Costuma-se apresentar a mediação do mercado imobiliário como elo crítico do padrão de segregação residencial. Na verdade, esse padrão é definido por vários processos, que vão desde a substituição dos moradores por meio de transações atomizadas de compra e venda de imóveis usados até às incorporações imobiliárias - conversões de uso do solo visando lucro. Esse conjunto de processos asseveram a hegemonia da lei do mercado na determinação de importantes fenômenos que estão diretamente associados à geração e transformação de padrões de segregação residencial, tais como a mobilidade e/ou migrações intra-urbana e a valorização e desvalorização de vizinhanças (Smolka, 1992, p.140).

Em muitos casos, a mobilidade da segregação e a valorização de vizinhanças, como se refere Smolka, colocam-se como instrumentais no processo de mercantilização da terra urbana, principalmente quando se procura inserir efetivamente os chamados terrenos vagos. As ocupações urbanas, em muitos casos, têm se prestado a isso. É o que procuraremos analisar para o caso do espaço metropolitano de Belém.

A fronteira urbano-imobiliária em Belém e a reestruturação urbana

As áreas de baixadas, nas décadas de sessenta, setenta e início da década de oitenta, foram importantes focos políticos e de tensões em relação à apropriação da terra urbana. Isso acontecia porque a fronteira urbano-imobiliária era interna, e não externa aos limites da malha urbana. Nesse momento, as baixadas eram espaços de uso não tão intensivo, ainda que devidamente apropriadas; razão pela qual foram ocupadas essas áreas por camadas sociais de baixa renda, tornando-se, em decorrência disso, verdadeiros focos de tensões e de conflitos. A intensidade desse processo foi responsável também por definir um primeiro momento da metropolização de Belém, cuja característica principal foi o adensamento das áreas centrais, responsável, igualmente, por constituir a forma compacta ou confinada da metrópole belenense.

Não é essa hoje a característica marcante desse mesmo espaço metropolitano. A metrópole hoje toma uma forma dispersa, e o foco político das áreas de baixadas se relativiza. Se antes essas áreas tinham o papel principal de serem espaços de reprodução das camadas sociais de menor poder aquisitivo, hoje, o que se vê é uma gradativa alteração das mesmas no contexto da divisão social do espaço urbano. As baixadas continuam evidentemente, e em grande parte, a desempenhar esse papel, mas este perde importância, em termos relativos, para os novos espaços que vão aparecendo como fronteira urbano-imobiliária e o foco político e as tensões também parecem se deslocar para esses novos espaços de assentamentos.

As estratégias em torno das apropriações diferenciadas do espaço urbano, pressupõem, portanto, considerar essas alterações intra-urbanas. Na correlação de forças estabelecida entre os agentes, o que está em jogo parece ser o controle dessas localizações socialmente produzidas. Em determinadas circunstâncias algumas ações não se mostram perspicazes quanto a importância dessa estratégia sócio-espacial, ou mesmo se colocam impotentes face a outras ações estrategicamente mais eficazes e melhor organizadas em redes de articulação política.

Convém salientar que essa forma dispersa da metrópole não é definida simplesmente pela ação de agentes locais. Sua gênese tem um significado mais amplo que tem a ver com o esquema de reprodução social capitalista, que pressupõe a existência da metrópole como condição à realização do padrão urbano-industrial, responsável por fazer do espaço uma força produtiva importante para o processo de reprodução do capital no território brasileiro. As ações locais são responsáveis por ratificar, redefinir ou, quem sabe, recriar e subverter esse espaço concebido.

Conforme pudemos verificar para o caso belenense, mais que criar setores seletivos fora da Área Central - setores esses que definem em muito a geografia de determinadas metrópoles brasileiras -, há um reforço ao padrão de auto-segregação das classes de melhor poder aquisitivo que não prescindem das localizações existentes na Área Central da metrópole, ainda que a afirmação de setores seletivos na fronteira urbano-imobiliária, a exemplo de outras áreas metropolitanas, já se faça presente.

A implicação clara desse arranjo interno da metrópole é, mais do que nunca, direcionar os assentamentos residenciais populares das áreas de baixadas para o subúrbio. Num primeiro momento, foi marcante a realocação de populações das baixadas em direção a esses vetores da expansão urbana; hoje esses

novos espaços de assentamentos já se colocam mesmo como verdadeiros anteparos às migrações populacionais em direção às áreas de baixadas.

Uma questão que surge hoje é de saber se, a partir do que está colocado para a estrutura do espaço metropolitano, a tendência seria então a metrópole tomar os mesmos rumos de setorização das classes de melhor poder aquisitivo em condomínios fechados horizontais, assimilando uma vida cotidiana de espaços de moradia muito similar a de outras metrópoles brasileiras e de outros países e, com isso, impulsionar um novo arranjo intra-urbano.

Essa tendência não parece tão forte. Após a corrida das empresas na produção de condomínios fechados, começam a surgir os primeiros resultados negativos desse tipo de empreendimento. E isso se dá por fatores diversos, que incluem as condições de urbanização da fronteira urbano-imobiliária em Belém, como também as condições de empobrecimento da população metropolitana, que apresenta uma qualidade de vida dificilmente comparada a daquelas metrópoles que vêm desenvolvendo esse padrão de segregação sócio-espacial contemporâneo.

A produção desses condomínios surgiu como uma alternativa de superação da crise do setor imobiliário expressa em nível nacional e local. Buscou-se então produzir, ao invés da moradia propriamente dita, principalmente as condições de infra-estrutura em espaços segregados, os condomínios exclusivos, onde a mercadoria comercializada são os lotes devidamente equipados e cuja administração condominial fica muitas vezes a cargo da própria firma empreendedora. O difícil, entretanto, tem sido convencer, mesmo diante dos apelos para a “fuga da cidade” e da paradoxal “busca da natureza”, a opção por esse tipo de moradia, quando o ritmo de produção da infra-estrutura nesses vetores de expansão urbana é ainda muito lento e de cunho bastante precário, e quando o fator segregação é apenas aparente. Se, na Área Central, as baixadas chegavam a contornar os setores residenciais mais seletos próximo ao núcleo central, na Área de Expansão esses setores sociais de *status* diferentes chegam mesmo a conviver lado a lado, levando a acreditar que esse tipo de segregação não passa de simples retórica.

Nesse sentido, o que parece ser a tendência mais provável é o reforço do padrão já manifesto que prioriza a Área Central, acompanhando projetos de macro e microdrenagem nas áreas de baixadas que tendem a valorizar gradativamente os terrenos das áreas de baixadas, a exemplo do que se verificou em relação a outras experiências anteriores.

Acompanhando esse processo, a tendência é a de consolidação da cidade dispersa, sendo esta a dimensão espacial do processo de reprodução do capital com a reafirmação das divisões de mercados e com escalas de atuação diferenciadas, sendo que as empresas de menor força de ação tendem a continuar na dependência direta dos programas de financiamento do Sistema Financeiro de Habitação na Área de Expansão, em especial na direção do Município de Ananindeua e do distrito de Icoaraci, sob pena de não confirmarem sua permanência no mercado. Ao passo que, através do programa de lotes urbanizados, ação prioritária da COHAB-PA (Companhia de Habitação do Pará) hoje, e do processo ainda crescente de ocupações urbanas, confirme-se a tendência de maior adensamento urbano dos Municípios de Marituba, Benevides e também do distrito de Icoaraci, como de fato já vem acontecendo.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

As diretrizes do processo de (re)estruturação metropolitana são definidas pelos agentes hegemônicos da produção social do espaço, mas concorrem para essa conformação os demais agentes locais que estabelecem correlações de forças e redes de ação com vistas à apropriação e o controle do espaço. Isto é facilitado pela transformação do espaço social em espaço abstrato, ou seja, do espaço precipuamente valor de uso em espaço mercadoria.

Para isso, a cidade é vendida em pedaços, como fragmentos de um imenso mosaico; sendo esta fragmentação uma forma de viabilizar a sua transformação em mercadoria. Numa palavra, o valor de troca se sobrepõe historicamente ao valor de uso; sendo que para usufruir de determinados atributos do lugar, necessário se faz que o mesmo se realize, antes de tudo, como valor de troca. É nesse sentido que os processos de valorização do espaço pressupõem a mercantilização dos lugares (Seabra, 1987, p.278), sendo indispensável para isso a definição de fronteiras urbano-imobiliárias, conforme procuramos definir anteriormente.

Isso facilita imensamente a configuração de territorialidades diversas, através das quais a mercadoria espaço e o uso político do território são recorrentes. A existência dessas territorialidades definem o espaço como condição e meio de reprodução das relações sociais e a definição de novas fronteiras urbano-imobiliárias exprime a dinâmica de valorização do espaço urbano, através da qual se definem novas localizações e se redefinem, do ponto de vista da forma e do conteúdo, as localizações já existentes; momento em que o espaço mercadoria adquire sua plenitude.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- CORRÊA, Roberto L. Processos espaciais e a cidade. *Revista Brasileira de Geografia*, Rio de Janeiro, v.41, n.3, p.100-10, jul./set. 1979.
- _____. *O espaço urbano*. São Paulo: Ática, 1989. (Série Princípios)
- DAMIANI, Amélia Luísa. *A cidade (des)ordenada: concepção e cotidiano do conjunto habitacional Itaquera I*. São Paulo, 1993. Tese (Doutorado em Geografia Humana) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo.
- GOTTDIENER, Mark. *A produção social do espaço urbano*. São Paulo: Edusp, 1993.
- HARVEY, David. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. *Espaço & Debates*, São Paulo, n.6, p.6-35, jun./set. 1982.
- _____. *Los límites del Capitalismo y a teoría marxista*. México: Fondo de Cultura Económica, 1990.
- LAVINAS, Lena; RIBEIRO, Luiz César. Terra e capital na urbanização do campo e da cidade. In: PIQUET, Rosélia.; RIBEIRO, Ana Clara. *Brasil, território da desigualdade: descaminhos da modernização*. Rio de Janeiro: Zahar, 1991. p. 69-84.
- LEFEBVRE, Henri. *La producción de l'espace*. Paris: Anthropos, 1974.
- LENCIONI, Sandra. *Reestruturação urbano-industrial: centralização do capital e desconcentração da metrópole de São Paulo. A indústria têxtil*. São Paulo, 1991. Tese (Doutorado em Geografia Humana) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo.
- MARTINS, José de S. O tempo da fronteira: retorno à controvérsia sobre o tempo histórico da frente de expansão e da frente pioneira. *Tempo Social: Revista de Sociologia da USP*, São Paulo, v. 8, n.1, p. 25-70, mai. 1996.
- _____. *Fronteira: a degradação do outro nos confins do humano*. São Paulo: Hucitec, 1997.
- MARX, Karl. *O capital: crítica da economia política*. São Paulo: Abril Cultural, 1983. Livros I e III. (Col. Os Economistas).
- O'NEILL, Maria Mônica V. C. Condomínios exclusivos: um estudo de caso. *Revista Brasileira de Geografia*, Rio de Janeiro, v. 48, n.1, p. 66-81, 1986.
- PEREIRA, Paulo César X. *Espaço, técnica e construção: o desenvolvimento das técnicas construtivas e a urbanização do morar em São Paulo*. São Paulo: Nobel, 1988. (Col. Espaços).
- RIBEIRO, Luiz César. *Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.
- SANTOS, Milton. *Metrópole corporativa fragmentada: o caso de São Paulo*. São Paulo: Nobel, 1990. (Col. Cidade Aberta).
- SEABRA, Odette C. de L. *Os meandros dos rios nos meandros do poder: Tietê e Pinheiros - valorização dos rios e das várzeas na cidade de São Paulo*. São Paulo, 1987. Tese (Doutorado) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo.
- SMOLKA, Martin. Mobilidade dos imóveis e segregação residencial na cidade do Rio de Janeiro. In: RIBEIRO, Luiz César; LAGO, Luciana C. (Orgs.). *A acumulação urbana e a cidade*. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, 1992. p.139-68.
- VILLAÇA, Flávio. A terra como capital (ou a terra-localização). *Espaço & Debates*, São Paulo, v.1, n.16, p.5-14, 1985.