

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO

DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

OSÉIAS TEIXEIRA DA SILVA

**CENTRALIDADE E PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM
ALCÂNTARA – SÃO GONÇALO (RJ)**

Rio de Janeiro, 2012
OSÉIAS TEIXEIRA DA SILVA

**CENTRALIDADE E PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM
ALCÂNTARA – SÃO GONÇALO (RJ)**

Dissertação de mestrado apresentada a
Banca Examinadora do Programa de
Pós-Graduação em Geografia da
Universidade Federal do Rio de
Janeiro – UFRJ, como exigência
Para a obtenção do título de mestre
Em Geografia, sob a orientação do
Prof. Dr. William Ribeiro da Silva

Rio de Janeiro, 2012

307.76 S586

Silva, Oséias Teixeira da.
Centralidade e produção do espaço urbano em Alcântara – São
Gonçalo (RJ). Rio de Janeiro: UFRJ/PPGG, 2012.
197 pp.

Orientador: William Ribeiro da Silva
Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal do Rio de Janeiro,
PPGG, 2012.

Mercado Imobiliário. 2. Centralidade urbana. 3. Produção do espaço
urbano. I Silva, William Ribeiro da. II Universidade F Janeiro.
III Título.

OS ÉIAS TEIXEIRA DA SILVA

CENTRALIDADE E PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM ALCÂNTARA – SÃO GONÇALO (RJ)

Dissertação de mestrado apresentada a Banca Examinadora do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ, como exigência para obtenção do título de mestre em Geografia.

Aprovada em 9 de Março de 2012

COMISSÃO EXAMINADORA

Prof. Dr^o. William Ribeiro da Silva

Prof. Dr^a. Doralice Sátiro Maia

Prof. Dr^o. Floriano Godinho de Oliveira

Para meus pais e minha
querida noiva

AGRADECIMENTOS

A minha família, por sua atenção e apoio ao longo de mais essa jornada longe de casa.

A minha noiva Josse, por todo carinho e compreensão nesse difícil período.

Aos meus companheiros dos tempos de graduação, que já parecem distantes, por toda estima e apoio.

Aos professores da FFP, em especial o Floriano e a Desiree, sempre dispostos a ajudar, apesar da “falta de tempo”, tão comum na vida acadêmica.

Aos professores da UFRJ, que muito contribuíram talvez alguns mesmo sem saber, para a minha formação e para a realização desse trabalho. Em especial a Roberto Lobato Correa, pelo exemplo de intelectual sério e dedicado e a Marcelo Lopes de Souza, entre outras coisas as contribuições ao meu projeto de pesquisa.

Ao professor William, pela sua atenção e apoio, desde o nosso primeiro contato. Por sempre acreditar em mim e em meu trabalho.

EPÍGRAFE

“Se estão em número tão grande que a maioria se desconheça entre si, o desejo de se distinguir dos demais redobra, porque há a esperança de êxito. (...) Mas a força de querer se distinguir todos se tornam iguais e ninguém mais se notabiliza; como todos querem atrair atenção para si ninguém mais se notabiliza”

Charles Montesquieu. O espírito das leis:
São Paulo, Editora Abril, 1973, p 108

RESUMO

Este trabalho busca estudar as práticas espaciais dos promotores imobiliários e as suas relações com as diferentes expressões da centralidade em São Gonçalo, em especial, o centro do bairro de Alcântara. Partimos de um esforço de articulação entre duas temáticas tradicionais na Geografia, mas que pouco tem dialogado entre si, do ponto de vista teórico. A análise se pautou em um esforço de debate acerca da articulação de diferentes escalas, quais sejam: a do bairro, a da cidade e a da metrópole. Duas questões fundamentais e inter-relacionadas guiam esse trabalho: a primeira diz respeito a como a centralidade urbana influencia ou condiciona as práticas espaciais dos promotores imobiliários; a segunda, dialeticamente aponta como as práticas espaciais destes agentes influenciam a (re) definição da centralidade urbana. Assim, buscamos estudar quais são os promotores imobiliários atuantes, quais suas práticas espaciais, quais as formas decorrentes das suas ações e quais os padrões locacionais das mesmas. Em seguida, analisamos a forma como se expressa a centralidade em Alcântara a partir de seu centro, possibilitando a compreensão da influência desta nas práticas espaciais dos promotores imobiliários, como um fator locacional decisivo para os investimentos e, por outro lado, mostramos como os estes agentes buscam construir uma nova convenção urbana sobre São Gonçalo, articulando capitais e consolidando uma nova estruturação urbana, com espaços mais fragmentados e diferenciados.

SUMMARY

This work seeks to study the spatial practices of real estate capital and its relation to the different expressions of centrality in São Gonçalo, especially the center of Alcântara. We start with an articulation effort between two traditional topics in geography, which, however, have had little dialogue in the theoretical point of view. We also carried out an effort in the articulation of different scales in our work, particularly with regard to the scale of the neighborhood, the city and the metropolis. Two inter-related key issues guide this work: the first refers to how the urban centrality influences or determines the spatial practices of real estate capital; the second dialectically points out how spatial practices capital influence the (re)definition of urban centrality. So we try to study what are the real state capital who act in the city, which their spatial practices, what forms resulting from your action and what the locational pattern of them. Then we analyze how the centrality is expressed in Alcantara from your center. Thus we understand how the centrality influences the practices of real state capital, as a decisive locational factor for real state investments and on the other hand we show how the real state capital, in line with other agents seek to build a new urban convention on São Gonçalo, in order to viable news investments and consolidate a new urban structure with centralities more fragmented and differentiated.

LISTA DE SIGLAS

COMPERJ - Complexo Petroquímico do Estado do Rio de Janeiro

ADEMI - Associação dos Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário

DETRO/RJ – Departamento de Transportes Rodoviários do Estado do Rio de Janeiro

ABL – Área bruta locável

VGV – Valor global de vendas

SETRERJ – Sindicato das Empresas de Transporte Rodoviário do Estado do Rio de Janeiro

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Número de lançamentos segundo a tipologia, São Gonçalo, 2000-2009.....	110
Gráfico 2 - Número de lançamentos por Bairro.....	112

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Empresas por número de lançamentos residenciais e comerciais, 2000-2009, cidade de São Gonçalo.....	91
Tabela 2 - Valor total dos lançamentos por empresa, Grupo Gafisa, Dez-2010 a Mar-2011.....	103
Tabela 3 - Informações sobre o desempenho da CR2.....	105
Tabela 4 - Valorização das unidades no Parque das Águas, segundo a tipologia.....	108
Tabela 5 - Número de lançamentos segundo a tipologia dos empreendimentos.....	110
Tabela 6 - São Gonçalo, número de estabelecimentos comerciais e de serviços por rua, no centro de Alcântara.....	144
Tabela 7 - São Gonçalo, Distribuição funcional das atividades comerciais no centro de Alcântara.....	147
Tabela 8 - São Gonçalo, Distribuição funcional das atividades de serviços no centro de Alcântara.....	149
Tabela 9 - São Gonçalo,freqüência de linhas de ônibus por dia.....	173

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Formas de produção do espaço urbano na cidade de São Gonçalo.....	47
Quadro 2 - Características gerais dos padrões de condomínios fechados.....	92
Quadro 3 - Informações sobre lançamentos comerciais na cidade de São Gonçalo.....	109
Quadro 4 – Diferenças entre centro tradicional, edge city e edgeles city.....	132
Quadro 5 - São Gonçalo, nível renda dos freqüentadores do centro de Alcântara.....	155
Quadro 6 - São Gonçalo: escolaridade dos freqüentadores do centro de Alcântara.....	158
Quadro 7 - São Gonçalo, município de origem dos freqüentadores do centro de Alcântara.....	159
Quadro 8 - São Gonçalo, principais motivos para freqüentar o centro de Alcântara.....	161
Quadro 9 - Freqüência da procura do centro de Alcântara.....	162
Quadro 10 - Meio de transporte dos freqüentadores do centro de Alcântara.....	163
Quadro 11 - Forma de pagamento utilizada pelos freqüentadores do centro de Alcântara.....	165
Quadro 12 - Informações sobre estabelecimentos do centro de Alcântara.....	166
Quadro 13 - Relação de cidades ligadas a Alcântara por linhas de ônibus.....	170

Quadro 14- Relação de localidades ligadas diretamente a Alcântara.....	171
---	-----

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Exemplos de lançamentos de padrão médio e popular na c São Gonçalo.....	94
Figura 2 - Localização do Shopping São Gonçalo, as margens da BR 101.....	97
Figura 3 - Boulevard Shopping São Gonçalo.....	100
Figura 4 - Vista geral de um dos blocos do Parque das Águas.....	106
Figura 5 – Esquema da estrutura comercial nas cidades americanas.....	127
Figura 6 – Possíveis relações entre a cidade central e os subúrbios.....	131
Figura 7: São Gonçalo, visão geral do Centro de Alcântara.....	152

LISTA DE MAPAS

Mapa 1 - Localização dos novos investimentos na metrópole.....	26
Mapa 2 – Região metropolitana do Rio de Janeiro.....	44
Mapa 3 - São Gonçalo divisão por bairros.....	52
Mapa 4 - Eixos de desenvolvimento urbano da cidade de São Gonçalo.....	101
Mapa 5 - São Gonçalo: número de lançamentos de condomínios fechados por bairro, 2000-2009.....	113
Mapa 6 - São Gonçalo, número de loteamentos fechados por bairro, nos anos 80 e 90.....	117
Mapa 7 - Valor da terra por bairro, 2005.....	142
Mapa 8 - São Gonçalo, identificação das ruas analisadas no estudo.....	146
Mapa 9 - São Gonçalo, distribuição dos estabelecimentos do comércio varejista, por rua, no centro de Alcântara.....	153
Mapa 10 - São Gonçalo, distribuição dos estabelecimentos de atividades de serviços, por rua, no centro de Alcântara.....	154
Mapa 11 - São Gonçalo, bairro de origem dos freqüentadores do centro de Alcântara.....	160
Mapa 12 - São Gonçalo, bairros ligados ao centro de Alcântara por linhas de ônibus.....	168

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	18
1. UMBREVE REFERENCIAL GEO-HISTÓRICO DA EVOLUÇÃO URBANA DE SÃO GONÇALO.....	35
1.1. O Estado do Rio de Janeiro: crise e recuperação.....	35
1.2. A evolução urbana de São Gonçalo.....	42
1.3. A evolução urbana do centro de Alcântara.....	48
2. OS PROMOTORES IMOBILIÁRIOS E SUAS ESTRATÉGIAS DE AÇÃO EM SÃO GONÇALO.....	53
2.1. O conceito de espaço na Geografia.....	53
2.2. O espaço urbano.....	57
2.3. A metrópole capitalista.....	64
2.4. Valor da terra e renda da terra.....	67
2.5. Os promotores imobiliários e as suas práticas espaciais.....	79
2.6. As práticas espaciais dos promotores imobiliários em São Gonçalo.....	88

3. AS FORMAS DE EXPRESSÃO DA CENTRALIDADE URBANA NA CIDADE DE SÃO GONÇALO.....	119
3.1. O conceito de centro e centralidade.....	119
3.2. A centralidade urbana em São Gonçalo.....	140
4. A DIALÉTICA DA CENTRALIDADE E SEU PAPEL NA REPRODUÇÃO DOS PROMOTORES IMOBILIÁRIOS.....	175
4.1. Promotores imobiliários, produção do espaço urbano e centralidade.....	175
4.2. Mudanças nas convenções urbanas em São Gonçalo.....	181
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	191
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	192
FONTES DE DADOS.....	200

INTRODUÇÃO

O espaço urbano no Brasil tem passado por inúmeras transformações nas últimas décadas. Tais transformações atingiram tal vulto que o esforço para compreendê-las remete ao debate da Reestruturação Urbana (SPOSITO, 2007; SOJA, 1993; HARVEY, 1989). Reestruturação que como o termo indica, significa “estruturar de novo”, ou seja, é o processo a partir do qual uma nova estrutura espacial é imposta sobre uma estrutura anterior, o que leva a um rearranjo do espaço urbano, em que alguns elementos, ou áreas, são destruídos ou desvalorizados, outros são inseridos ou refuncionalizados, levando a composição de uma nova estrutura urbana. Tratar-se-ia, portanto de uma mudança profunda, mas, que não alteraria a essência das relações sociais capitalistas e sua relação com a cidade.

Harvey (1989) associa as mudanças no meio ambiente com o processo de destruição criativa, que seria uma força inerente da produção do espaço capitalista, devido à necessidade de reduzir o tempo de giro do capital. Dessa forma:

Para superar barreiras espaciais e aniquilar o espaço pelo tempo, criam-se estruturas espaciais, que no fim atuam como barreiras adicionais. [...] Assim o capital passa a ser representado por uma paisagem física, criada a sua própria imagem, criada como valor de uso, acentuando a acumulação progressiva do capital numa escala expansiva. A paisagem

geográfica, abrangida pelo capital fixo e imobilizado, é tanto uma glória coroada do desenvolvimento passado, como uma pressão inibidora do progresso adicional da acumulação (HARVEY, 1989, p 53).

A idéia de fundo, portanto, é a de que o capitalismo necessita, em seu processo de desenvolvimento, da constituição de um espaço físico, de um meio ambiente construído, compatível com as necessidades do estágio de desenvolvimento em que se encontra em determinado local. Nesse sentido o capitalismo tem que subverter a estrutura espacial anterior, e construir uma nova, adaptada às suas novas necessidades. Acontece que o sistema capitalista é extremamente dinâmico, de modo que as necessidades de produção e consumo estão sempre se modificando. Por outro lado, esse meio ambiente construído por se constituir num grande acúmulo de trabalho e capital, possui certa fixidez, variável de acordo com o ambiente. Assim, uma paisagem geográfica construída num determinado momento se constitui num entrave ao desenvolvimento posterior do capitalismo. A destruição criativa¹ é então uma alternativa para o descompasso entre a rigidez do meio ambiente construído e o dinamismo das relações sociais e econômicas, com maior ênfase no modo capitalista de produção.

No capítulo 2 iremos expor o debate sobre as diferentes perspectivas de análise do espaço, nesse momento queremos chamar a atenção para a importância da destruição criativa no processo de reestruturação urbana. Devido à rigidez do espaço urbano, a reestruturação do mesmo seria impossível sem um amplo processo de destruição criativa do meio ambiente construído pré-existente.

Após o fim da II Guerra Mundial, com a disseminação do fordismo nos países desenvolvidos foi necessária a constituição de um espaço adaptado às necessidades técnicas e sociais desse sistema produtivo. Por exemplo, para a viabilização da produção em massa era preciso o desenvolvimento não apenas de fábricas de um porte muito maior, mas também, de vias de transporte (estradas, hidrovias, portos etc.) com ampliação de escala. O sistema fordista impulsionou grandemente o crescimento das cidades, produzindo as grandes metrópoles, com lógicas relacionadas às demandas da produção industrial, concentrando grandes

¹ Importante salientar que o conceito de destruição criativa para Harvey (1989) tem um alcance muito mais amplo, não se limitando ao meio ambiente construído.

mercados de trabalho e de consumo, além de serem pontos privilegiados nas redes de transporte e comunicação.

Com a crise do fordismo, umas séries de transformações começam a ser notadas em todas as escalas em que o espaço geográfico é produzido. Tais mudanças resultariam em última instância do processo de reestruturação produtiva (HARVEY, 1989), com o advento do sistema de acumulação flexível, o que nos países subdesenvolvidos se deu simultaneamente aos novos ventos pelo ideário neoliberal – anos de 1990. Haveria um intenso processo de destruição criativa, no sentido de construir um meio ambiente adaptado às necessidades mutantes do novo sistema produtivo. No entanto, há um complexo jogo de escalas e mediações, entre as mudanças planetárias e as formas de respostas que partem dos diferentes lugares. Cabe assinalar que a relação entre mudanças e micas e espaciais é bastante complexa e variada, de local para local. Na realidade nem caberia fazer distinção entre economia e espaço já que a dimensão espacial faz parte de toda realidade social e, de fato, como dizia Milton Santos (2008), não existe economia no vácuo.

Em se tratando de espaço urbano essas mudanças se manifestam em uma série de fenômenos que têm chamado a atenção de especialistas de diversas áreas. Um desses fenômenos é o papel assumido pelos promotores imobiliários, de orientadores de uma intensa reestruturação espacial das cidades capitalistas, inclusive com a condução de processos de fragmentação dos tecidos urbanos, delimitação de enclaves e a produção de cidades poli(muti)cêntricas. O município de São Gonçalo, situado na porção leste da metrópole fluminense, nos últimos 10 anos, tem passado por intensa reestruturação espacial, com alteração nos vetores de expansão e de valorização da terra urbana e com a introdução de novos produtos imobiliários com apelos para um marketing contemporâneo que se utiliza da comercialização da paisagem e da localização de “amenidades”. Dessa forma, acreditamos ser uma área que possibilita importantes discussões acerca das lógicas contemporâneas de produção das cidades brasileiras em m contexto de expansão econômica, para a compreensão das novas formas de produção do espaço. Para tanto é necessário delimitarmos nosso objeto de estudo, com a definição dos recortes territorial, temporal e analítico do presente trabalho.

O recorte territorial do presente estudo é, em primeiro lugar, o bairro de Alcântara, no município de São Gonçalo, integrante da metrópole fluminense. Isto por que é em torno desse bairro que se concentram os principais lançamentos imobiliários voltados para a classe média; e por outro lado, neste bairro está localizado um importante Centro Comercial, com significativa concentração de estabelecimentos comerciais e de serviços. Como nosso objetivo é analisar como as expressões de centralidades influenciam as práticas espaciais dos promotores imobiliários, por outro lado, como a ação desses agentes redefine essa centralidade, trata-se de uma área adequada.

E, ainda, tal recorte se justifica pelos seguintes motivos: pelo próprio fato de ser uma área periférica, em que os estudos de geografia urbana são relativamente escassos; por apresentar uma dinâmica recente em seu mercado imobiliário, com a difusão de formas espaciais ainda não muito comuns na cidade, como os condomínios fechados verticais; por pertencer à porção leste da região metropolitana que está recebendo uma série de investimentos de porte regional, que estão influenciando diretamente os processos de reestruturação urbana.

O recorte temporal escolhido é o período situado entre 2000 e 2009. A escolha se justifica pelos seguintes motivos: em primeiro lugar, porque se busca identificar justamente o “momento de inflexão” em que o tipo de lançamentos comerciais e residenciais começaram a ocorrer com maior intensidade; em segundo, porque buscamos estudar a dinâmica recente do mercado imobiliário em que há uma modificação das lógicas econômicas e espaciais historicamente estabelecidas.

O recorte analítico escolhido poderia ser definido com as formas de influência da centralidade na ação dos promotores imobiliários. Trata-se, portanto, da tentativa de buscar pontos de intersecção entre dois grandes temas abordados pela geografia urbana, quais sejam: as dinâmicas e práticas espaciais dos agentes que atuam no mercado imobiliário e as diferentes formas de expressão da centralidade urbana. Dessa maneira, tem-se o grande desafio de buscar um diálogo entre duas grandes tradições de pesquisa na Geografia e nas ciências sociais.

Não é nossa pretensão, diante das limitações do trabalho, apresentar uma resposta definitiva para a compreensão dessa relação, mas fornecer alguns elementos que auxiliem na reflexão sobre as relações em pauta, pois de fato

acreditamos que não se tratam de temáticas distantes, mas extremamente próximas do ponto de vista teórico, como pretendemos demonstrar ao longo desse trabalho.

Sendo assim, podemos definir nosso objeto de estudo como as estratégias de ação dos capitais imobiliários e as suas relações com a redefinição da centralidade que se expressa no centro de Alcântara e em São Gonçalo. Em relação às ações dos promotores imobiliários, busca-se estudar as práticas espaciais desses agentes, bem como, as formas espaciais e suas lógicas subjacentes. Quando falamos em centralidade estamos nos referindo a uma capacidade de atrair, de polarizar que se manifesta a partir da concentração de fixos em um determinado ponto do espaço. Como iremos mostrar no capítulo 3 isto não significa que o espaço é um mero receptáculo para a instalação de fixos, mas que existe uma relação dialética a produção de um meio ambiente construído com alta densidade de fixos e a centralidade que ele expressa a partir dessa concentração.

Afinal, em que medida as ações dos promotores imobiliários são capazes de redefinir a centralidade de um centro como o de Alcântara, fruto de um processo de centralização que provém do Século XIX? E, por outro lado, como o centro de Alcântara, como produto e condicionante da ação social, influencia a dinâmica dos capitais imobiliários?

Dessa forma poderíamos definir como objetivo geral do trabalho, analisar as relações entre as diferentes expressões da centralidade de Alcântara, como participante da divisão territorial do trabalho da metrópole fluminense, e a sua influência nas práticas espaciais dos promotores imobiliários, e dialeticamente a forma como as práticas espaciais dos promotores imobiliários, materializadas ao longo do tempo em objetos espaciais influenciam a redefinição dessa centralidade.

Um primeiro objetivo específico seria identificar as e s que atuam no mercado imobiliário na cidade de São Gonçalo, analisando suas estratégias de atuação, o tipo de produção realizada, o público-alvo, a localização dos empreendimentos etc. Com esse estudo poderemos interpretar a espacialidade da atuação dos agentes econômicos identificados como promotores imobiliários, indicando e caracterizando as empresas e suas intervenções na produção do espaço urbano.

Um segundo objetivo seria analisar as diferentes expressões da centralidade urbana de Alcântara, identificando o perfil das lojas, o perfil dos compradores, a acessibilidade ao centro, entre outras variáveis. Com isso, poderemos responder para que e para quem Alcântara é central, sempre levando em conta a relação desse centro com o centro principal de São Gonçalo e com os centros de outras cidades, em especial, Niterói e Rio de Janeiro.

A partir daí, poderemos mostrar com mais clareza, se a centralidade é um elemento que orienta a ação do capital imobiliário, podendo ser visto como um fator locacional², importante ou não. E, da mesma forma, podemos mostrar como a ação do capital imobiliário pode influenciar, orientar ou até mesmo remodelar a organização de um centro. Dessa maneira, apontamos uma dialética em que, por um lado, a centralidade se expressa a partir de um centro, alterando a mobilidade urbana, influenciando a ação dos agentes econômicos vinculados ao mercado imobiliário e por outro, a ação desses agentes possui capacidade de modificar organização desse centro. Em seguida apontaremos as justificativas que acreditamos balizar nosso trabalho.

Acreditamos que refletir sobre a justificativa do nosso trabalho é uma tarefa necessária frente às próprias contribuições que ele pode trazer de sua relevância científica e social. Por isso, vê-se a relevância do nosso trabalho a partir de pelo menos três questões: pelo fato da nossa área de estudo estar em uma área periférica da Região Metropolitana do Rio de Janeiro, apesar de sua relevância no contexto metropolitano é ainda relativamente pouco estudada; por esta área estar sendo submetida a uma série de transformações econômicas de caráter regional, mas que vem impactando seu espaço urbano; ainda pela razão dessa área apresentar, em resposta a essas transformações regionais, uma nova dinâmica em seu mercado imobiliário; e, finalmente, porque buscaremos no nosso trabalho as conexões entre a ação dos promotores imobiliários e as formas de expressão da centralidade urbana, duas temáticas que consideramos extremamente ricas para a análise da realidade urbana, ainda mais se colocadas em diálogo.

² Aqui vemos fator locacional de uma forma bem ampla, de forma distinta do escopo teórico neoclássico, como a lógica locacional, (lógica essa so construída) subjacente a localização. Tal compreensão se baseia em Gomes (2006)

A primeira justificativa se baseia no fato de nossa área de estudo se localizar em uma área periférica da metrópole do Rio de Janeiro, onde os estudos urbanos são relativamente escassos, principalmente se comparados com o volume maior de pesquisas, dissertações e teses sobre a capital do estado. Esse desconhecimento é campo para a produção de ideologias homogeneizadoras sobre essa realidade. Em seu trabalho sobre os loteamentos populares em São Gonçalo e Itaboraí, na década de 80, Santos (1986) desmancha alguns desses mitos sobre a periferia, entre eles a idéia de que a periferia é um todo homogêneo e que por ser um local de moradia de pobres, a lógica especulativa, tipicamente capitalista não estaria ali presente.

Por outro lado, esse município – São Gonçalo - vem passando por uma série de transformações advindas de uma gama de investimentos de caráter regional, (como o Comperj – Complexo Petroquímico do Estado do Rio de Janeiro, o arco metropolitano e o Terminal de Gás da Baía da Guanabara), que impacta diretamente o tecido urbano. O Comperj (Complexo Petroquímico do Estado do Rio de Janeiro) é um grande complexo petroquímico, que está sendo construído no município de Itaboraí, vizinho a São Gonçalo. Trata-se de uma grande planta industrial que irá beneficiar o petróleo extraído da bacia de Campos, transformando-o em matéria prima para indústrias de plásticos de segunda e terceira geração. Portanto, além da instalação do próprio complexo, espera-se a instalação de indústrias nos arredores, e principalmente ao longo do Arco metropolitano que está sendo construído – que irá ligar o porto de Itaguaí à cidade de Itaboraí, vizinha a São Gonçalo, onde fica o Comperj – permitindo, portando, o escoamento rápido da produção bem como o recebimento de produtos importados.

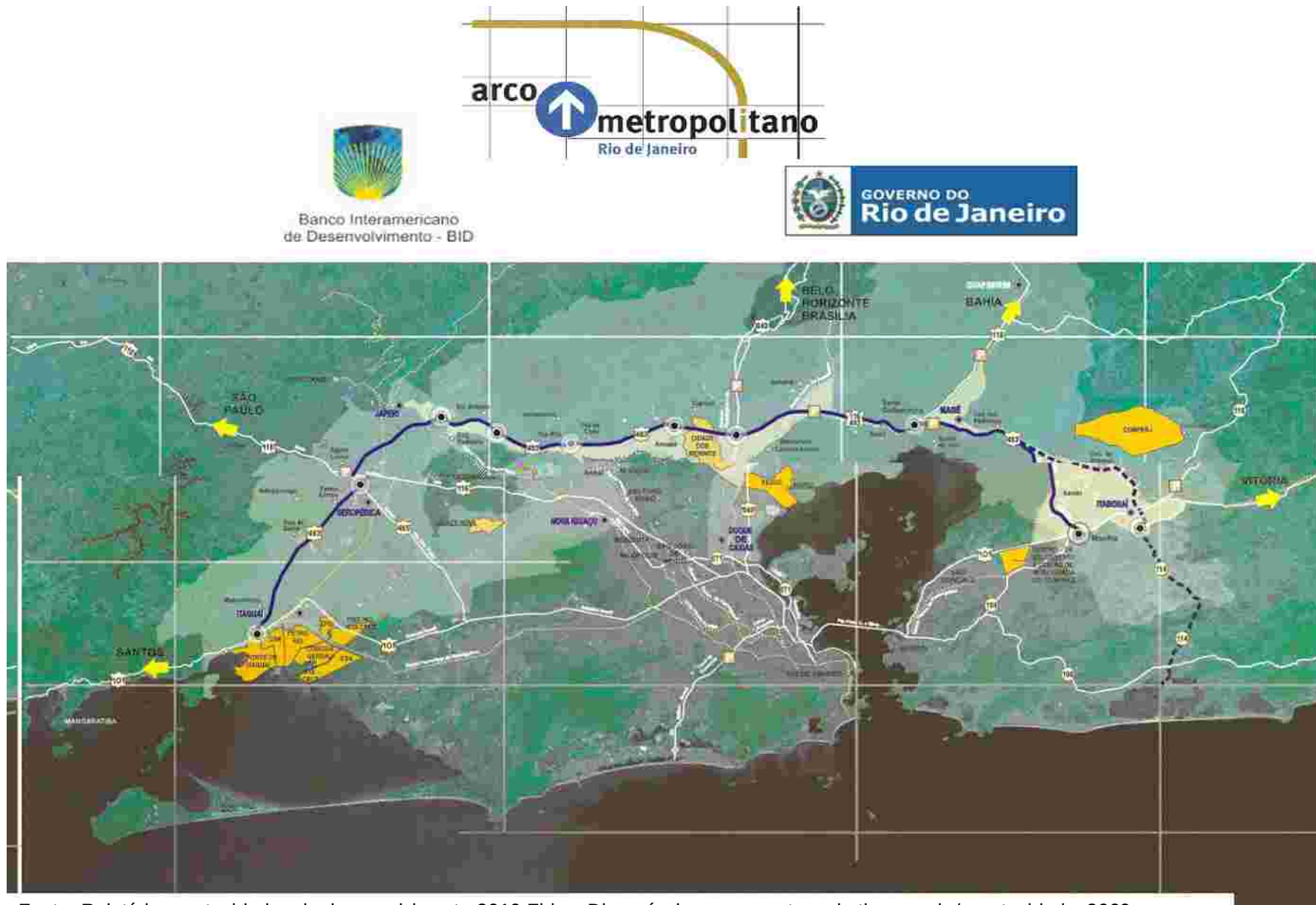
Neste sentido São Gonçalo reafirma uma boa posição para o recebimento de novos estabelecimentos industriais, devido à proximidade ao Comperj, ao Arco metropolitano e ao município do Rio de Janeiro bem com a presença de importantes centros formadores de mão de obra e de uma tradição industrial. O Arco metropolitano também facilitará o acesso aos principais mercados consumidores do país, ao interligar as principais vias de transporte ao arco passando por fora do núcleo mais adensado da metrópole – o arco transporá toda a orla da baía de Guanabara, saindo de Itaboraí, passando por Magé e Guapimirim até chegar em Itaguaí, reduzindo o fluxo da ponte Rio Niterói e da A-110 Brasil. O mapa 1

apresenta o traçado do Arco metropolitano e alguns investimentos a ele associados, em especial o Comperj.

Associado a isso, tem-se uma nova dinâmica no mercado imobiliário em São Gonçalo que passa a contar com grande número de lançamentos de condomínios e loteamentos fechados, muitos de padrão vertical. Note-se que se trata de um produto não muito comum até então em São Gonçalo. Dentro desse contexto, um fato importante é a expansão do poder aquisitivo da população, seja pela chegada de pessoas com maior renda seja pela ampliação da classe média brasileira, a chamada “nova classe média” ou classe C. A expansão do consumo das classes trabalhadoras, associadas à grande disponibilidade de e ao aumento dos prazos de pagamento são fatores que favorecem um contexto de forte crescimento da produção imobiliária em escala nacional, e também em São Gonçalo.

Por fim, consideramos que a maior contribuição científica desse trabalho será a busca da articulação entre a temática das práticas espaciais do capital imobiliário e a configuração das expressões de centralidade. Sabe-se que se trata de um enorme desafio e que as limitações deste trabalho, não permitirão fornecer algo mais que pistas no sentido de contribuir para o entendimento da questão. No entanto, mesmo sendo essa contribuição modesta, acredita-se que a mesma torna esse trabalho relevante para a compreensão de novos processos e formas espaciais da realidade urbana brasileira e metropolitana.

Mapa 1 – Rio de Janeiro. Localização dos novos investimentos na metrópole – 2009



Fonte: Relatório oportunidades de desenvolvimento 2010 Firjan. Disponível em www.actamarketing.com.br/oportunidades2009.

A seguir abordaremos os procedimentos metodológicos adotados para a consecução dos nossos objetivos. Tais procedimentos se relacionam diretamente com os objetivos gerais e específicos apresentados anteriormente. Uma primeira tarefa é caracterizar a forma como se expressa a centralidade do centro de Alcântara. Há na Geografia urbana toda uma tradição em estudos que identificam a estrutura interna de um CBD (Central Business District) que seria o ponto de concentração das atividades financeiras e comerciais no interior da cidade.

Nesse sentido o estudo de Murphy R. E. e Vance J. E. Jr (1954) é um dos pioneiros em termos de tentativa dessa delimitação. Ao analisar a bibliografia sobre o tema, os autores identificam três variáveis, normalmente utilizadas para realização de estudos sobre a delimitação e caracterização do CBD: distribuição da população; valor da terra; e uso da terra, ou seja, caracterização funcional da área. Dentre essas três variáveis, eles consideram que a mais importante é o uso da terra, uma vez que o valor da terra urbana decorre da forma como é utilizada.

A metodologia dos autores estabelece uma série de procedimentos no intuito de identificar o uso do solo por atividades centrais. Os autores partem da distinção entre usos de solo centrais e não centrais. Entre as atividades consideradas centrais estão: comércio varejista e atividades de serviço pessoal como escritório de advocacia e consultórios médicos. Entre as atividades consideradas não centrais estão: residências permanentes; prédios governamentais e públicos como parques e escolas públicas; estabelecimentos de organizações como igrejas, ordens religiosas e colégios; lotes vazios; armazéns comerciais; atacado.

A unidade de análise do método dos autores é o quarteirão e o objetivo é identificar a intensidade da utilização de cada quarteirão por atividades centrais em relação ao total da ocupação do mesmo. Para isso eles estabelecem dois indicadores: o central business height index (índice de altura das atividades centrais), que é obtido através da divisão da área total ocupada dos pavimentos por atividades centrais pela área total do pavimento térreo; e o central business intensity index (índice de intensidade das atividades centrais) é obtido pela divisão da área total ocupada dos pavimentos por atividades centrais, pela área total do quarteirão, multiplicado por 100.

Em relação ao primeiro indicador ele aponta a intensidade da ocupação dos pavimentos superiores por atividades centrais, assim, quanto maior a ocupação por atividades centrais dos andares superiores, maior o índice, o que indica intensificação do processo de centralização. Quanto ao segundo índice ele indica a intensidade da ocupação das atividades centrais em todo o quarteirão, ou seja, quanto maior a ocupação por atividades centrais em relação ao total da ocupação mais intenso é o índice. O quarteirão que atinge o índice de intensidade central acima de 50% e o índice de altura central maior ou igual a um é considerado um quarteirão central.

Importante salientar que o trabalho do autor foi idealizado para compreender o CBD das cidades americanas, assim o mesmo foi pensando para a compreensão de uma realidade em que havia apenas um centro metropolitano dessa forma precisa ser repensado quando de sua utilização para o estudo da realidade urbana atual, em especial em países periféricos. Um bom exemplo disso nos é dado pelo trabalho de Serpa (1991) sobre o subcentro do Méier, na cidade do Rio de Janeiro, em que afirma que o estudo por quarteirão não se revelou muito adequado para sua pesquisa, levando a autora a utilizar a rua como unidade de análise.

O trabalho de Muller (1958) foi um dos pioneiros no Brasil em relação ao estudo das áreas centrais metropolitanas, no qual estudou o centro da cidade de São Paulo. A autora utilizou três critérios de delimitação da área central: grau de verticalização; aspectos funcionais; e critérios demográficos. O grau de verticalização é considerado um indicador da centralidade da área uma vez que uma das características do CBD é a intensa verticalização, os aspectos funcionais dizem respeito à caracterização funcional da área no sentido de identificar tanto a intensidade quanto a complexidade das atividades do centro, enquanto os critérios demográficos são um indicador importante, uma vez que o CBD se caracteriza por densidade demográfica baixa, o que significa que a identificação do aumento da densidade demográfica num determinado ponto pode indicar os limites do CBD.

No sentido de realizar uma atualização do estudo da autora fez-se o trabalho de Cordeiro (1980). Nessa pesquisa buscou-se delimitar e caracterizar a área central da cidade de São Paulo a partir do uso de quatro variáveis básicas: valor do imóvel; área construída; densidade demográfica e ocupação funcional. A partir do

mapeamento de cada uma dessas variáveis seria possível obter um mapa síntese com a delimitação e caracterização do CBD metropolitano.

As variáveis são justificadas da seguinte forma: o valor do imóvel pelo fato de que o CBD apresenta normalmente os mais elevados preços do solo na cidade; a área construída pelo fato de que o CBD apresenta um alto grau de verticalização, fator, aliás, que muitas vezes facilita a sua identificação no conjunto da paisagem urbana; a densidade demográfica se justifica porque o CBD é uma área de baixa densidade demográfica, principalmente devido ao alto preço da terra, que expulsa as atividades residenciais, e pela própria dinâmica da área central, que dificulta a moradia na área (barulho, congestionamento, pouco movimento à noite etc.); quanto à ocupação funcional é a variável básica para delimitação e caracterização do centro e consiste na identificação e classificação das atividades desempenhadas pelos estabelecimentos no CBD.

O estudo de Duarte (1967) sobre a área central da cidade do Rio de Janeiro é outro exemplo de estudos sobre área central no Brasil. Nesse trabalho o autor identifica a estrutura da área central, indicando a existência de quatro setores com funções bastante específicas: o administrativo; o comercial-varejista; o comercial atacadista e portuário; o financeiro e o recreativo. Em seguida, busca-se realizar a delimitação da área central a partir de três variáveis: caracterização funcional; valor dos terrenos; população residente.

Como se vê a partir da menção desses trabalhos, existem pontos em comum entre eles. Conforme apontado por Murphy, R. E e Vance, J. E. Jr (1954), as variáveis básicas utilizadas nesses estudos são: valor da terra; dados da população; e caracterização funcional. Compreende-se que tanto o valor da terra como a densidade demográfica, ou mesmo a quantidade total da população residente são dados importantes para definir os limites do centro. Assim, o aumento da densidade demográfica, ou do total da população residente, bem como a redução do valor da terra indicam que estamos alcançando os limites do CBD, que se caracteriza por altos valores da terra e baixa densidade demográfica.

Como este estudo não visa delimitar o centro de Alcântara, nem mesmo identificar sua estrutura interna, mas sim, compreender a configuração de suas expressões de centralidades, acreditamos que a variável mais importante para

nossa pesquisa é a caracterização funcional, já que ela desnuda o papel do centro como ponto de convergência para atração de pessoas, mercadorias, idéias, capitais, veículos etc. A caracterização funcional tem aqui, portanto, um objetivo distinto dos trabalhos acima citados, em que esta serviu para caracterizar a estrutura e os limites do CBD. No nosso trabalho a caracterização funcional servirá como um indicador da forma como se expressa a centralidade de Alcântara, para que e para quem serve esse centro.

Já que não objetivamos delimitar o centro de Alcântara, agimos da seguinte forma. Em primeiro lugar buscamos identificar, a partir de uma série de trabalhos de campo, as principais ruas comerciais do bairro, mapeando aquelas que tinham atividades comerciais e de serviços dos dois lados da rua e ao longo de toda, ou da maior parte da extensão dela, bem como, as ruas com mais intenso tráfego de pessoas. A partir daí identificamos nove ruas que apresentavam atividades terciárias de forma mais intensa. Em seguida fizemos um levantamento funcional de cada uma dessas ruas, apontando todas as atividades terciárias existentes no andar térreo e nos andares superiores.

De forma complementar, buscamos na secretaria municipal de Fazenda de São Gonçalo, dados sobre estabelecimentos comerciais e de serviços da cidade, a partir do cadastro do ISSQN. Infelizmente, apesar de meses de árdua insistência diante do secretário de Fazenda e do subsecretário de Administração, não conseguimos acesso a esses dados diretamente. Em seguida tivemos a promessa do subsecretário de que ele nos disponibilizaria esses dados de forma agregada. Depois de mais alguns meses de espera e insistência, novamente não fomos atendidos.

Ainda com o objetivo de caracterizar a centralidade desse centro, utilizamos questionários com seus freqüentadores com perguntas sobre: sexo, profissão, renda pessoal, idade, nível de escolaridade, município de moradia, motivo de freqüentar o centro, quantidade de vezes que freqüenta por semana, como chega ao centro, tempo aproximado de permanência no centro. O objetivo foi identificar o perfil do público que consome e transita pelo centro de Alcântara, bem como delimitar a área de influência do mesmo. A aplicação dos questionários foi feita a partir de uma amostra qualitativa de 100 frequentadores. As entrevistas foram recolhidas a partir do posicionamento em um ponto do fixo, numa das esquinas mais movimentadas do

centro, a partir do qual as pessoas que passavam eram s e convidadas a participar da entrevista.

A principal dificuldade encontrada foi à resistência das pessoas em responder o questionário, sendo necessário abordar um número de pessoas para conseguir uma disposta a responder o questionário. Por algum motivo, as mulheres, com mais frequência do que os homens aceitaram colaborar com a pesquisa, de modo que no total de 100 questionários há uma ligeira desproporção do número de mulheres em relação ao de homens. Não acreditamos, porém que essa desproporção comprometa o resultado final da pesquisa.

Além disso, realizamos entrevistas com empresários e/ou gerentes de empresas instalados nesse centro, de modo a nos ajudar a compreender a dinâmica econômica dos mesmos e como se estabelece a sua centralidade a partir da visão dos empresários. Foram escolhidas 10 empresas, representativas do centro de Alcântara, para a aplicação de outro questionário. Buscamos realizar entrevistas empresas de diferentes segmentos econômicos, como lojas de roupas, farmácias e de eletrodomésticos.

Também com o objetivo de delimitar a área de influência desse centro foram levantados os horários, linhas de ônibus e empresas que o servem. Acreditamos que tal informação é importante para definir se a área de influência do centro é local ou extrapola o município. Inicialmente tentamos realizar essa atividade a dos dados da Secretaria de Transportes da Prefeitura de São Gonçalo – linhas municipais – e do Detro – linhas intermunicipais. Na Prefeitura não obtivemos sucesso então, realizamos um levantamento a partir das informações disponíveis no site da Setrerj – Sindicato das Empresas de Transporte Rodoviário do Estado do Rio de Janeiro (disponível em www.setrerj.com.br), complementado pelas informações disponibilizadas pelo Detro. A partir desses dados pudemos identificar a frequência dessas linhas.

Em relação à atuação dos promotores imobiliários, realizamos um levantamento dos empreendimentos imobiliários lançados no período 2002-2009, na cidade de São Gonçalo. Pretendíamos realizar essa atividade no setor de engenharia e licenciamento da secretaria de Infra-Estrutura e Urbanismo da Prefeitura de São Gonçalo, no entanto, ao buscar os dados, descobrimos que os

projetos de licenciamento de empreendimentos ficam nesse setor apenas enquanto eles estão em construção, sendo depois enviados ao arquivo geral da Prefeitura. O tempo de execução de uma obra varia entre um e dois anos em média, o que significa que os projetos disponíveis nesse setor não nos permitiriam analisar todo o período do nosso estudo. Além disso, os projetos estavam espalhados por vários locais e pessoas dentro do setor, o que inviabilizaria mesmo o levantamento dos projetos localizados nesse setor.

Portanto, a secretaria não dispunha de nenhum cadastro dos empreendimentos licenciados ao longo dos anos, muito menos o mapeamento dos mesmos. Dirigimo-nos então ao arquivo geral da Prefeitura, porém, tal arquivo não é dividido por secretaria ou por tema, sendo todos os arquivos, de todas as secretarias, identificados apenas pelo ano e número do processo. Como não havia na secretaria um cadastro com o número dos processos relativos aos lançamentos, a busca dos dados no arquivo geral se mostrou inviável.

Assim, tivemos que realizar esse levantamento de outra maneira. Primeiro levantamos no site da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário – Ademi – Rio e Niterói, a lista de todas as empresas relacionadas a essa instituição. A Ademi é uma instituição que representa os interesses das empresas junto aos governos e outras instituições, tendo um forte poder de pressão e lobby em defesa dos interesses do setor, além de disponibilizar serviços aos seus associados. Portanto, seria coerente imaginar que as empresas que atuam em São Gonçalo estariam vinculadas ou a Ademi Rio ou a Ademi Niterói.

De posse dessa listagem, eliminamos aquelas empresas que deixavam claro em sua razão social que não exerciam atividades de incorporação ou construção, como as empresas de corretagem imobiliária e de administração de condomínios. Em seguida, pesquisamos o site de cada uma das empresas associadas, buscando aquelas que tivessem lançamentos, dentro do nosso período de estudo, na cidade de São Gonçalo. Dessa pesquisa resultou um levantamento que acreditamos ser bastante completo, mas que talvez não corresponda a 100% dos empreendimentos lançados no período – já que é possível que alguma empresa atuante em São Gonçalo não seja associada à Ademi – chegando, no entanto, bem próximo disso.

Após esse levantamento concentramos esforços na definição das características das empresas do setor imobiliário que tuam na cidade. Primeiro realizamos um levantamento preliminar nos sites das empresas. Para um estudo mais aprofundado, escolhemos quatro empresas que tem um papel importante na produção imobiliária na cidade e utilizamos os balanço dessas empresas como fonte de informação sobre elas, inclusive quanto ao porte do capital, estoque de terrenos e composição acionária. Num segundo momento realizamos entrevistas semi-estruturadas com representantes de algumas dessas empresas, destacando os seus projetos para a cidade, e o peso que a proximidade com o centro pode ter tido na escolha da localização dos empreendimentos.

Por fim, realizamos uma entrevista com um representante da secretaria de Infra-Estrutura e Urbanismo, no sentido de captar o discurso oficial sobre os novos empreendimentos e o seu papel no desenvolvimento na cidade.

No capítulo um realizamos uma breve contextualização geo-histórica do nosso trabalho, nas três escalas que o orientam: o da le fluminense; a do Município de São Gonçalo; e o do centro de Alcântara. Buscamos mostrar as questões referentes às especificidades do desenvolvimento nessas escalas espaciais diferentes e inter-relacionadas, de modo a contextualizar as mudanças atuais que são objeto do nosso estudo.

No capítulo dois nos dedicamos à compreensão da ação dos promotores imobiliários. Para isso, realizamos um caminho que julgamos ne sário para o entendimento da ação desse agente. Iniciamos pela discussão do espaço e das formas como ele pode ser concebido: como espaço absoluto, relativo e relacional, as diferenças entre essas concepções e as formas como elas se complementam. Em seguida discutimos o conceito de espaço urbano a partir de dois elementos que o definem - a aglomeração e a segregação. Como uma primeira aproximação sobre a discussão dos agentes, analisamos os conceitos de renda da terra e valor da terra e as diferentes visões sobre o espaço urbano em que se baseiam. Então, discutimos o conceito de promotores imobiliários, com foco nas empresas incorporadoras, para em seguida, mostrar quais são e como atuam as empresas do mercado imobiliário em São Gonçalo.

No capítulo três buscamos discutir a concepção de centro e de centralidade, para entender a diferença que existe entre as duas e como se relacionam. A partir daí tentamos compreender a organização do centro de Alcântara e as características da centralidade que ele manifesta, a partir de dados relacionados à estrutura funcional, público freqüentador e acessibilidade ao centro.

No capítulo quatro, com base em todos os dados levantados ao longo da pesquisa, retomamos as questões centrais do trabalho e apresentamos uma conclusão para as mesmas com base na pesquisa realizada. Em primeiro lugar mostramos como a organização da centralidade em São Gonçalo influencia a ação do capital imobiliário, tomando o exemplo da produção imobiliária realizada nas últimas décadas. Em seguida, mostramos como, a partir de mudanças na convenção urbana, o capital imobiliário modifica a forma como se expressa a centralidade urbana em São Gonçalo.

CAPÍTULO 1: UMBREVE REFERENCIAL GEO- HISTÓRICO DA EVOLUÇÃO URBANA DE SÃO GONÇALO

O objetivo deste capítulo é apresentar um breve referencial geo-histórico da área de estudo numa perspectiva multi-escalar. Não é nossa pretensão realizar um estudo histórico detalhado, mas apenas apontar questões que servem de um contexto geral diante das mudanças introduzidas recentemente. Nesse sentido, iniciamos com algumas considerações sobre a evolução da metrópole fluminense nas últimas décadas. Esta primeira aproximação nos permitirá apontar questões relacionadas à crise e a recente “recuperação” econômica da metrópole, conjuntamente com uma maior integração com o interior. Em seguida, realizamos um estudo da evolução urbana da cidade de São Gonçalo e as formas de sua inserção da metrópole de São Gonçalo. Por fim, analisamos a evolução do bairro de Alcântara, mais propriamente do centro de Alcântara, e de seu papel na divisão territorial do trabalho na metrópole.

1.1. O Estado do Rio de Janeiro: crise e recuperação.

Há um consenso, na literatura das ciências sociais, de que as décadas de 60, 70 e 80 representaram períodos de crises e perdas para o Estado do Rio de Janeiro e para a sua metrópole em particular. Segundo Ribeiro (2000):

(...) decisões econômicas e políticas dos anos 60, assumidas no ápice da legitimidade alcançada pelo modelo de desenvolvimento conduzido pelo Estado, transformaram a cidade do Rio de Janeiro num espaço onde se somam perdas políticas e perdas econômicas longamente acumuladas com relação a São Paulo, real epicentro da industrialização no país (RIBEIRO, 2000, p 12).

Esse sentido de perda e de crise em relação ao Estado do Rio de Janeiro e de sua metrópole se dá a partir de um tempo relativamente longo. Essas crises

decorreram, sobretudo, das características da metrópole fluminense que a diferencia das de outras metrópoles (GALVÃO, 2009). Como se trata de um processo longo e complexo, gostaríamos de destacar quatro momentos marcantes desse processo³: a perda da primazia industrial para a metrópole paulista ao longo das primeiras décadas do século XX e últimas do XIX; a transferência da capital para Brasília em 1960; a fusão do Estado da Guanabara com o antigo Estado do Rio de Janeiro em 1974; o processo de privatização nos anos 90.

A perda da primazia industrial para São Paulo é, com certeza, o fato mais marcante dessa história de crise. Inicialmente é preciso destacar o fato de que por um bom tempo o processo de industrialização no Brasil foi comandado pela metrópole fluminense. Segundo Magalhães (2000): “Em 1907 o Rio de Janeiro - Distrito Federal - aparecia como o principal centro industrial do país com uma produção equivalente a 30% do total, 26% do operariado e 20% do número de estabelecimentos” (MAGALHÃES, 2000, p 55). É, portanto, apenas ao longo do século XX, que São Paulo assumirá a dianteira do processo de industrialização⁴.

Segundo Natal (2008), esta perda de dinamismo industrial em face de São Paulo é a causa última de todas as “crises” que se abateram sobre a metrópole. Para ser mais explícito, a fragilidade industrial, levou a metrópole fluminense a ter uma estrutura industrial pouco diversificada, devido à dificuldade de competir com São Paulo nos setores industriais mais dinâmicos.

Outra característica da estrutura industrial fluminense é a enorme dependência dos investimentos federais, recebidos principalmente devido ao fato da cidade do Rio de Janeiro ser a capital da República. Por essa condição de capital federal, o Estado do Rio concentrou investimentos federais em infra-estrutura e indústria de base, dentro de um projeto de industrialização capitaneado pelo Estado em que se construía uma nova divisão territorial do trabalho.

Nos anos 50, quando o setor de bens de consumos duráveis começa a se instalar no Brasil, São Paulo já era o principal núcleo industrial do país. A instalação das montadoras de automóveis em São Paulo é talvez a maior prova do dinamismo industrial desse estado e de sua metrópole. Ao Estado do Rio de Janeiro cabia a

³ Os quatro momentos escolhidos se devem às suas presenças constantes na bibliografia analisada e pela impossibilidade de realizar um estudo exaustivo sobre a evolução metropolitana do Rio de Janeiro nesse trabalho.

⁴ Sobre os motivos da perda da primazia industrial para São Paulo ver, entre outros, Silva (1986),

função de base de operação de grandes empresas estatais e de base e sede da gestão pública a nível federal, localizada na cidade. Tal papel na divisão territorial do trabalho, inaugurado com o processo de industrialização, se por um lado gerou algum dinamismo econômico e propiciou um crescimento industrial para a cidade e o Estado, por outro, atrelou definitivamente a economia metropolitana e do estado aos investimentos do governo federal e, de forma indireta, à dinâmica da economia paulista, já que os recursos federais disponíveis para investimento do Estado dependiam fundamentalmente do crescimento industrial do país, capitaneado por São Paulo.

O segundo momento foi à transferência da capital federal para Brasília. Para uma economia tão dependente dos recursos e dos investimentos provenientes do governo federal, tal mudança não poderia deixar de acarretar impacto. O impacto se deve ao fato de haver na metrópole do Rio de Janeiro, em especial em seu município-núcleo, uma grande massa de funcionários públicos federais, já que a cidade do Rio de Janeiro era a capital federal até 1960. Essa massa de funcionários públicos era responsável por um alto nível de demanda e gerava grande dinamismo do comércio e dos serviços e de outros setores econômicos da metrópole, em especial o setor de construção civil. Com a transferência da capital para Brasília, muitas repartições públicas foram também transferidas e, com isso, a metrópole perdeu um público com alta capacidade aquisitiva (já que em geral o setor público pagava melhor que o privado). Importante considerar que esse impacto não seria tão grande se a economia metropolitana não fosse tão dependente da condição da cidade do Rio de Janeiro como capital do país.

Por outro lado, há ainda o significado simbólico da transferência da capital para Brasília. A posição de capital federal era com certeza um alento para as elites e para a população carioca que sentia o peso de perder a hegemonia econômica e política para São Paulo. Um exemplo disso é que a intelectualidade carioca sempre se preocupou com as grandes questões nacionais, enquanto a intelectualidade paulistana sempre esteve mais atenta aos problemas do estado. A cidade do Rio de Janeiro era o lugar da discussão e da elaboração dos grandes projetos nacionais, mesmo que esses projetos visassem atender aos interesses da burguesia paulista. Como ficaria esse papel cosmopolita da cidade do Rio de Janeiro quando ela deixa de ser a capital do país?

A fusão do Estado da Guanabara com o antigo Estado do Rio de Janeiro é outro momento privilegiado para o entendimento do “Rio de todas as crises” (Natal, 2008). Tal união se deu a partir de um decreto do governo militar em 1974, seguido da constituição da região metropolitana do Rio de Janeiro. Segundo Galvão (2009):

A justaposição de dois segmentos espaciais politicamente “descolados” um do outro, embora fisicamente embutidos um no outro, define a situação do Rio de Janeiro cidade e do Rio de Janeiro Estado. Voltados para atividades econômicas específicas e para funções sociais e administrativas definidas e delimitadas, tanto por seu próprio conteúdo interno quanto por sua esfera de ação, a cidade e o Estado criaram ao longo da história duas vidas, se não autônomas, pelo menos paralelas e relativamente independentes (GALVÃO, 2009, p 89).

Portanto, temos em realidade, duas unidades jurídico-políticas, distintas, com toda uma vida relativamente autônoma e com relações diferenciadas entre si e com as demais áreas do país. Essas relações, por exemplo, eram muito mais intensas entre a cidade do Rio de Janeiro e os demais municípios metropolitanos do que entre esta e o interior do estado. Entre a cidade do Rio de Janeiro e os municípios metropolitanos havia uma intensidade de fluxos que envolviam deslocamento de pessoas, mercadorias, etc. Intensidade que era menor, por exemplo, quando se considera a relação dessa cidade com o interior do Estado.

A fusão apresentou-se no plano político-econômico como um grande desafio diante da dificuldade de integração de duas unidades federativas que tinham laços econômicos e políticos bastante frágeis e tinham passado toda uma história como entidades políticas separadas⁵. A união dependia não apenas de um ato de gabinete, mas de uma unificação das elites das duas unidades federativas, bem como, de suas infra-estruturas e de sua estrutura econômica. Tal processo poderia ser longo e o período em que ocorreu não facilitou a sua execução. De fato, o processo de fusão coincide com o início da longa crise por que irá passar o Estado e, em especial, sua região metropolitana.

Segundo Oliveira (2008), entre os objetivos de o governo militar realizar a fusão estaria o fato do Estado da Guanabara ser o único estado governado pela oposição, ou seja, pelo MDB. Seja qual for sua intenção, no sentido de apoiar o novo Estado que surgia o governo federal:

⁵ Em 1834 a cidade do Rio de Janeiro, então capital do império brasileiro, é transformada em município neutro e “destacada” do restante do Estado do Rio de Janeiro, que passa a ter por capital Niterói. Mesmo com as mudanças políticas do país, tal situação de separação irá durar até a fusão em 1974.

viabilizou um grande volume de investimentos em empresas estatais, destacando-se as obras de expansão da CSN – que foram realizadas em três etapas e só concluídas em 1987; a instalação da Usina Termonuclear em Angra dos Reis, na BR 101 Sul; as obras de ampliação da refinaria Duque de Caxias, na BR 040; a recuperação da Rede Ferroviária Federal, principalmente para transportes urbanos; a instalação de um programa de recuperação do sistema viário, a cargo do Departamento Nacional de Estradas e Rodagens (DNER); e principalmente o desenvolvimento do II PND de Construção Naval, reaquecendo os estaleiros existentes no estado. (OLIVEIRA, 2008, p. 102)

Tais investimentos irão subsidiar o crescimento econômico no Estado em seus primeiros anos de funcionamento. No entanto, tais investimentos reforçam por um lado a extrema dependência da economia do estado e metropolitana em particular em relação aos investimentos federais e, por outro lado, reforça uma característica da indústria fluminense que é a concentração industrial no setor de indústria de base.

É apenas nos anos 80, diante da crise do petróleo e do próprio modelo desenvolvimentista nacional, que as fragilidades da economia do estado e da metrópole aparecerão com mais força. Diante da conjuntura de crise, foi muito fácil eleger a fusão como o grande bode expiatório, sendo que nos anos 80, muitos defenderam a descabida proposta de “desfusão”, como apontado por Natal (2008, p.62). Dessa maneira, o antigo Estado do Rio de Janeiro, pobre e pouco dinâmico, era visto como um parasita que sugava as forças da antes pujante economia carioca e que por isso precisava ser eliminado.

O quarto momento é do processo de privatizações inicia nos anos 90. Devido a sua extrema dependência dos investimentos públicos e dos ingressos gerados pelo setor público, o impacto da privatização deu de forma muito mais intensa no Rio de Janeiro. Quando da transferência da capital, muitas empresas estatais federais, mantiveram sua sedes na cidade do Rio de Janeiro, assim como muitas repartições e órgãos públicos federais, a que se somaram os órgãos do governo estadual transferidos de Niterói, antiga capital do Estado do Rio de Janeiro, para a cidade do Rio de Janeiro.

Com o processo de reestruturação do estado, sob a égide do pensamento neoliberal, um grande número de empresas estatais, sedadas e/ou com sua base de ações no estado, foram privatizadas. Seguiu-se um grande número de dispensas, ou de “aposentadorias antecipadas”, as estruturas das empresas foram “enxugadas” o que levou a corte de pessoal, aumento da terceirização e redução de

salários. No plano da ação do estado, além da privatização houve uma redução dos gastos sociais e uma redução dos investimentos estatais em função da crise da dívida. Todas essas transformações atingiram em cheio a economia metropolitana. Galvão (2009) traça um quadro geral da dinâmica recente do Rio de Janeiro, nos seguintes termos:

O descenso da indústria de transporte, em que o Estado mantinha posição pioneira; a crise da siderurgia, que é o vetor fundamental de sua economia; a decadência das indústrias salineira e têxtil; e a desativação ou transferência de indústrias importantes para outros estados são indicadores expressivos dessas perdas. O decréscimo contínuo de produção agrícola de alimentos básicos – particularmente feijão, milho e mandioca – ou de produtos de exportação – como o café e a laranja – traduz, por sua vez, problemas estruturais importantes com os quais a economia do Estado convive num progresso de sangramento crescente e que se acentua com a crise, mas são anteriores a ela (GALVÃO, 2009, p 92).

Essa crise atinge patamares impensados nos anos 90, atingindo todas as esferas da vida social. Algumas de suas conseqüências apareceram com mais força na cidade do Rio de Janeiro, como o aumento da violência urbana, do desemprego, da informalidade, e da própria descrença por parte dos cariocas na possibilidade de se encontrar uma saída para a crise (Natal, 2008). Para muitos parecia impossível uma recuperação, no entanto, a partir de meados dos anos 90, a economia metropolitana começa a dar sinais de recuperação.

Natal (2008) analisa as principais características desse processo de recuperação econômica e entre os elementos mais promissores do mesmo, destaca o crescimento de outras regiões do estado, em especial, a região Sul Fluminense e a Região Norte, e o fortalecimento/surgimento do que se poderia chamar de uma rede urbana no estado. Tais mudanças apesar de suas limitações apresentam potencial para permitir um desenvolvimento menos centralizado na metrópole e no município núcleo.

No entanto, Santos (2008) a partir da análise de dados estatísticos contesta a afirmação que houve um real processo de recuperação da economia fluminense anos 90. Entre 1985 e 1997, segundo a autora, houve grande crescimento do setor de extração mineral e redução do de transformação industrial. Portanto o que houve foi um crescimento extraordinário do setor de extração mineral, que de certa forma “mascarou” a decadência industrial do Estado, que somente teria se intensificado nesse período.

Aliás, o setor de extração mineral foi o único que apresentou desempenho no Estado do Rio de Janeiro acima do sudeste e do Brasil. Houve uma grande queda no setor de transformação industrial que caiu de 19,24 para 17,52% do PIB industrial do Estado. Por outro lado, ela também afirma que as cidades médias fluminenses ainda não são importantes pólos econômicos regionais, embora algumas delas estejam caminhando nessa direção.

Associado com essa evolução socioeconômica, nas últimas décadas, tem se uma mudança na estrutura espacial da metrópole, como aponta Jardim (2007)

A partir dos anos 60, do século passado, a valorização imobiliária dos espaços cênicos do Rio de Janeiro, contribui para o da diferença sócio-espacial, cujos reflexos se fizeram sentir nos subúrbios e na periferia no sentido que ganharam novos contornos, com a imigração de estratos de renda médio e altos que se assomaram a população local, reproduzindo em áreas diferenciadas espacial e economicamente que demonstravam o aumento do processo de segregação sócio-espacial (JARDIM, 2007, p 172).

Portanto, ao mesmo tempo em que a metrópole inicia um período de crise, está em curso um processo de reestruturação espacial, em que se tem uma valorização dos espaços mais centrais da metrópole (que no caso do município-núcleo incluem a zona sul), mais bem dotados de infra-estrutura e valorizados simbolicamente, que leva a uma expulsão de estratos de classe média desses locais, que se dirigem a outras áreas dentro da metrópole, o que afeta a estrutura das cidades que recebe os novos migrantes. Ainda segundo o autor:

Os principais fluxos de imigrantes do Rio de Janeiro de média e alta renda se destinaram aos municípios de Niterói, Nova Iguaçu e São Gonçalo, cujos rendimentos médios se aproximavam aos da população. Entretanto, os seus rendimentos médios quando comparados com o da população metropolitana foram inferiores; o que significa no geral, um duplo processo de segregação sociais caracterizado, por um lado, pela imigração de alta renda para Niterói e por outro pela maioria dos imigrantes de baixa renda que se destina aos demais municípios da periferia metropolitana (JARDIM, 2007, p 175)

Assim temos uma concentração de migrantes de alta renda que se deslocam para Niterói – muitos em busca de uma melhor qualidade de vida, fugindo da violência – enquanto outros de renda mais baixa se deslocam para municípios da periferia metropolitana, procurando nesses municípios, as áreas mais centrais melhor dotadas de infra-estrutura. Com isso os pobres, nesses municípios passa morar em áreas cada vez mais distantes do centro, enquanto esses novos migrantes tendem a morar em áreas exclusivas próximas ao centro (JARDIM, 2007). Após

essa breve exposição da evolução da metrópole fluminense nas últimas décadas, iremos estudar a evolução urbana de São Gonçalo e as formas de sua inserção na metrópole fluminense.

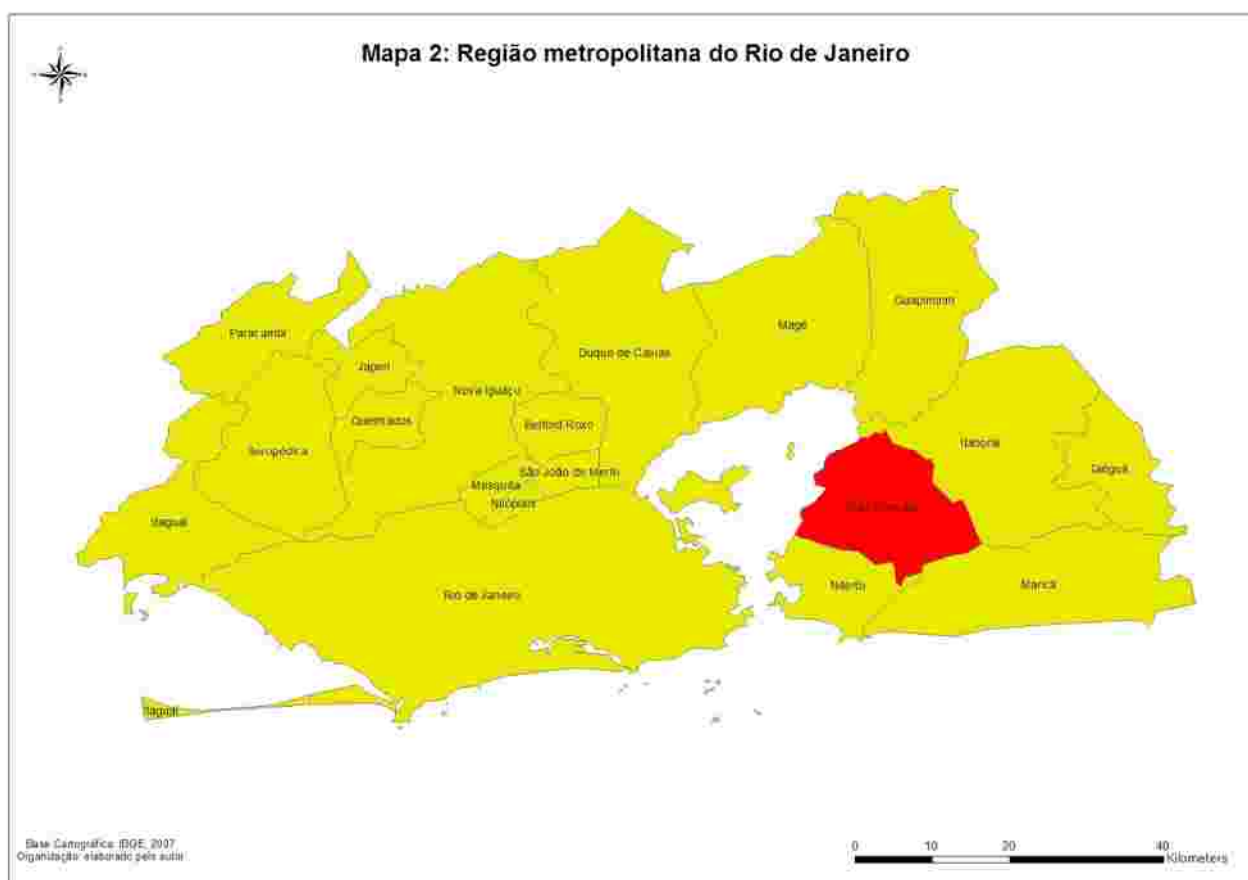
1.2. A evolução urbana de São Gonçalo.

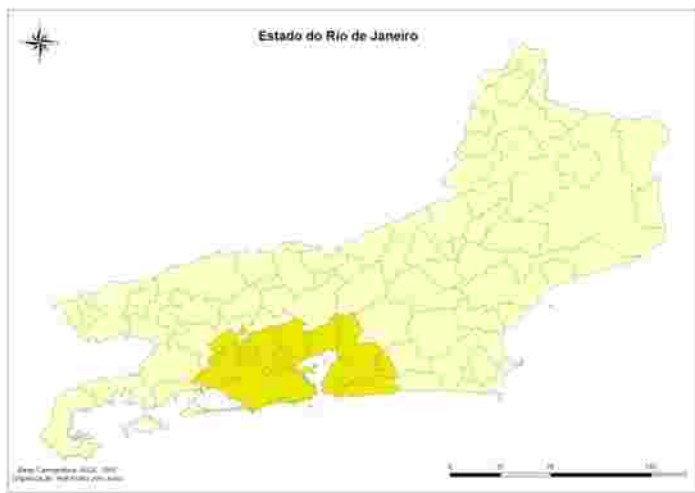
O município de São Gonçalo tem uma origem conturbada. O município foi inicialmente instalado no ano de 1890, sendo desmembrado de Niterói. Nesse momento a área passava por uma fase de grande crescimento econômico associado à produção de cana de açúcar e a instalação de engenhos. Portanto a emancipação representava os interesses de uma elite agrária que não se sentia representada pelos políticos de Niterói. Em 1892, o município teve a sua emancipação revogada, sendo São Gonçalo rebaixado a categoria de vila. Apenas em 1929 São Gonçalo foi reestabelecida a condição de cidade e sede de município.

Segundo SILVA (2001), a formação do espaço urbano de São Gonçalo se consolida a partir das atividades industriais e comerciais que se expandem a partir do fim do século XIX, que podemos denominar de um primeiro momento na produção do espaço urbano em São Gonçalo. Com a chegada de grandes indústrias como a Fiat Lux e a Cimento Portland, intensifica-se um processo de urbanização que se dá por um lado pela ação pontual das indústrias que, ou cooptam o poder público municipal para que ele realize as obras de infra-estrutura necessárias ao seu funcionamento ou, em alguns casos, age diretamente nessas áreas de modo a viabilizar a sua instalação. Por outro lado, tem-se a ação dos loteadores, que com o grande crescimento da população da cidade, em que se soma o crescimento vegetativo, à população migrante que chega para trabalhar nas lojas e fábricas daquela que receberia a alcunha de “Manchester fluminense” (SILVA, 2001), tem imensas possibilidades de acumulação de capital com a produção de loteamentos.

Esse crescimento se dá preferencialmente ao longo do eixo dos rios Neves - Alcântara, sendo que Neves se constitui como o principal núcleo industrial de São Gonçalo, enquanto Alcântara se constitui como o principal núcleo comercial. É ao longo desse eixo que irá se dar preferencialmente a atuação dos loteadores, produzindo em grande quantidade loteamentos, voltados a atender essa população trabalhadora das fábricas e lojas da cidade. Esse processo se intensifica

sobremaneira nos anos 40 e 50, levando a uma intensa acumulação de capital no setor imobiliário, sendo que muitos desses loteamentos são produzidos de forma precária. Segundo Santos (1986) o auge do retalhamento de terras com fins de loteamento na cidade de São Gonçalo se dá na década de 1950 em que foram criados mais de 130 mil lotes. O mapa 2 apresenta a localização da cidade de São Gonçalo na região metropolitana do Rio de Janeiro.





Ainda segundo o autor existe uma lógica capitalista por trás da expansão metropolitana baseada em loteamentos populares abertos, - tal como exemplificada no município de São Gonçalo – pois como a demanda que esse tipo de moradia atende tem um nível de renda muito baixo, a única forma de se manter a produção é produzindo loteamentos sem nenhum melhoramento urbanístico. Assim os loteadores, deliberadamente desrespeitam os regulamentos urbanísticos, produzindo loteamentos sem as mínimas condições de infra-estrutura, que justamente por isso, tem um valor bastante reduzido, sendo acessível aos trabalhadores mal remunerados que fazem a metrópole funcionar.

Quando os moradores vão para esses loteamentos são confrontados por um custo social altíssimo de morar nesses locais (falta de iluminação, transporte, saneamento básico e outros bens de uso coletivo) que se contrapõe ao baixo custo financeiro dos lotes (SANTOS, 1986). Há, no entanto a expectativa – nem sempre atendida – de reversão dos custos, ou seja, redução do custo social e aumento do custo financeiro de morar nesses loteamentos, com a valorização dos mesmos. No entanto essa valorização depende da mobilização dos moradores dos loteamentos junto ao poder público no sentido de prover o loteamento da infra-estrutura básica.

Se obtiverem sucesso em tal empreitada, os moradores a valorizando os melhores lotes, reservados pela empresa loteadora para um segundo momento de vendas – quando já houver uma quantidade razoável de moradores e um mínimo de infra-estrutura instalada. Trata-se, portanto de uma lógica extremamente perversa de produção do espaço urbano, que beneficia as empresas loteadoras, embora,

como salienta o autor, seja um equívoco se pensar que lógica especulativa, tipicamente capitalista, não estaria presente entre os moradores dos loteamentos populares.

Essa forma de produção da cidade, baseada em loteamentos abertos, muitos deles estabelecidos sem mínimas condições de infra-estrutura, ainda marca o tecido urbano da cidade que é caracterizado por um padrão de construção horizontal e pela presença de grande número de domicílios em condições precárias. Só para se ter uma idéia da situação, em 2000, apenas 41,5% dos domicílios estavam ligados à rede geral de esgoto e 64,1% dos domicílios apresentavam algum tipo de carência infra-estrutural (CIDE, 2008).

Geiger nota que “os precários serviços urbanos de São Gonçalo apresentam ao observador um contraste chocante com a riqueza da produção material do município” (GEIGER, 1956). Este fato, longe de representar uma disfunção, ou efeito da falta de planejamento ou de “ordem”, revela os caracteres específicos do desenvolvimento capitalista nessa cidade, que segue a da acumulação do capital, que pode não ser a ordem ideal em termos sociais, mas não deixa de ser uma ordem.

Sobre a questão, aliás, freqüentemente repisada, de que os problemas da cidade se dão por falta de planejamento por parte do poder público, cabe citar a colocação de LOJCKINE:

Pode de fato acontecer que os agentes do poder de Estado não tenham nenhuma consciência da política urbana real que eles ajudam a por em funcionamento, embora a inconsciência e ausência de domínio dos processos de urbanização postos em funcionamento decorram a nosso ver, não de uma necessidade inelutável, mas de um tipo de sociedade histórica e geograficamente determinada (LOJCKINE, 1981, p. 181).

Podemos afirmar que, embora feita para a realidade dos países desenvolvidos, em especial à francesa, essa observação tem grande capacidade de auxiliar no entendimento da realidade gonçalense. Assim, essa aparente desordem é fruto da forma de inserção da cidade na lógica da reprodução do capital, seja o capital imobiliário, seja o capital industrial e poderíamos afirmar, na metrópole fluminense que se afirma como verdade inelutável, se expandindo em direção aos novos territórios.

Um segundo momento – não tão marcante – na formação do tecido urbano da cidade, se dá entre os anos 70 e 90, em que passa a predominar a produção de loteamentos, em que há a produção de lotes, em geral de menor dimensão, sem desmembramento, em que cada morador é responsável pela construção da sua moradia. Em geral esses loteamentos se localizam nas mesmas áreas em que localizavam os loteamentos abertos, ou seja, nos bairros periféricos de São Gonçalo.

Um terceiro momento é o atual, a partir de meados dos anos 90, que é marcado pela produção de condomínios e loteamentos fechados verticais e horizontais⁶. Neste trabalho definimos condomínios fechados a partir de dois elementos: propriedade coletiva da terra, ou seja, ausência de desmembramento do terreno; existência de áreas de uso coletivo não públicas (ruas, praças etc.). Dessa forma não faremos nesse trabalho diferenciação entre loteamentos e condomínios fechados, até mesmo que por motivos operacionais, visto que é muito difícil a diferenciação entre os dois a partir dos registros oficiais. Para facilitar a escrita a partir daqui iremos nos referir a esse tipo empreendimento como condomínios fechados. Esse novo tipo de produção, voltado em grande parte para um público de classe média, ou média baixa, tem trazido grandes alterações no tecido urbano da cidade, entre eles, um incremento do processo de verticalização numa área que até hoje é notadamente horizontalizada.

Esta tentativa de periodização é apenas uma referência para a nossa análise. Não se trata de uma periodização absoluta, mas apenas o estabelecimento de marcos qualitativos que permitem a compreensão da evolução da produção do espaço urbano de São Gonçalo. Também não se trata de um esquema evolutivo, em que formas inferiores de produção do espaço urbano se seguem a superiores. A seguir, apresentamos o quadro 1 que tenta resumir esses três momentos da produção do espaço urbano na cidade:

Quadro 1: Formas de produção do espaço urbano na cidade de São Gonçalo		
Período	Tipo de produção mais comum	Definição
Do início do século XX até os	Loteamentos abertos	São loteamentos em que há a

⁶ Essa periodização foi baseada em entrevistas com funcionários da secretaria de Infra-Estrutura e Urbanismo, visto que não existe um cadastro dos lançamentos na Prefeitura.

anos 70 aproximadamente		abertura de ruas para delimitação de lotes, bem como a transferência de áreas para a municipalidade para a construção de escolas, praças etc.
Dos anos 70 a primeira metade dos anos 90 aproximadamente	Loteamentos	É uma forma de loteamento, em que não há desmembramento da terra, normalmente formado por casas construídas pelos compradores dos terrenos.
Da primeira metade dos anos 90 em diante	Condomínios fechados	Constitui-se se em espaços privados de uso coletivo, sem desmembramento em lotes, normalmente são constituídos por edificações realizadas pelo incorporador.
Fonte: entrevistas com funcionários da Prefeitura Municipal de São Gonçalo – 2009-10		

Em seguida passamos a discutir o desenvolvimento urbano do bairro de Alcântara em São Gonçalo.

1.3. A evolução urbana do centro de Alcântara

Devido a sua localização próxima ao rio Alcântara, que desembocava na Baía de Guanabara, Alcântara foi um importante porto colonial escoamento da cana de açúcar, que chegava das fazendas em tropas de burros e eram então embarcados em direção ao porto do Rio de Janeiro. A atividade do café consolidaria a posição de Alcântara como porto de escoamento em direção ao Rio de Janeiro. A instalação das ferrovias irá reforçar o papel central de Alcântara, já que este bairro irá se constituir num dos principais entroncamentos ferroviários, em que se fazia o transbordo das mercadorias do interior que iam em direção a cidade do Rio de Janeiro e vice-versa.

No final do século XIX, Alcântara assumirá o papel de mediação das relações estabelecidas entre o interior fluminense e a cidade do Rio de Janeiro (SANTOS, 2000). Portanto, enquanto outros portos fluviais perdem fôlego com a implantação do transporte ferroviário, Alcântara se reafirma como importante centro urbano e comercial, pois era o ponto final das linhas que partiam da capital em direção ao interior (caso da Estrada de Ferro Leopoldina) e das linhas que vinham do interior em direção a capital.

Nesse sentido cabia a Alcântara o papel de mediação da relação entre essas áreas que no momento pertenciam a duas unidades federativas distintas. Da mesma maneira, a instalação dos bondes irá reforçar o papel central de Alcântara. Como a maior parte das linhas de bondes que partiam de Niterói, tinham ponto final em Alcântara, – é preciso lembrar que nesse momento, final do século São Gonçalo fazia parte do município de Niterói – a acessibilidade do bairro será em muito ampliada para a população da porção leste da metrópole fluminense.

A acessibilidade do bairro irá estimular a criação de uma série de loteamentos populares em torno do centro de Alcântara. Para os moradores desses bairros, Alcântara se constituirá no principal centro de consumo, mas, além disso, o centro também é estimulado pela grande circulação de passageiros, já que Alcântara era ponto de parada obrigatório para transbordo de pessoas que vinham do interior em direção a capital ou da capital em direção ao interior. Como uma das mais importantes estações de trens e bondes do leste metropolitano Alcântara se afirma em fins do século XIX e início do século XX, também como um importante centro industrial.

A substituição do transporte ferroviário pelo rodoviário, a partir do século XX, irá consolidar a posição do centro de Alcântara. A RJ 104, principal via de ligação da cidade do Rio de Janeiro com o interior – pelo menos até a construção da BR 101 – atravessa o centro de Alcântara. Desse modo para se sair da cidade em direção ao interior ou vice-versa é preciso passar por esse centro. Dessa forma se reafirma mais uma vez o papel de Alcântara como ponto de mediação da relação da metrópole fluminense, com todo o interior fluminense, em especial, os municípios situados além de Alcântara.

Este papel de mediação, apesar de todas as modificações, permanece no presente. Para muitos municípios do interior fluminense, como Itaboraí, Magé,

Guapimirim, Rio Bonito, entre outros, o centro de Alcântara é a principal referência em termos de consumo de produtos. Alcântara é também o ponto final da mancha urbana adensada da metrópole, sendo que a partir do seu centro, começam a se descortinar núcleos urbanos entremeados de áreas rurais. Portanto a paisagem tipicamente metropolitana tem em Alcântara seu ponto limite. Com a construção da linha 3 do metrô, que ligará Niterói a São Gonçalo e Itaboraí – servindo os trabalhadores do Comperj – é provável que esse papel se reforce visto que pelo projeto Alcântara será uma das principais estações.

Assim podemos fazer uma interessante reflexão sobre a posição de São Gonçalo na metrópole fluminense e do centro de Alcântara na área urbana de São Gonçalo. Por um lado, São Gonçalo se insere como uma área periférica na metrópole, uma vez que as atividades mais nobres, de maior valor agregado, como as atividades de gestão e serviços especializados não se localizaram em seu território, sendo o papel de São Gonçalo estabelecido como área de localização de indústrias e de moradia de trabalhadores. Por outro lado, Alcântara dentro do tecido urbano de São Gonçalo é uma área central, uma vez que possui uma melhor infraestrutura e uma grande acessibilidade.

A partir dessas colocações podemos apontar algumas questões interessantes sobre a constituição da centralidade de Alcântara. Em primeiro lugar é um processo de longo curso, que passou por diversos ciclos econômicos e diversas conjunturas políticas. Em segundo lugar, podemos destacar a importância dos diferentes meios de transporte para a contínua redefinição e reafirmação da centralidade de Alcântara. De fato, sendo os meios de transporte predominantes em um período, uma escolha técnica e social, o fato do centro de Alcântara ter mantido sempre o seu papel de entroncamento é um grande fator que explica a manutenção da sua centralidade. Os motivos que levaram a manutenção desse papel fugiriam ao esboço do presente trabalho, sendo, no entanto, uma interessante questão, considerando que outros centros coloniais não mantiveram seu papel central quando da instalação das ferrovias.

No entanto a questão mais interessante que ressalta da análise anterior é o papel mediador que o centro de Alcântara tem exercido dentro e o fora da metrópole. Esse papel de mediação só tem se reforçado ao longo do tempo, e pode se ampliar a partir dos investimentos na região, como a linha 3 do metrô e o

Comperj. Isto significa a articulação entre dois mundo e poderíamos dizer duas paisagens muito distintas: de um lado a paisagem tipicamente metropolitana e periférica, altamente adensada e construída, com áreas residenciais populares, industriais e áreas comerciais; de outro a franja urbana metropolitana, com habitações dispersas normalmente ao longo das rodovias, áreas rurais com pecuária extensiva – tratando-se normalmente de áreas especulativas –, sítios para uso nos fins de semana e pequenas propriedades agrícolas.

Na primeira área temos uma vivência tipicamente metropolitana, com trabalhadores que moram em áreas periféricas, e que normalmente trabalham na cidade do Rio de Janeiro, Niterói ou mesmo São Gonçalo. Na segunda temos uma mescla de uma vivência metropolitana e ao mesmo tempo a vivência de um espaço tipicamente rural. Se percorrermos uma cidade como Rio Bonito, vizinha a Itaboraí, percebemos ao mesmo tempo casas suntuosas – com certeza de indivíduos que trabalham na metrópole, mas querem morar em uma cidade tranquila – bancos e comércio relativamente diversificados, e carroças com camponeses transportando alimentos para o mercado da cidade.

É esse papel de articulação entre um mundo metropolitano e outro peri - metropolitano que cabe ao centro de Alcântara e coloca de forma clara a sua importância dentro da metrópole fluminense. O mapa 3 apresenta a divisão da cidade de São Gonçalo por bairros, segundo a Prefeitura Municipal:



CAPÍTULO 2: O CAPITAL IMOBILIÁRIO E SUAS ESTRATÉGIAS DE AÇÃO EM SÃO GONÇALO.

Neste capítulo buscamos expor as estratégias e prática espaciais dos promotores imobiliários na cidade de São Gonçalo. Para isso, percorremos um caminho teórico que pode parecer exaustivo, mas que consideramos importante para uma melhor compreensão do papel desses agentes em sua complexidade e concretude. Inicialmente discutimos a natureza do espaço geográfico, a especificidade do espaço urbano, e as características de uma forma urbana que particularmente nos interessa: a metrópole. Em seguida analisamos a questão do valor da terra e depois o conceito de capital imobiliário e como este agente atua na cidade de São Gonçalo. Partimos então de uma discussão geral – sobre o espaço, e o espaço urbano – para o tema do valor da terra – que já nos permite uma aproximação com a temática do mercado imobiliário – para em seguida tratar especificamente do agente social identificado na literatura como promotores imobiliários.

2.1. O conceito de espaço na Geografia.

A investigação sobre o conceito de espaço é um tema que envolve uma longa discussão filosófica e científica. Não é nosso objetivo neste tópico resgatar a história da abordagem do conceito nem mesmo oferecer alguma contribuição original para a compreensão do mesmo, mas apenas apontar algumas questões sobre o conceito de espaço na geografia e explicitar nosso posicionamento em relação a esse debate.

Harvey (2004) em uma conferência intitulada “Space as a Keyworld” chama a atenção para três concepções distintas de espaço, que tem origem na filosofia e que fundamentam a compreensão moderna do espaço, não apenas na geografia, mas nas demais ciências. Trata-se do espaço absoluto, relativo e relacional.

O conceito de espaço absoluto tem sua origem na filosofia cartesiana-newtoniana. É um espaço de localização absoluta, imóvel e imutável, nos quais as coisas se depositam, ocupando lugares. É um continente, um mero receptáculo para coisas e pessoas. Na primeira hipótese sobre o espaço, Lefebvre o descreve de maneira clara ao afirmar que “esse espaço tem as seguintes características: vazio e puro, lugar de números e proporções, por exemplo, do número de ouro, ele é visual, por conseguinte, desenhado, espetacular; ele se povoa **tardiamente** de coisas, de habitantes e de usuários” (LEFEBVRE, 2008, p 43 grifos nossos).

Consideramos que “tardiamente” é um termo chave para a compreensão dessa concepção de espaço, pois se trata de um espaço a qualquer ação, compreendido de forma lógica e neutra sem nenhuma influência da ideologia ou da política. Esta compreensão de espaço fundamenta parte da produção científica sobre o mesmo, em especial no planejamento modernista. Apesar das críticas que se possa fazer a essa concepção, Harvey (2004) chama a atenção para o fato de que o espaço absoluto é uma realidade, ou uma certa forma de compreendê-la. Segundo o autor:

Absolute space is fixed and we record or plans within its frame. This is the space of Newton and Descartes and it is usually represented as a pre-existing and immovable grid amenable to standardized measurement and open to calculation. Geometrically it is the space of Euclid and therefore the space of all manner of cadastral mapping and engineering practices. It is a primary space of individuation – res extensa as Descartes put it – and this applies to all discrete and bounded phenomena including you and me as individual persons. Socially this is the space of private property and other bounded territorial designations (such as states, administrative units, city plans and urban grids) (HARVEY, 2004, p. 2).

Como afirma o autor, o espaço absoluto é uma concepção de espaço que auxilia a compreensão da propriedade privada e de outras delimitações territoriais modernas como o Estado-nação e mesmo sua subdivisão em regiões. Nesta visão o espaço é estruturado fundamentalmente pela contigüidade, sendo que a delimitação de fronteiras é algo extremamente importante, tanto que quando essas fronteiras não são delimitadas claramente – seja no caso de propriedades contíguas ou de Estados fronteiriços – ou mesmo quando são contestadas, temos conflitos.

Com isso, podemos compreender que mais que um puro conceito filosófico, o espaço absoluto é uma forma de arranjo e de produção do espaço, com uma lógica social subjacente. Assim, dentro dessa compreensão é fundamental delimitar o espaço, visto que este limite determina o raio de ação de um agente, bem como, a

quantidade de recursos que está inserido dentro dessa e que, portanto, ele controla. Por isso, são tão comuns na história os conflitos entre Estados por uma determinada área, não pela área em si, mas pelos recursos que ela abriga.

Bem distinta é a visão do espaço enquanto relativo. Segundo Harvey (2004):

The relative notion of space is mainly associated with name of Einstein and the non-Euclidean geometries that began to be constructed most systematically in the 19 century. Space is relative in double sense: that there are multiple geometries from which to choose and that spatial frames depends crucially upon what is being relativized and by whom (HARVEY, 2004, p. 2).

A concepção de espaço relativo parte de uma crítica ao espaço absoluto newtoniano, desenvolvida por Einstein, no final do século XIX. O espaço é relativo primeiro porque existem múltiplas geometrias a partir qual ele pode ser pensado e em segundo lugar porque a estrutura espacial depende fundamentalmente da posição do observador.

O espaço relativo é também uma forma de arranjo e estruturação do espaço geográfico, que remete a lógicas diferenciadas em comparação ao espaço absoluto. Considerando o espaço relativo, o que importa não é tanto a delimitação e o controle das fronteiras e das riquezas no interior delas, mas o estabelecimento e o controle dos fluxos que perpassam as redes, sendo de fundamental importância nesse caso, os nós da rede pelo papel de controle que eles exercem. Aqui o que importa para os agentes é o controle da quantidade e da qualidade dos fluxos bem como a sua direção e velocidade.

A concepção de espaço relacional, desenvolvida inicialmente pelo filósofo Leibniz é outra forma de se compreender o espaço. Dentro dessa concepção, os elementos que compõem o espaço fazem parte de uma totalidade articulada, sendo cada um desses elementos passíveis apenas de serem compreendidos a partir de sua relação com essa totalidade. Isto significa, para a Geografia, que cada porção do espaço não pode ser compreendida isoladamente, mas como uma parte de uma totalidade articulada através de relações mediatas ou imediatas..

Mas qual a compreensão “correta” do espaço? Afinal o espaço é absoluto, relativo ou relacional? Diante dessa questão afirmamos com Harvey que o espaço não é por natureza absoluto, relativo ou relacional, sendo estas apenas formas

distintas de compreensão e também de estruturação do mesmo. Dessa maneira, a concepção de espaço absoluto é válida para a compreensão de questões relacionadas à propriedade privada, fronteiras e outras limitações espaciais, a de espaço relativo é útil em questões relacionadas aos transportes, funcionamento de redes, mobilidade espacial. Já a concepção de espaço relacional é útil para uma série de questões que requerem uma compreensão da totalidade, exemplo: porque determinada área da cidade foi escolhida para receber lixão? Por outro lado, uma casa, por exemplo, pode ser compreendida ao mesmo tempo como espaço absoluto – um terreno ocupado por uma moradia – espaço relacional – uma área localizada a uma certa distância do centro, do metrô, praia, etc – e relacional – uma casa representativa de um certo estilo arquitetônico numa área valorizada diferencialmente em relação a outras etc (HARVEY, 2004).

Mas para além das diferenças, considerando que tanto o espaço absoluto, relativo e relacional, são formas distintas de compreensão de uma mesma realidade, haveria algo em comum entre essas três visões de espaço? Afirmamos com Lefebvre (2008) que o espaço:

estaria essencialmente ligado a reprodução das relações
compreendê-lo é preciso tomar como referência a reprodução das relações
de produção, e não a produção no sentido estrito dos elementos, isto é o
processo de produção das coisas e seu consumo. Portanto o espaço da
produção, nesse sentido amplo, implicaria e conteria em si a finalidade
geral, a orientação comum a todas as atividades na sociedade capitalista”
(LEFEBVRE, 2008, p 48).

As concepções que interpretam e arranjam o espaço, seja como absoluto, relativo ou relacional estão ligadas a reprodução das relações sociais na sociedade capitalista, permitindo a manutenção e o aprofundamento dessas relações. São fruto de um processo de produção social, a partir da relação entre sociedade e natureza.

Nesse sentido gostaríamos de ressaltar três aspectos que consideramos essenciais para a compreensão do espaço no presente trabalho: a sua dimensão material; a sua produção social; e a sua natureza como produto, meio e condição da ação social (CORRÊA, 2005). O espaço tem uma dimensão concreta, o que permite a análise do meio ambiente construído, da paisagem em geográfica como auxílio a sua compreensão. Mesmo que não ignoremos a importância da dimensão simbólica do espaço, bem como a articulação entre economia e cultura, não podemos negar a dimensão concreta do espaço, como um “híbrido” (SANTOS, 2008) produto da relação entre homem e natureza.

O espaço é também uma produção social, diferenciada historicamente e fruto do acúmulo de trabalho ao longo do tempo. Todo modo de produção produz um espaço específico (LEFEBVRE, 2009), diferenciado historicamente, que ao mesmo tempo é produzido para atender as necessidades do presente e que traz as marcas do passado. Como fruto de um processo de produção, o espaço é fruto de uma relação entre sociedade e natureza, sempre considerando que se trata de uma sociedade diferenciada em classes sociais e de uma natureza diferenciada e dinâmica⁷.

Exatamente por sua dimensão material e por sua natureza social e histórica, o espaço representa um grande acúmulo de trabalho, materializado no meio ambiente, o que confere ao espaço geográfico certa fixidez, variável conforme o ambiente considerado. Portanto o espaço pode ser visto ao mesmo tempo como produto – resultado da produção social em sentido amplo, como no trecho acima citado – meio, ou seja, um instrumento para a ação social e condição para essa ação.

2.2. O espaço urbano

O espaço urbano é uma especificação, um tipo particular de espaço. Portanto, como espaço geográfico, tudo que afirmamos anteriormente sobre o espaço é válido para o espaço urbano. O espaço urbano é uma produção social, diferenciado historicamente e também pode ser compreendido a partir de uma perspectiva absoluta, relativa ou relacional.

Neste trabalho, gostaríamos de ressaltar dois elementos que caracterizam o espaço urbano, diferenciando-o de outros espaços. Um primeiro elemento que está na base da identificação do espaço urbano é a de aglomeração⁸. O que caracterizaria o urbano seja qual for o tamanho da cidade é a concentração (LENCIONI, 2008). A cidade, forma material em que se realiza o espaço urbano, é um local de concentração de pessoas, de atividades, de infra-estruturas. E é essa capacidade de concentrar que, segundo Lefebvre, caracterizaria a cidade:

Portanto, o urbano é uma forma pura: o ponto de encontro, o lugar de uma reunião, a simultaneidade. Essa forma não tem nenhum conteúdo

⁷ Sobre o raciocínio tão comum no pensamento moderno, e equivocado, de que a natureza seria estável e sem dinamismo, ver Smith (1988).

⁸ Neste tópico, devido a sua natureza teórica, não iremos entrar na discussão em torno de que grau de concentração de pessoas permite denominar uma área de urbana.

específico, mas tudo a ela vem e nela vive. Trata-se de uma abstração, mas, ao contrário de uma entidade metafísica, trata-se de uma abstração concreta, vinculada a prática. O urbano é cumulativo de todos os conteúdos, seres da natureza, resultados da indústria, técnicas e riquezas, obras da cultura, aí compreendidas maneiras de viver, situações, modulações ou rupturas do cotidiano (LEFEBVRE, 1999, p 110).

O que caracterizaria o urbano seria justamente a capacidade de reunir, de aglomerar. O urbano nada criaria, apenas reuniria as criações, mas ao fazê-lo, levaria a criação de algo novo. Ao acumular todos os conteúdos o urbano amplifica as relações entre as pessoas e suas obras, coloca-as em contato, e desse contato surge a possibilidade de novas criações. Essa potencialidade criativa das cidades, surgida a partir da aglomeração, tem sido longamente relatada de um ponto de vista econômico, pelo conceito de economias externas de aglomeração.

Essas economias significam justamente a redução dos custos econômicos que a aglomeração permite. Quando temos várias empresas comerciais num centro, por exemplo, a sinergia provocada permite atração de um volume de consumidores que não seria possível se as lojas estivessem dispersas. A concentração de consumidores torna a cidade um local atrativo para o escoamento da produção industrial, a concentração de trabalhadores facilita a atividade industrial, enquanto a concentração de infra-estrutura de transportes e comunicações torna as cidades nós importantes das redes produtivas.

Porém, a força da capacidade aglomerativa das cidades vai muito além da redução de custos. Essa capacidade de aglomerar torna a cidade uma força criativa, pois “o urbano reúne. O urbano enquanto forma, trans-forma aquilo que reúne (concentra)” (LEFEBVRE, 1999, p 156). Ao reunir os homens, ao intensificar as relações – e as contradições – o urbano abre a possibilidade do novo, de novas idéias, novas formas de produção, novas formas de sociabilidade. Soja (2003) buscou conceituar essa capacidade criadora da cidade a partir do termo “synekism”, capacidade esta que vai muito além da redução de custos econômicos. Essa força criativa das cidades está presente em todos os campos da atividade humana, nas artes, nas ciências, na filosofia, bem como na atividade produtiva.

Outro elemento que consideramos válido para a definição do espaço urbano é a segregação. A cidade sempre foi um produto da desigualdade social, produzida pela diferença e para a diferença. Dessa forma o pressuposto para existência da cidade é a diferenciação da sociedade em classes (SINGER, 1978) e o fato de que a

classe dominante tenha a capacidade de controlar o excedente alimentar produzido. A cidade é o local em que as diferenças sociais aparece marcadas no espaço – qualquer pessoa que conhece uma cidade sabe a diferença entre um bairro pobre e outro rico – como uma forma de identificar a diferença, torná-la visível e incontestável.

A necessidade de explicitação das diferenças sociais passa, portanto, pela necessidade de produção de um espaço diferenciado. Uma definição de segregação nos é dada por Castells (1983)

Num primeiro sentido, entenderemos por segregação urbana, a tendência a organização do espaço em zonas de forte homogeneidade social interna e com intensa disparidade social entre elas sendo essa disparidade compreendida não só em termos de diferença, mas também de hierarquia (CASTELLS, 1983, p 210)

Há que se constatar pelo trecho acima de que a segregação é uma tendência, ou seja, em um caso concreto nunca encontraremos uma segregação absoluta dos grupos sociais – a não ser nos casos extremos em que temos a formação de guetos impostos pelo poder político. Considerando essa ressalva, a segregação representaria a criação de zonas diferenciadas socialmente, com fortes homogeneidades internas e díspares em relação a outras áreas. Esta disparidade não se dá apenas em termos de diferença, mas em termos de hierarquia, o que significa que existem espaços valorizados desigualmente, e diferentemente acessados pelas classes sociais.

Na sociedade capitalista, o acesso às diferentes áreas dentro do tecido urbano é mediado pelo mercado imobiliário. Dessa forma as classes sociais, que devido ao seu papel nas relações sociais de produção, o maior poder econômico e político tem acesso às áreas mais valorizadas socialmente, e, que normalmente são aquelas mais bem dotadas de infra-estrutura e de amenidades. Segundo Harvey (1985), a segregação significa acesso diferenciado aos recursos sociais, o que leva a diferentes oportunidades sociais e a tendência aos espaços segregados serem também espaços de reprodução das classes sociais. Assim, a tendência é que um bairro de classe média, tendo os jovens acesso a muitas oportunidades que outros não têm, esteja criando uma nova geração de indivíduos de classe média, enquanto que em um bairro proletário esteja se gestando a nova geração da classe trabalhadora. Isto não significa que seja impossível um morador de um bairro

proletário se tornar um indivíduo de classe média. Mas o esforço que ele terá que empregar para isso será muito maior que o de um jovem cuja família é de classe média.

Se a segregação faz parte da história das cidades desde a sua origem, sendo mesmo um dos elementos definidores do urbano, nas últimas décadas o processo de segregação atingiu uma nova etapa, o que levou os estudiosos a identificar um novo grau do processo de segregação, denominado de fragmentação. Segundo Souza (2006), a fragmentação não se confunde com a segregação clássica que predominou até os anos 70. Segundo o autor, “a segregação do tipo ‘clássico’, no Brasil urbano, é um processo de ‘empurramento’ dos pobres para e os desprezados pelas elites e pela pequena burguesia” (SOUZA, 2006, p 466).

Nessa situação os pobres freqüentavam os espaços freqüentados pelos ricos, como as praças públicas e praias. A fragmentação do tecido sócio-político espacial, como o autor denomina, partiria de um fechamento territorial, que se apresentaria de forma mais marcante – mas não exclusiva – nos dois vértices da pirâmide social. De um lado os ricos e a classe média que se fecham em seus condomínios exclusivos, cercados por muros e todo um aparato de segurança e de outro lado os moradores de favelas com possibilidades de mobilidade cada vez mais restrita devido ao controle exercido pelos traficantes de drogas, dificuldades financeiras para mobilidade, imposição social de imobilidade (estigmas, laços familiares, sentimento de pertencimento etc).

A fragmentação seria um processo que estaria ocorrendo em maior ou menor grau em todo o mundo, em especial nas grandes metrópol e seria caracterizado, segundo Salgueiro (1998) por

[...] uma organização territorial marcada pela existência de enclaves territoriais distintos e sem continuidade com a estrutura sócio-espacial que os cerca. A fragmentação traduz o aumento intenso da diferenciação e a existência de rupturas entre os vários grupos sociais, organizações e territórios (SALGUEIRO, 1998, p 39).

Este fenômeno representaria, portanto, uma ruptura com o tecido urbano tradicional e com a forma de vivência da cidade que conhecemos em que “(o espaço) era constituído por áreas homogêneas do ponto de vista social, ou funcionalmente especializadas, as quais estavam ligadas por relações de complementaridade e interdependência, com freqüência numa organização de tipo

hierárquico” (SALGUEIRO, 1998, p. 40). No modelo tradicional de segregação mesmo que tivéssemos evidentes desigualdades entre os espaços urbanos, havia uma articulação entre os mesmos – mesmo que apenas no plano funcional – o que levava a uma complementaridade entre os espaços.

Um bairro proletário e um distrito industrial, por exemplo, embora fossem espaços distintos do ponto de vista da dinâmica da segregação, eram também complementares visto que possivelmente a mão de obra do distrito industrial vinha do bairro proletário. A fragmentação representaria, em algum grau, uma desarticulação do tecido urbano, em que as áreas urbanas passam a ser produzidas a partir de enclaves territoriais distintos e muitas vezes sem ligação com a área do entorno.

Entre os processos que geram a cidade está a nobilitação de áreas degradadas, e a criação de “novas áreas centrais”:

contribuindo para lançar as bases de uma estrutura policêntrica de territórios ligados em rede a custa da perda da importância do centro tradicional e da estrutura monocêntrica de base hierárquica, ao mesmo tempo que favorecem a proliferação de implantações de pontos pontuais (centros comerciais, condomínios de luxo, grandes edifícios de escritório, conjuntos de habitação social, parques temáticos), isoladas, ou no seio de territórios com outro uso, adquirem grande visibilidade e se opõem à organização tradicional em manchas homogêneas (SALGUEIRO, 1998, p. 42).

De certa maneira a emergência da fragmentação pode ser vista como a feição mais clara da passagem de um espaço intra-urbano organizado a partir de uma perspectiva absoluta – em que o tecido urbano é formado por um mosaico de áreas diferenciadas do ponto de vista do conteúdo social que possuem, sendo os limites entre as áreas, delimitados de forma mais ou menos clara – para um espaço organizado sob uma perspectiva relativa – uma série de enclaves territoriais, como *shopping centers*, clubes, condomínios privados, que possuem relações muito mais intensas entre si do que com os seus entornos imediatos. Assim, aponta-se para uma estruturação do cotidiano urbano em rede e não mais a partir da contigüidade como aparece fortemente na idéia de bairro⁹.

⁹ Segundo Souza (2005), o bairro denota um espaço de vivência comum. Condição que estaria sendo modificada pela produção do espaço fragmentado.

O espaço fragmentado não seria, portanto totalmente desarticulado, mas apenas articulado em outras escalas. Escala essa que normalmente suplanta aquilo que concebemos como cidade e urbano, sendo na realidade um desafio para se pensar esses conceitos na atualidade, pois como afirma Sposito (2011) a idéia da cidade como uma unidade não corresponderia mais a realidade atual.

Inspirado na realidade dos países desenvolvidos, em especial os EUA, Marcuse (2003) constrói uma interessante perspectiva teórica sobre o processo de fragmentação. Segundo o autor dois aspectos são importantes na diferenciação social das cidades americanas na atualidade: diferenciação por raça e classe; diferenciação por etnia e estilo de vida. A partir desses elementos ele concebe a cidade como um conjunto de fragmentos, de enclaves territoriais, todos com formas de regulação social distintos e relativamente independentes entre si. Existiriam múltiplas cidades residenciais e múltiplas cidade de negócios. As cidades residenciais seriam:

- (*The luxury areas of the city*): são as áreas residenciais dos ricos, que são localizadas em lugares claramente reconhecidos na cidade. Estão cada vez mais distantes dos centros das cidades, estando associados a ação do capital imobiliário e ao surgimento de novas formas comerciais como os *shopping centers*.
- (*The gentrified city*): é onde moram os profissionais, gerentes e técnicos, *yuppies* e professores universitários, em áreas enobrecidas da cidade pelas políticas de renovação urbana. Os atrativos desta área são as atividades culturais, o lazer e o consumo. Outro atrativo é a proximidade com o local de trabalho.
- (*The suburban city*): área de famílias tradicionais, trabalhadores bem pago empregados colarinho-branco e azul, a baixa classe média, a pequena burguesia. Estas áreas providenciam estabilidade, segurança e conforto para o consumo. Em geral são ocupadas por famílias singulares. A casa é um símbolo da exclusão daqueles que possuem baixa renda, de segurança e conservadorismo político para os moradores.
- (*The thenement city*): área habitada por trabalhadores mal pagos, com empregos precarizados, poucos benefícios, pouca segurança no trabalho, nenhuma chance de ascensão social, moram em cortiços com infra-estrutura deteriorada. Seus

habitantes são vistos como selvagens e indisciplinados. São comumente expulsos quando os quarteirões que habitam são alvos de políticas de renovação urbana.

- (*The abandoned city*): a cidade abandonada é econômica e racial nos EUA, é o lugar dos muito pobres, dos excluídos, dos que nunca conseguem emprego estando permanentemente desempregados, os sem casa e sem abrigo. Moram em áreas com infra-estrutura decadente, casas deterioradas. As drogas e o crime se concentram nessas áreas desprovidas de serviços públicos.

Da mesma forma o autor fala em múltiplas cidades de negócios, que seriam

- (*The controlling city*): é a cidade das grandes decisões, com escritórios das grandes empresas, lugar de gestão dos grandes capitais. Localizam-se em áreas com oferta de serviços avançados. Local de trabalho de profissionais altamente especializados.
- (*The city of advanced services*): escritórios de profissionais que prestam serviços às empresas, e se encontram aglomerados no centro das cidades, em grandes torres de escritórios, ligados por redes de telecomunicações.
- (*The city of direct production*): inclui não somente manufaturas, mas também, serviços de nível inferior, escritórios governamentais, os escritórios de suporte das grandes empresas (*back-office*). É localizado em aglomerações com sensíveis variações dentro da área metropolitana, esta localização vai depender do tipo de atividade e a que mercado se destina.
- (*The city of unskilled labor*) é marcado pela economia informal, pelas manufaturas de pequena escala, depósitos atacadistas, serviços de comércio sem qualificação e indústrias de imigrantes. Estão profundamente ligadas às cidades de produção direta ou de serviços avançados, embora delas separadas por limites visíveis.
- (*The workless city*) não significa que não trabalham, mas que seu trabalho não possui reconhecimento. Representam os setores inferiores da economia informal, são os indesejados. Localizam-se em áreas industriais obsoletas.

Esta classificação busca representar um grau extremo de fragmentação, em que as áreas urbanas são produzidas de forma totalmente desarticulada com o seu

entorno, se articulando com outras áreas que podem estar muito distantes fisicamente desta. Assim uma “luxury areas of the city”, localizada nas franjas de uma área metropolitana, pode estar intensamente relacionadas com as “controlling cities” localizadas no centro da cidade, sendo esta relação muito mais intensa que a dessas áreas com o seu entorno.

Embora seja um fenômeno que ocorre em todo o mundo, o processo de fragmentação ocorre de forma mais intensa, e primeiramente, nas grandes metrópoles. No entanto, para discutir a fragmentação nas metrópoles, precisamos discutir inicialmente a natureza da metrópole capitalista. Tal é o objetivo do próximo tópico.

2.3. A metrópole capitalista.

A metrópole capitalista é uma forma urbana sem precedentes na história do processo de urbanização. “As metrópoles contemporâneas são os maiores objetos culturais jamais construídos pelo homem” (SANTOS, 1990, p. 9). Representam um novo patamar do processo urbanização e podem ser vistas ao mesmo tempo como uma evolução e uma negação da cidade. As metrópoles capitalistas surgem a partir da Revolução Industrial, associadas às novas necessidades que essa revolução social e técnica demandam. A necessidade de produção em uma escala ampliada levou a necessidade de um espaço urbano produzido em uma escala ampliada, esse espaço é a metrópole.

Retomando os elementos anteriormente levantados anteriormente podemos afirmar que a metrópole pode ser caracterizada como uma aglomeração de grandes proporções, com um padrão de segregação muito mais complexo do que o encontrado em outras cidades. A metrópole pode ser caracterizada por ser uma grande aglomeração, uma concentração sem precedentes de atividades econômicas, de pessoas, de poder econômico e político. Se a cidade é o ponto de partida histórico e lógico para a formação da metrópole, a metrópole representa de certa forma uma negação, superação da cidade. Assim:

Do ponto de vista de sua organização interna, a metrópole moderna instalou-se a partir da explosão sucessiva dos estágios urbanos precedentes, o povoado e depois a cidade, num ciclo que traduz a contínua

necessidade de ser eficiente, de exercer de forma plena as suas funções de “lugar de centralização” de forças econômicas, de relações sociais, de manifestações artísticas e de inovação técnica. Essa natureza inegociável e muitas vezes violenta do desenvolvimento metropolitano se exprime de forma clara na sua dimensão material (MEYER, 2000, p 5).

Portanto, tem-se um processo de desenvolvimento da metrópole, um processo de metropolização. Esse processo, impulsionado pelas necessidades dos agentes sociais e do sistema produtivo, se dá pela explosão sucessiva dos arranjos urbanos precedentes – povoado, cidade – com a constituição de um novo arranjo urbano, produzido em outra escala, que ultrapassa os limites da cidade individual, e constitui um tecido urbano metropolitano, conurbado ou não, em que se consolida uma vida de relações que articula os espaços absolutos e relativos, constituindo uma unidade do ponto de vista funcional. Unidade que aparece, por exemplo, nos deslocamentos cotidianos entre residência e trabalho.

Mesmo que não haja uma integração física do espaço urbano metropolitano, ou seja, conurbação, a metrópole apresenta uma integração do ponto de vista do espaço relativo, visto que temos distintas áreas com intensa integração entre si por fluxos de mercadorias e de pessoas e com um forte papel dos nós articuladores dessa integração, em especial o CBD metropolitano e também a partir de um ponto de vista relacional, visto que as diferentes áreas que compõem uma metrópole estão integradas dentro de uma mesma divisão territorial do espaço, estabelecendo entre elas relações de complementaridade e hierarquia.

Uma forma de compreender a origem da metrópole do ponto de vista conceitual é a partir do conceito de implosão-explosão. Segundo Lefebvre:

[...] a implosão- explosão (metáfora emprestada da física nuclear) ou seja, a enorme concentração (de pessoas, de atividades, de riquezas, de coisas e de objetos, de instrumentos, de meios e de pensamento) na realidade urbana, e a imensa explosão, a projeção de fragmentos ímplos e disjuntos (periferias, subúrbios, residências secundárias, satélites, etc) (LEFEBVRE, 1999, p 24).

Embora não mencione o conceito de metrópole, entendemos que o processo de implosão-explosão ocorre inicialmente e talvez com mais força na metrópole. Trata-se de um processo que pode ser visto como violento, por sua força e velocidade. Envolve uma implosão da cidade, ou seja, o enorme grau de concentração que anuncia a ruptura entre a cidade e a metrópole e a explosão com a constituição de um novo arranjo urbano, em outra escala, com uma imensidade de fragmentos

urbanos integrados dentro da metrópole: periferias, subúrbios, distritos industriais etc.

A metrópole então pode ser definida como uma forma urbana, que surge da revolução industrial, a partir da cidade que devido às novas necessidades do sistema produtivo passa por um processo de metamorfose, denominado metropolização, assumindo novas características, como um grande tecido urbanizado, com áreas diferenciadas e integradas dentro de uma mesma divisão territorial. Formando muitas vezes uma paisagem metropolitana perfeitamente identificável – espaço absoluto – e um conjunto de espaços integrados de um ponto de vista relacional.

As metrópoles dos países latino-americanos, que se formam a partir da Segunda Guerra Mundial, possuíam uma estrutura urbana bastante característica, marcada pela oposição entre um centro, concentrador de infra-estrutura e de população de alta renda e uma periferia deficiente em infra-estrutura e habitada pelos pobres. Essa forma de estruturação da metrópole se verifica claramente em Santos (1986):

A área metropolitana se desenha entre extremos: há nelas seções de território onde os custos econômicos são tão altos que podem ser vistos como tendendo ao infinito e onde as condições de vida são relativamente excelentes, fazendo os custos sociais tenderem a zero; em contrapartida, há outros lugares em que os terrenos não valem nada, mas em que se paga um alto preço em termos de vida cotidiana, pois não há infra-estrutura, serviços, transporte adequado e segurança. Entre as situações de ponta há milhares de configurações compósitas (SANTOS, 1986, p. 5).

A forma de estruturação urbana da metrópole relacionada ao padrão de segregação tradicional passa por uma série de mudanças por volta dos anos 70, relacionadas ao avanço do processo de globalização e de reestruturação produtiva. Uma nova estrutura metropolitana emerge – não apenas nos países subdesenvolvidos – muito mais complexa e fragmentada. A nova estrutura metropolitana, em tendência, é policêntrica, dispersa e descontínua. Gottdiener (1993) descreve essa mudança nos seguintes termos:

Em lugar da forma compacta da cidade que outrora representava um processo histórico em formação há anos, existe agora uma população metropolitana distribuída e organizada em áreas regionais em permanente expansão, que são amorfas na forma, maciças no escopo e sem sua escala de organização social (GOTTDIENER, 1993, p. 14).

Como aponta Meyer (2000) os termos chave para se analisar as metrópoles nas últimas décadas têm sido fragmentação e dispersão. Há uma substituição de uma metrópole compacta para uma metrópole difusa (LENCIONI, 2008). O espaço urbano metropolitano passa a ser caracterizado por uma estrutura fragmentada, com um conjunto de centros diferenciados e especializados, que muitas vezes concorrem e até superam o CBD. Há um espraiamento do tecido urbano, formando imensas regiões urbanas descontínuas que englobam áreas rurais, mas que possuem uma dinâmica metropolitana integrada. No entanto apesar das mudanças e transformações em curso no bojo do processo de globalização da economia, a metrópole contemporânea, como um produto social, mantém características da metrópole moderna. Assim, podemos afirmar com Soja (1994):

As dinâmicas do desenvolvimento metropolitano já não são, hoje, tão decididamente monocêntricas, tão determinadas por um modelo singularmente polarizado de forças centrífugas e centrípetas, por um padrão de crescimento urbano que gira em torno do centro definitivo da cidade. A nova metrópole é crescentemente descentralizada e cada vez mais um mosaico de desenvolvimento desigual sobreposto as lentas concentricidades e cunhas setoriais da clássica cidade capitalista industrial (SOJA, 1994, p 154).

Portanto estaríamos diante de uma dinâmica de desenvolvimento metropolitano, de uma nova etapa do processo de metropolização, associado a um novo estágio de desenvolvimento do capitalismo com a globalização e a reestruturação produtiva. A metrópole, forma urbana surgida a partir das necessidades do capitalismo industrial, passa por intenso processo de remodelação devido aos interesses dos agentes sociais de adaptá-la aos novos tempos da globalização. No entanto, a metrópole, como produto social e histórico, carrega as marcas da produção pretérita do espaço. De modo que encontramos na metrópole hoje lógicas associadas ao desenvolvimento metropolitano atual, dito pós-moderno, e outras que provêm do desenvolvimento da metrópole moderna (MEYER, 2000).

2.4. Valor da terra e renda da terra.

Neste tópico, como uma primeira aproximação para a compreensão da temática dos promotores imobiliários, faremos uma discussão sobre os conceitos de valor da terra e renda da terra. Consideramos essa discussão importante, pois nos

auxiliarão na compreensão da dinâmica da formação dos preços no mercado imobiliário, e a forma como os promotores imobiliários podem influenciar esse processo. Como mostraremos os dois conceitos em tela possuem subjacentes, concepções distintas de espaço urbano, e do papel que os agentes sociais possuem na sua produção.

Para Smith (1981) o valor de uma mercadoria é igual à quantidade de trabalho que ela consegue comandar, ou seja, a quantidade de mercadorias (fruto do trabalho) que se consegue obter com ela. O trabalho seria a medida real do valor de troca de todas as mercadorias, já que o trabalho seria a essência comum entre todas as mercadorias. Toda mercadoria teria um preço natural – que corresponderia ao seu valor – e um preço de mercado que dependeria da relação entre oferta e demanda das mercadorias. Afirma ainda que a palavra valor possui dois aspectos distintos: “por vezes expressa a utilidade de algum objeto particular e por vezes o poder de adquirir outros bens, que a posse daquele objeto proporciona. Um pode ser chamado valor de uso, o segundo valor de troca” (SMITH, 1981, p 17).

Portanto, toda mercadoria poderia ser vista a partir de duas formas: pela suas características e utilidades para o ser humano e por outro pela quantidade de mercadorias que esta pode obter no mercado. Marx (1987) considera esse duplo aspecto de toda a mercadoria a partir de uma perspectiva relacional, o que permite revelar a natureza social da mercadoria e o processo de formação da mais valia¹⁰. Essa natureza social da mercadoria aparece, no entanto oculta pela aparência “de relação social entre coisas”, visto que pela divisão do trabalho, o trabalhador perde a compreensão da totalidade do processo produtivo e não vê mais como produtor de toda a riqueza, mas como um simples instrumento do capital.

Do ponto de vista histórico, o valor de uso é anterior ao valor de troca, visto que para que mercadorias sejam produzidas é necessária uma economia de mercado constituída, em que os trabalhadores tenham sido separados dos meios de produção de sua subsistência. Na sociedade capitalista o valor de uso é subordinado ao valor de troca, uma vez que as mercadorias são produzidas apenas como um meio para a extração da mais valia e não para a satisfação das necessidades sociais. A sociedade capitalista traz, portanto, uma contradição entre o

¹⁰ A discussão sobre a mais valia fugiria dos escopos e dos objetivos do presente trabalho.

valor de uso e valor de troca que aparece de forma muito específica no espaço urbano.

No espaço urbano, temos uma tensão entre, de um lado, a cidade com suas formas historicamente construídas, suas infra-estruturas, toda a sua materialidade repleta de símbolos e significados que orienta a ação dos indivíduos e dos grupos sociais, a cidade como um suporte da vida e da produção, a cidade como um valor de uso, ou melhor, um valor de uso complexo, já que composto pela articulação espacial de vários valores de uso simples, conforme a conceituação de Ribeiro (1997). Por outro lado, há a visão da cidade como uma mercadoria, ou melhor, um conjunto espacialmente articulado de mercadorias, que se pode denominar de valor de troca complexo.

O conceito de valor de uso complexo está presente na obra de Ribeiro (1997), tendo sido originalmente desenvolvido por Topalov (1979), e seria um valor de uso composto pela articulação espacial de diversos valores de uso simples. Para Harvey (1990) os valores de uso e de troca não podem ser pensados de forma separada, constituindo uma unidade no ponto de vista do processo de produção da riqueza social. Assim sendo, se existe um valor de uso complexo, formado pela articulação espacial dos diversos valores de uso simples que compõem o espaço urbano (as casas, as ruas, as infra-estruturas etc.), deverá também haver um valor de troca complexo, formado pela articulação espacial de valores de troca simples. Sobre esse valor de troca complexo podemos afirmar, com Gottdiener:

Seu valor é criado por uma matriz sócio-espacial de localizações e atividades associadas à produção de riqueza, a qual então dá aos sítios urbanos particulares valor de uso que é função mais daquele padrão espacial determinado socialmente do que uma qualidade intrínseca do próprio recurso (GOTTDIENER, 1993, p 179).

De forma semelhante, esse valor de troca complexo é identificado por Villaça (1998) como a localização no espaço intra-urbano. Porém, se o espaço urbano é visto como valor de troca complexo, isto significa que o espaço urbano tem um valor. No entanto, há toda uma literatura que analisa a terra urbana a partir do conceito de renda da terra, que tem como pressuposto justamente o fato de a terra urbana não ser um bem produzido e, portanto sem valor. Acreditamos que os conceitos de renda da terra e valor da terra – ou melhor, do espaço urbano – são formas distintas e

válidas de compreensão da realidade urbana. No entanto, quais as diferenças, e semelhanças entre essas duas visões e quais as consequências teóricas e políticas de se assumir uma ou outra? Buscamos esclarecer essas questões a partir da análise dos dois conceitos.

Um dos autores que desenvolve o conceito de renda da terra urbana é Ribeiro (1997). Segundo o autor é um pressuposto da análise urbana:

[...] o fato de que a terra é um bem não produzido que, portanto, não tem valor, mas que adquire um preço. Ora, um bem não produzido não pode ter seu preço regulado pela lei da oferta, pois não há lei regulando sua oferta. É a procura que suscita o preço da terra e não o encontrado no mercado de 'produtores' e 'compradores' de solo (RIBEIRO, 1997, p 39)

E ainda:

[...] é necessário colocar como premissa de análise que os preços fundiários são gerados pelas várias demandas dos agentes capitalistas que valorizam seus capitais através da utilização e transformação do solo urbano. O preço da terra é somente um reflexo da disputa entre os diversos capitalistas pelo controle das condições que permitem o surgimento de sobrelucros de localização" (RIBEIRO, 1997, p 40).

Na concepção desse autor, a terra urbana seria um bem produzido pelo trabalho, sendo na realidade preexistente a qualquer trabalho e dessa forma seu preço não estaria regulado pela lei do valor. Como se formaria então o preço da terra? Porque as pessoas teriam de pagar pelo uso de um bem não produzido, de uma dívida da natureza? Segundo o autor, o preço da terra seria formado, considerando o monopólio da propriedade privada, a partir da disputa inter-capitalista pelo acesso a terra. Não haveria um mercado de terras urbanas, simplesmente pelo fato de ninguém ser capaz de "produzi-la", e dessa forma o preço da terra seria totalmente formado pela demanda.

E o que determinaria o preço diferenciado da terra em diferentes lugares? Aqui, entra em cena o conceito de sobrelucro de localização e de efeitos úteis de aglomeração (RIBEIRO, 1997). Sobrelucro de localização seria um lucro acima da média obtido por agente capitalista individual, apenas devido a sua localização mais privilegiada em relação à concorrência. Efeitos úteis de aglomeração são os efeitos causados pela reunião, num mesmo lugar de uma série de elementos que é benéfica a todos e que isolados não causariam o mesmo efeito, um exemplo seria a aglomeração de lojas na área central da cidade ou de indústrias no distrito industrial.

Haveria um sistema espacial que articula os diferentes valores de uso simples que compõem o valor de uso complexo que é a cidade. Com a distribuição desses elementos é desigual dentro da cidade, em determinados lugares há a concentração de elementos (infra-estruturas, lojas, serviços, indústrias) o que leva a criação de efeitos úteis de aglomeração. O acesso a esses efeitos criaria a possibilidade de formação de sobrelucros de localização, assim, o preço da terra refletiria a disputa inter-capitalista pelo acesso aos efeitos úteis de aglomeração e aos sobrelucros de localização que esse acesso pode oferecer. Uma área que concentrasse maior intensidade de efeitos úteis de aglomeração (uma área central, por exemplo), tende a ter um preço maior que uma área em que esses efeitos estão menos presentes.

O conceito de renda da terra urbana ressalta o caráter especulativo da formação do preço da terra urbana, pois como o preço da terra é formado pela disputa entre os capitalistas pelo acesso aos efeitos úteis de aglomeração, esse preço pode variar de acordo com a intensidade da disputa. Assim, num momento de grande crescimento econômico e urbano, a disputa pelas localizações levaria a um aumento do preço da terra, mesmo daquelas com menos acesso aos efeitos úteis de aglomeração (pior localizadas). Num momento de crise econômica, em que a demanda capitalista pela terra diminui, é possível que o preço da terra urbana, inclusive daquelas com melhor acesso aos efeitos úteis de aglomeração (melhor localizadas) diminuam.

Singer (1980) expõe de forma muito clara o conceito de renda da terra urbana e suas implicações. Segundo o autor, o espaço urbano é intensamente disputado pelas atividades capitalistas, “essa disputa se pauta pelas regras do jogo capitalista, que se fundamenta na propriedade privada do solo, a qual – por isso e só por isso – proporciona renda e, em consequência é assemelhada ao aluguel” (SINGER, 1980, p 77). Assim a renda seria nada menos que um pagamento feito aos proprietários da terra pelo direito de utilizá-la (HARVEY, 1990), levando em conta o monopólio da propriedade privada e a disputa entre os diferentes usos capitalistas do solo.

O capital imobiliário seria, portanto um falso capital, uma vez que mesmo sendo um valor que se valoriza, essa valorização é totalmente especulativa já que se baseia numa mercadoria não produzida pelo trabalho humano. As consequências disso são apontadas no trecho a seguir:

Mas o 'capital' imobiliário não entra neste processo (de produção da riqueza), na medida em que o espaço é apenas uma condição necessária à realização de qualquer atividade, portanto também da produção, mas não constitui em si, meio de produção, entendido como emanção do trabalho humano que o potencia. A posse de meios de produção é condição necessária e suficiente para a exploração do trabalho produtivo, ao passo que a ocupação do solo é apenas uma contingência que o seu estatuto de propriedade privada torna fonte de renda para quem a detém (SINGER, 1980, p 77).

Como um capital "fictício" que não contribui para a produção da riqueza, a renda da terra seria uma mera contingência advinda do domínio da propriedade privada. O espaço seria apenas uma condição necessária para o exercício de qualquer atividade humana, não sendo, portanto, um meio de produção, com capacidade de ampliação da produtividade social.

Embora toda a renda advinha do monopólio que o proprietário fundiário exerce sobre a terra, seja ela urbana ou rural, ela aparece em três formas distintas na sociedade capitalista: renda absoluta, renda diferencial e renda de monopólio. A renda absoluta foi introduzida na economia política por Marx (1987) e seria a renda paga ao produtor rural independente das condições de fertilidade ou de acessibilidade da terra rural, simplesmente pela existência da propriedade privada, ou seja, seria uma renda exigida pelo proprietário fundiário mesmo na pior terra. No caso do espaço urbano, a renda absoluta apareceria de forma mais clara nos terrenos pior localizados, como nas periferias urbanas. Segundo Harvey (1980) a renda absoluta estaria relacionada com o espaço absoluto, representando uma forma de controle territorial.

A renda diferencial adviria da diferença de fertilidade e ou de localização entre os solos agrícolas, estando, portanto assentado numa perspectiva relacional do espaço (HARVEY,1980). No espaço urbano a renda diferencial esta relacionada com as diferentes localizações dentro do espaço urbano e as condições diferenciadas de acesso aos sobrelucros de localização que elas oferecem. No caso da renda diferencial a propriedade não é a causa da existência da renda, mas apenas de sua apropriação privada. Já no caso da renda absoluta a propriedade privada é a causa da sua existência.

A renda de monopólio é uma forma não normal de renda baseada na monopolização de uma área rural com características especiais que a tornam único

e não reproduzível pelo capital, e que, portanto leva seu preço a ser regulado pelo poder de pagamento dos compradores, como no caso do vinhedo que está uma área com condições únicas de solo e clima e por isso produz um vinho de sabor inigualável. No espaço urbano, a renda de monopólio poderia aparecer em certas condições que tornam um determinado terreno único seja do ponto de vista material ou simbólico.

Dessa forma podemos sintetizar a forma de compreensão da realidade urbana a partir do conceito de renda da terra nos seguintes termos: em primeiro lugar a terra urbana é vista como uma mercadoria não produzida pelo trabalho humano, portanto não tendo um valor; apesar de não ter valor, a terra urbana adquire um preço, devido à disputa inter-capitalista por acesso a mesma, uma vez que ela é uma condição essencial para qualquer atividade humana; devido a essa disputa a terra urbana, pode se valorizar, mas se trata de uma valorização “fictícia” baseada tão somente na capacidade de pagar pela terra que possuem os diferentes agentes capitalistas; assim, o capital imobiliário seria um falso capital já que não contribuiria para a produção social da riqueza, apenas receberia uma renda devido ao fato de controlar uma condição essencial à produção da riqueza, ou a, o acesso à terra urbana; da mesma forma a terra urbana seria uma falsa mercadoria por não ser produzida pelo trabalho e não contribuir com a produção da riqueza social; por não ser produzida a oferta de terra urbana não pode ser controlada por nenhum agente social.

Uma outra forma de se compreender a produção do espaço urbano e a formação dos preços da terra urbana nos é dado pelo conceito de valor da terra urbana. Esta concepção aparece em Villaça (1998) que afirma:

É um equívoco a idéia de que a terra urbana é dom gratuito da natureza, e que por isso não tem valor e não é possível controlar sua oferta. Tratar dessa maneira é equipará-la ao ar, ou mesmo as águas tal como se encontram na natureza [...] Considerar a terra urbana produto não produzido, só porque sua base material o é, é o mesmo que reduzir um produto a sua matéria-prima (VILLAÇA, 1998, p 71).

E ainda:

É produzido pelo trabalho social (o espaço urbano) despendido na produção de algo socialmente útil. Logo esse trabalho produz um valor. Uma pergunta fundamental que poucos se fazem: qual é o produto desse trabalho? Há dois valores a considerar. O primeiro é o dos produtos em si – os prédios, as ruas, as infra-estruturas. O outro é o valor produzido pela aglomeração. Esse valor é dado pela localização dos edifícios, ruas e praças, pois é essa localização que os insere na aglomeração [...]. Como qualquer valor, o da localização também é dado pelo tempo de trabalho socialmente necessário para produzi-lo, ou seja, para produzir a cidade inteira da qual a localização é parte (VILLAÇA, 1998, p 72).

Em primeiro lugar esse autor critica aqueles, que como Ribeiro, afirmam que a terra urbana é um bem não produzido e que, portanto, não tem valor e não é possível controlar sua oferta. Aqui o autor faz uma distinção crucial entre a terra urbana como mero substrato físico, precedente a qualquer trabalho humano, e a terra urbana enquanto um produto alterado pelo trabalho. Confundir a terra urbana com um bem não produzido seria o mesmo que confundir um produto acabado, com a matéria prima extraída da natureza que lhe deu origem.

A terra urbana – juntamente com as edificações nela presentes¹¹ - teria um valor, que como o valor de qualquer mercadoria seria determinado pelo tempo de trabalho socialmente necessário para produzi-lo. No caso da terra urbana, teríamos de considerar dois valores: primeiro o dos produtos em si (o valor das casas, das infra-estruturas, dos prédios públicos etc.) e o valor dado pela localização desse produto dentro da aglomeração.

Consideramos essa distinção entre os dois valores da terra urbana de grande importância teórica. Com isso, duas casas de padrão arquitetônico diferenciados, numa mesma localização, tendem a ter preços diferentes, da mesma forma que duas casas com mesmo padrão arquitetônico, mas com localizações diferentes, tendem a ter preços diferenciados. Tal concepção vê a terra urbana inserida em um espaço urbano, fruto do trabalho humano, assim uma área é mais central porque nela há um maior acúmulo de trabalho social, enquanto uma área é periférica porque nela o acúmulo de trabalho social é menor, sendo, portanto, as áreas centrais os focos de convergência privilegiados dos agentes econômicos que comandam e articulam os processos de produção da cidade.

¹¹ Para facilitar a exposição, não faremos distinção entre terra urbana e as edificações nela instaladas.

Da mesma forma, a visão da terra como um bem produzido, permite a conclusão que a sua oferta pode ser controlada, e nesse sentido se destaca o papel dos promotores imobiliários e do Estado. E é verdade que esses dois agentes, entre outros, tem ao longo do tempo despendido grande quantidade de recursos na formação de áreas diferenciadas dentro do tecido urbano. Assim, os efeitos de aglomeração, utilizados por Ribeiro (1997), ganham um novo sentido. Tais efeitos não seriam resultado da reunião ao mero acaso de elementos que permitem a formação de efeitos úteis de aglomeração, mas da ação convergente de diversos agentes, que ao longo de um tempo que pode ser mais ou menos longo, leva a concentração de grandes somas de trabalho social numa mesma área. A valorização de uma área representaria, portanto, nada mais que o acúmulo de valor-trabalho, materializado em forma de objetos espaciais, numa determinada área ao longo do tempo.

Acreditamos que a concepção dos dois autores tem aspectos positivos. A concepção de Ribeiro e de outros autores marxistas que trabalham com o conceito de renda da terra, principalmente pelo fato de ressaltar o caráter especulativo do preço da terra urbana, e a de Villaça e Gottdiener, que se baseia em Lefebvre, principalmente ao considerar a terra com um bem produzido e cuja oferta pode ser controlada pela ação dos agentes. Apesar das divergências dos autores, existem até mesmo pontos em comum entre eles, como o papel conferido a aglomeração e a importância da localização.

Não há problemas em identificar o caráter especulativo da terra urbana, ao mesmo tempo em que afirmamos que ela possui um valor, visto que a localização, como qualquer mercadoria, possui um preço que tende a variar em torno do seu valor. Com isso, afirmamos que a natureza altamente especulativa do valor da terra urbana, da localização enquanto tal provém muito mais das especificidades que envolvem a sua produção do que de um caráter intrinsecamente diferenciado em relação a outras mercadorias.

Conclui-se nessa perspectiva que o valor da terra é dado pelo trabalho socialmente necessário para produzi-lo e que é possível, por isso, controlar sua oferta. No entanto, exatamente por se tratar de um bem imóvel há sempre a possibilidade de especulação com o seu preço, o que significa que permanece importante o papel da demanda. Assim, num momento de grande crescimento da

demanda por terrenos e habitações é possível que a especulação - via retenção de terrenos, por exemplo - faça o preço da terra urbana numa determinada localidade se afastar do seu valor, assim como, num momento de queda da demanda é possível que um terreno ou uma casa se desvalorize, ou seja, que o seu preço se situe abaixo do seu valor.

A perspectiva que aponta que a localização possui um valor se coaduna de forma muito evidente com a perspectiva da produção social do espaço (GOTTDEINER, 1993). O autor supracitado faz também uma crítica aos pensadores que buscam abordar a realidade urbana a partir do conceito de renda, justamente por mascarar o papel ativo que a produção do espaço urbano tem na economia capitalista. Em suas palavras:

Em suma, a conexão entre o valor de uso da localização, que é um produto social, e o preço pelo uso do espaço, que é expropriado pelos particulares, é percebida quando entendemos o mercado imobiliário como um elo mediador no processo de acumulação de capital. A renda dos economistas políticos é um mero epifenômeno da produção social de espaço. A extração de retornos monopolistas no imóvel é, então, uma função da capacidade de grupos de capitalistas que trabalham às vezes com o Estado de aplicarem os poderes conspiratórios para canalizar recursos e desenvolvimento em direções espaciais particulares (GOTTDEINER, 1993, p 180).

Dessa forma abandona-se a visão de um espaço produzido aleatoriamente por agentes diversos, em que se busca extrair uma renda a partir das diferenças de localização, para um espaço urbano socialmente produzido, por agentes concretos e diversos, em especial as diversas frações do capital e o Estado, segundo interesses específicos e, mormente privados. Essa perspectiva, que o autor conceitua como perspectiva de produção do espaço baseando-se na obra de Lefebvre pode ser muito fecunda para análise urbana. Deste modo, aponta-se uma contradição não apenas entre uma produção social do espaço e sua apropriação privada, mas também, a da produção social do espaço segundo interesses privados.

Um dos pressupostos do conceito de renda da terra urbana é justamente o fato de que a mesma não pode ser produzida por nenhum agente individual. Mesmo que isso seja em parte verdadeiro, não é preciso muito esforço para identificar em nossas cidades estratégias de produção do espaço a partir da articulação de diferentes agentes, isso principalmente na atualidade em que o setor imobiliário de secundário, passa a ter uma posição central no processo de acumulação capitalista. O trecho a seguir esclarece muito das questões até aqui apontadas:

O desenvolvimento do mundo da mercadoria alcança o continente dos objetos. Esse mundo não se limita mais aos conteúdos, aos objetos no espaço. Ultimamente o próprio espaço é comprado e vendido. Não se trata mais da terra, do solo, mas do espaço social como tal, produzido como tal, ou seja, com esse objetivo, com essa finalidade (como se diz). O espaço não é mais simplesmente o meio indiferente, a soma dos lugares onde a mais valia se forma, se realiza e se distribui. Ele se torna produto do trabalho social, isto é, objeto muito geral da produção, e, por conseguinte, da formação da mais valia (LEFEBVRE, 1999, p 140).

Portanto, não se trata mais da terra urbana considerada como um substrato físico, passível de oferecer uma renda ao seu controlador, mas do espaço social produzido por agentes concretos com interesses específicos. Essa produção se torna ela mesma, fonte de riqueza social e de mais valia, talvez a maior fonte de todas. Isto posto, a questão não é mais a de controlar o acesso a localização, mas do controle da produção social do espaço global e da localização nela inserida. A mudança entre a perspectiva da renda da terra e valor da terra fica clara em Gottdiener (1993) ao afirmar que:

Nesse estágio da discussão, devo mudar da análise da terra como meio de produção para a análise do espaço como força de produção, e mudar da determinação do valor da terra e seu retorno – renda – para a determinação social do valor da localização no espaço e seu retorno – lucro. Se devemos tratar a questão dos valores da terra e da localização, devemos antes de tudo reintroduzir a teoria de Lefebvre e passar de uma análise da terra per se para a dos bens imóveis, pois são estes que compreendem o espaço capitalista na medida em que esse se opõe ao pré-capitalista (GOTTDIENER, 1993,185).

O espaço como força de produção, como produto acima de todos os produtos, nos leva além da questão do preço da terra e seu retorno - renda, para a questão crucial de como a cidade é produzida, segundo que interesses e como essa produção é controlada pelos agentes capitalistas de forma a se obter lucro.

Poderíamos sintetizar essa perspectiva da seguinte forma: a terra urbana é vista como integrante do espaço urbano socialmente produzido, portanto fruto do trabalho humano e tendo por isso um valor; o valor da terra urbana envolve dois valores, o valor em si da edificação, que depende do custo da construção e o valor da localização que depende da forma como a terra urbana está inserida dentro da trama relacional da cidade; a terra urbana tem um valor, que é dado pelo quantum de trabalho socialmente necessário pra produzi-lo, no entanto, o preço da terra pode variar em torno do seu valor de acordo com a demanda pela terra urbana; como um produto, a terra urbana é parte integrante do processo de produção da riqueza social, sendo assim o capital imobiliário não é um falso capital assim como a terra

urbana não é uma falsa mercadoria; por ser produzida pelo trabalho social a produção da terra urbana, e do espaço urbano pode ser controlada pelos agentes sociais.

A partir da exposição dos conceitos de valor e renda da terra, fica claro que ambos não se limitam a compreensão da formação do preço da terra urbana. Tanto o conceito de renda da terra quanto o de valor da terra urbana pressupõem uma concepção do espaço urbano e da forma como o mesmo é produzido. Tais concepções são bastante díspares entre si, o que significa que olhar o espaço urbano a partir do conceito de renda da terra significa vê-lo de forma bem distinta da forma como o veríamos a partir do conceito de valor da terra. Isto não significa que dessas compreensões é superior a outra, uma vez que a realidade é muito mais complexa que as nossas teorias e que, portanto existem múltiplas formas de se compreender a realidade, que iluminam aspectos distintos dela.

O conceito de renda da terra pressupõe um espaço urbano não produzido pelo homem, uma “dádiva da natureza”. Nesse espaço dado a priori, instaura-se uma disputa entre os capitalistas pelas melhores localizações, disputa essa mediada pela propriedade privada. A existência da propriedade privada cria uma mera contingência à ação do capital, permite ao proprietário fundiário a extração da renda da terra, que é nada mais nada menos que um tributo exigido pelo proprietário para a utilização da terra. Daí decorre que os agentes não podem controlar a produção do espaço urbano, mas apenas o acesso as melhores localizações através do monopólio da propriedade privada.

Já o conceito de valor da terra pelo contrário, pressupõe a visão de um espaço urbano produzido pelo homem, pela ação de agentes sociais concretos. Esse espaço produzido socialmente tem o seu valor definido pela quantidade de trabalho socialmente necessário para produzi-lo. Como uma produção social, a produção do espaço urbano pode ser controlada pelos agentes sociais hegemônicos – da forma semelhante a qual os capitalistas controlam a produção das demais mercadorias. Isto significa a possibilidade da produção social ser realizada a partir de interesses privados. O preço da terra urbana gravitaria em torno do seu valor devido a maior ou menor demanda capitalista pela mesma.

Por considerarmos a concepção de valor da terra mais condizente com a concepção de espaço urbano apontada anteriormente, acreditamos que este conceito melhor se adequa as necessidades e aos objetivos do presente trabalho. A partir dessa concepção, qual seria o papel do promotores imobiliários nas cidades capitalistas, na valorização diferencial das áreas dentro do tecido urbano? Estas e outras questões serão abordadas a seguir no tópico a seguir.

2.5. Os promotores imobiliários e as suas práticas espaciais.

O objetivo desse tópico é analisar o conceito de promotores imobiliários, as práticas espaciais que esse agente realiza de acordo com os seus interesses específicos e as formas resultantes dessa ação. Devido ao escopo limitado deste trabalho iremos nos concentrar na definição de promotores imobiliários, sem, no entanto ignorar o fato de que a atuação deste agente se dá em consonância e/ou conflito com a ação de outros agentes sociais.

Segundo Souza (1994) a classificação dos agentes produtores do espaço urbano varia conforme o autor considerado:

Assim, Form (1971) define os seguintes agentes: a indústria imobiliária, os proprietários industriais, os proprietários individuais, os inquilinos e o setor público. Já Capel (1974) considera como agentes as grandes empresas construtoras e o Estado. Clichevsky (1975), no seu estudo sobre a periferia de Buenos Aires, propõe como agentes os proprietários, os investidores independentes e as empresas urbanizadoras e/ou comercializadoras. Harvey (1973), em seu estudo sobre Baltimore, considera como agentes os proprietários individuais de residência, ou inquilinos, os agentes imobiliários, os proprietários de terra e de imóveis, a indústria da construção civil, as instituições financeiras e as instituições governamentais [...] (SOUZA, 1994, p 190).

Para Corrêa (1995) os agentes produtores do espaço urbano são: os proprietários fundiários, os proprietários dos meios de produção, o Estado, os promotores imobiliários e os grupos sociais subalternizados – alheios às regras da produção de mercado. Acreditamos que a identificação desses diferentes conjuntos de agentes, por diferentes autores, se baseia em diferenciações locais do mercado

imobiliário, e em alguns casos em diferenças apenas de nomenclatura, muito mais que diferenças teóricas importantes.

Segundo a definição de Corrêa (1995), os promotores imobiliários são um conjunto de agentes responsáveis pela: incorporação, que é a operação chave da promoção imobiliária, conforme discutido a seguir; financiamento, seja da produção do imóvel, seja da venda das unidades; estudos técnicos, realizados para verificar a viabilidade técnica e econômica de realização da obra; construção do imóvel; e comercialização das unidades.

Esta diversidade de funções irá corresponder há uma diversidade de empresas que atuam no setor, exercendo funções diversas (construtora, incorporadora, corretora imobiliária), o que significa que se trata de um agente em si mesmo complexo. No entanto, pode se considerar que há uma unidade na ação espacial dessas múltiplas empresas, e que ela se dá a da ação do incorporador. Trata-se de um agente fundamental na produção do espaço urbano, estando sua atuação ligada diretamente à valorização diferencial das áreas dentro do tecido urbano. Seu objetivo é maximizar os lucros nas diferentes etapas da produção imobiliária, seja na aquisição do terreno, na construção ou na venda do imóvel.

Na busca da transformação de formas e funções, da subversão da organização da cidade com toda a lucratividade que ela pode ensejar, os promotores imobiliários lançam mão de diversas estratégias e práticas espaciais. Isso se dá principalmente devido as características peculiares da mercadoria habitação, salientadas por Topalov (1979, p. 56):

- 1- A moradia é um bem imóvel, durável, ou seja, está irremediavelmente ligada ao terreno, suporte da sua produção, o que significa que a cada nova habitação seria necessário um novo terreno e, além disso, por ser durável seu tempo de consumo é extremamente longo.
- 2- É um bem não homogêneo e padronizável.
- 3- Em alguns casos, o monopólio da terra, baseado na propriedade privada pode ser um obstáculo a produção imobiliária.

- 4- Como o custo unitário dessa mercadoria é extremamente demanda solvável por ela acaba sendo bastante reduzida.

Diante de todos esses problemas os promotores imobiliários buscam inúmeras estratégias para potencializar a produção imobiliária, entendida como “[...] toda a produção de imóveis, para fins residenciais, comerciais, industriais e de serviços, e pressupõe, portanto, a relação entre a propriedade da terra e construção de imóveis” (SPOSITO, 1991). Segundo Ribeiro (1997), entre os diversos agentes que atuam na produção imobiliária, do ponto de vista empírico, o incorporador tem papel central para o entendimento do padrão espacial da distribuição dos empreendimentos. O incorporador é o responsável legal pela construção, venda e entrega do imóvel, nas palavras do autor: “ele é o ‘chefe da orquestra’, tendo como função coordenar o processo produtivo e assumir as responsabilidades pela comercialização” (RIBEIRO, 1997, p 92).

O incorporador é o gestor de um capital de circulação que viabiliza a produção imobiliária, é ele quem controla o intrincado processo de transformação do capital-dinheiro, primeiro em terreno, depois em edificação e finalmente em dinheiro, após a venda das unidades. Como dirigente do processo de produção imobiliária, o entendimento da atuação de tal agente é essencial para a compreensão do padrão espacial de distribuição da mesma. Por esse motivo, as empresas de incorporação serão o foco principal do trabalho, assim como aquelas construtoras que também desempenham o papel de incorporador. Mesmo por isso essas empresas são normalmente o foco dos estudos dentro da literatura existente sobre essa temática.

O mercado imobiliário tem assumido nas últimas décadas um papel extremamente importante na economia, o que ressalta o papel dos promotores imobiliários. Segundo Lefebvre:

[...] Na medida em que o circuito principal, o da produção industrial corrente dos bens mobiliários arrefece o seu impulso, os capitais serão investidos no segundo setor, o imobiliário. Pode até acontecer que a especulação fundiária se transforme na fonte principal, o lugar quase exclusivo de formação de capital, isto é de realização de mais valia. Enquanto a parte da mais valia global formada e realizada na indústria decresce, aumenta a parte da mais valia formada e realizada na especulação e pela construção imobiliária (LEFEBVRE, 1999, p 144).

Neste sentido aponta-se que o mercado imobiliário e os promotores imobiliários passam a ter um papel central na produção de riqueza, afirmação condizente com a concepção de valor da terra e de espaço urbano anteriormente esboçado. Se é realidade que todo modo de produção produz um espaço específico, adequado as necessidades de reprodução das relações sociais desse modo de produção – mesmo considerando que a produção do espaço incorpora as contradições sociais de um modo específico – o que talvez seja o grande diferencial do capitalismo é o de que a própria produção do espaço se torna uma atividade extremamente lucrativa.

Uma coisa é a produção de um espaço social adequado as necessidades de reprodução de uma sociedade e, no entanto, produzido de forma contraditória ao incorporar e modificar as diferenças sociais. Outra coisa bem distinta é a própria produção do espaço ser uma atividade produtora de mais valia em si mesma, e ainda por cima a mais lucrativa de todas. É esta segunda situação que Lefebvre tem em mente ao afirmar que o imobiliário se mobiliza, ou já, se torna um elemento crucial no processo de produção da riqueza. E se a produção do espaço se torna uma atividade econômica crucial, os promotores imobiliários se tornam um agente econômico de grande importância não apenas na definição e redefinição da estrutura urbana, mas na própria organização da economia nacional. Sendo assim, depois de identificarmos a importância do papel das empresas do mercado imobiliário, em especial as incorporadoras, buscaremos identificar as práticas espaciais executadas por esses agentes em prol de seus interesses privados.

A concepção de práticas espaciais está baseada em Lefebvre (2009) que trabalha com uma tríade conceitual para a compreensão produção do espaço social: práticas espaciais; representações do espaço; espaços de representação. As práticas espaciais seriam as práticas cotidianas desenvolvidas pelos indivíduos e que contribuem para a produção do espaço, dessa forma o trajeto de um trabalhador da casa até o trabalho seria uma prática espacial, da mesma forma que a delimitação de áreas diferenciadas dentro de uma praia. As representações do espaço envolveriam todos os planos e projetos realizados por agentes privados ou públicos, normalmente com o auxílio de instrumentos cartográficos. Os espaços de representação dizem respeito às formulações, desejos, aspirações e interpretações criadas sobre os locais de vivência de indivíduos ou grupos sociais.

Os três conceitos revelariam aspectos diferenciados e complementares da análise do espaço social. As práticas espaciais, ligadas ao espaço vivido, estariam relacionadas à forma como os indivíduos e os grupos vivenciam o espaço em toda a sua desigualdade e contradição. Nem é necessário dizer que as práticas espaciais são extremamente diferenciadas segundo as classes sociais e segundo os diferentes espaços que compõem a cidade a partir do fenômeno da segregação. Dessa forma o espaço urbano comportaria múltiplas práticas espaciais, possivelmente em conflito entre si.

As práticas espaciais dos diferentes grupos sociais e bem de forma diferenciada para a produção do espaço social. Assim uma prática espacial um conjunto de trabalhadores que ocupa uma área e ali constroem suas casas é bem distinta da prática espacial de uma empresa que decide construir um hotel em um terreno valorizado, embora ambas contribuam para a produção do espaço de forma geral. Além disso, essas práticas espaciais podem estar em conflito, se, por exemplo, o terreno ocupado for o mesmo que a empresa pretende utilizar para construir o hotel.

A prática espacial seria uma realidade inelutável da existência humana pelo simples fato dessa existência só ter sentido enquanto há existência espacial. Todos nós como indivíduos e como integrantes de uma classe social, partilhamos de práticas espaciais específicas e diferenciadas. Para um adolescente de classe média, esta prática espacial pode incluir estudar em uma escola particular, freqüentar um shopping Center, fazer natação em um clube privado, etc. enquanto para um adolescente da classe trabalhadora, as suas práticas espaciais podem envolver espaços e ações completamente distintas.

Baseado em Lefebvre (2009), Corrêa (2007) desenvolve uma aplica o desse conceito para o entendimento das práticas espaciais dos promotores imobiliários. Segundo o autor:

As práticas espaciais constituem ações espacialmente localizadas, engendradas por agentes sociais concretos, visando objetivar seus projetos específicos. Constituem ações individuais, não necessariamente sistemáticas e regulares, caracterizadas por uma escala temporal limitada (CORRÊA, 2007, p 36).

As práticas espaciais são, portanto, ações demarcadas espacialmente, levadas a cabo por agentes sociais concretos (no caso do nosso estudo trata-se de empresas de construção-incorporação ou somente incorporação), e com objetivos específicos. São ainda ações individuais não necessariamente sistemáticas, ou seja, podem ser realizadas por um único agente e apenas uma única vez.

O autor aponta três tipos de práticas espaciais: a seletividade espacial; a fragmentação - remembramento; a antecipação espacial. A seletividade espacial é a prática espacial mais comum nas atividades humanas, trata-se de seleção de áreas e de usos para essas áreas, tendo como bom exemplo a seleção de espécies na constituição de um espaço agrícola. A fragmentação é a prática relacionada com a ação de dividir uma dada unidade espacial em unidades menores como acontece quando há o loteamento de uma gleba de terra rural que é transformada em urbana e o remembramento é a prática oposta, ou seja, reagrupar unidades espaciais menores em maiores. A antecipação espacial é definida como uma escolha de localização que se dá antes que as condições esperadas para aquela área se materializem.

As três práticas espaciais mencionadas são bastante comuns na ação dos promotores imobiliários. A seletividade espacial, por exemplo, acontece quando o capital imobiliário concentra os investimentos em uma área em detrimento de outras. A fragmentação-remembramento é uma prática que se dá cotidianamente em relação a essas empresas, por exemplo, quando ela lotea uma gleba de terra, ou mesmo quando constrói um edifício num terreno antes ocupado por uma casa ou quando compra várias casas vizinhas para a construção de um prédio. A antecipação espacial é talvez a prática mais importante do capital imobiliário, sendo normalmente reconhecida como especulação, ou seja, a retenção de terrenos ou imóveis a espera da valorização do mesmo.

Acreditamos que essas três práticas apontadas apesar de serem talvez as mais comuns não esgotam as possibilidades de práticas espaciais realizadas por esse agente. Por outro lado embora as práticas espaciais sejam ações não necessariamente sistemáticas, quando há uma convergência de agentes em uma área a partir de suas práticas espaciais há a possibilidade de se constituir um processo social. Por exemplo, quando um conjunto de agentes atua em

consonância com ação do Estado, investe numa área, essa conjunção de práticas espaciais pode levar a um processo de valorização dessa área.

A literatura apresenta alguns exemplos bastante evocativos das práticas espaciais do capital imobiliário. Sposito (1990) ao estudar a propriedade fundiária urbana na cidade de Presidente Prudente chega à conclusão de que do total de terrenos da cidade, excluindo os terrenos públicos, 1 em cada 3 pertencem aos grandes monopolizadores da terra urbana, sejam eles em operações imobiliárias ou herdeiros de grandes glebas de terra. Os monopolizadores da terra formam um grande cinturão, em torno do tecido urbano já consolidado da cidade, o que significa que em qualquer direção que a cidade se expandir, será em terras controladas por esses grandes especuladores.

Outro exemplo é o de Seabra (1979) que estuda a produção de residências de segunda moradia na cidade de Santos, litoral paulista. Ela mostra que as edificações mais antigas da cidade estão no centro, enquanto na orla temos edificações mais recentes ligadas à construção de moradias de segunda residência para moradores da metrópole paulista. Tal produção teve tal dinamismo que num prazo entre 10 e 15 anos todos os sete quilômetros orla foram edificadas. Os imóveis de maior valor estão no quarteirão em frente à praia, e à medida que se afasta da praia o valor dos imóveis diminui.

Almeida (1982) estuda a ação do capital de incorporação na cidade do Rio de Janeiro, identifica a relação entre escala de operações e escala espacial de atuação dos incorporadores. A escala de operações é a quantidade de empreendimentos que uma empresa consegue operar ao mesmo tempo, enquanto a escala espacial de atuação é o conjunto de áreas na qual ela atua. As grandes empresas possuem uma vasta escala espacial de atuação, podendo ultrapassar a escala do município, as médias tendem a operar no interior do município, as pequenas tem sua área restrita a um ou dois bairros.

A partir desses exemplos podemos apontar que as práticas espaciais possuem uma grande variabilidade, se adaptando as necessidades e as características do mercado local. Seja como for essas práticas espaciais sempre resultam em formas espaciais específicas. Uma forma espacial produzida pelos promotores imobiliários nas últimas décadas, associado ao processo de

fragmentação das cidades são os condomínios fechados no Brasil ou *barrios cerrados*, *gated communities*, *walled communities*, etc. Blinikov (2006) aponta o fato de que as *gated communities*, apesar das diferenças locais, são um fenômeno mundial estando presente em países tão distintos como a China e a Argentina.

As *gated communities*, condomínios fechados no Brasil, tem sua origem nos EUA e nas últimas décadas tem se espalhado pelo mundo, seja nos países latino americanos, nos países do ex-bloco socialista e nos demais países europeus (BONTJE, 2005). Tem em comum o fato de serem áreas privadas de uso coletivo, separadas do entorno por muros e todo um aparato de segurança, o que permite a localização de condomínios mesmo em áreas distantes dos centros metropolitanos e de status social baixo. Os condomínios fechados¹² não podem ser vistos como elementos isolados dentro da estrutura urbana fragmentada que se desenha nas cidades mais como integrantes de uma nova forma de estruturação do espaço urbano dentro de uma perspectiva relativa. Uma tentativa de compreensão dos condomínios dentro de uma estrutura teórica mais ampla nos é dado por Caldeira (2000) a partir do conceito de enclaves fortificados:

Os enclaves fortificados são espaços privatizados, fechados e monitorados destinados a residência, lazer, trabalho e consumo. Podem ser shopping centers, conjuntos comerciais e empresariais, ou condomínio residenciais. Eles atraem aqueles que temem a heterogeneidade social dos bairros urbanos mais antigos e preferem abandoná-los para os pobres, os marginais, os 'sem teto'. Por serem espaços fechados cujo acesso é controlado privadamente, ainda que tenham um uso coletivo e semi-público, eles transformam profundamente o caráter do espaço público (CALDEIRA, 2000, p 12).

Como se vê, os enclaves fortificados não se limitam aos condomínios fechados, mas são representados por um conjunto de espaços que caracterizam pelo acesso controlado e pela busca de exclusividade social. A denominação enclave se justifica por serem espaços que estabelecem poucas relações com o entorno imediato, e relações muito mais intensas com outros enclaves, mudando a própria lógica em que o espaço é produzido e a segregação é organizada. Por outro lado, fortificado remete a uma característica central nesses empreendimentos, que é

¹² Sobre as diferenças e semelhanças entre os condomínios fechados no Brasil e os *gated communities* nos EUA, ver Caldeira (2000) e Souza (2006).

a ênfase na segurança. Os enclaves fortificados, como formas espaciais específicas do padrão de produção imobiliária atual estarão no centro das nossas discussões.

Portanto, tais produtos estão diretamente relacionados à fragmentação do espaço urbano, e a constituição de uma vivência urbana estrutura em rede, e não mais a partir da contigüidade (SALGUEIRO, 1998). Os condomínios, portanto, seriam um elemento na formação de um novo arranjo urbano organizado numa perspectiva relativa do espaço, o que permite a instalação pontual dos mesmos em áreas de conteúdo social distinto do entorno. Dessa forma podemos ter um shopping Center instalado numa área rural ou um condomínio numa área pobre da cidade.

Os enclaves fortificados e a estrutura urbana que ele contribui para estão associados aos novos sistemas de mobilidade urbana disponíveis na atualidade (MEYER, 2000). Segundo Meyer (2000), esse sistemas de mobilidade, baseados no automóvel individual e nas pistas expressas, não são a causa do processo de fragmentação, mas apenas uma das condições técnicas necessárias para que ela ocorra. A fragmentação urbana não pode ser vista então como um simples resultado do desenvolvimento dos transportes – típico caso de determinismo tecnológico – mais fruto de ações e práticas espaciais dos agentes urbanistas, que são possibilitadas por esses sistemas.

Os condomínios “contribuem para a fragmentação de práticas sócio-espaciais ao constituírem espaços socialmente homogêneos, que propiciam e aprofundam uma socialização privada, em ruas e praças privadas, e que continua em colégios privados, clubes privados e *shopping centers* privados” (SOBARZO, 2006, p 201). Dessa maneira eles contribuem para uma socialização no espaço urbano, que se dá preferencialmente em espaços privados, controlados e homogêneos socialmente. Dentre os principais motivos que justificariam a auto-segregação nos condomínios fechados, estariam: paisagem urbana degradada nos bairros tradicionais da cidade; deterioração das condições de habitabilidade; busca por uma maior exclusividade social; busca por amenidades sociais; aumento da criminalidade (SOUZA, 2000).

Entre os novos produtos imobiliários que contribuem para o processo de fragmentação do espaço urbano temos, além dos condomínios fechados, os *shoppings centers*. Estes são um excelente exemplo de como a ação dos promotores imobiliários está relacionado à dinâmica da centralidade urbana, pois de

fato o shopping pode parecer um empreendimento comercial para quem o frequenta, mas é fundamentalmente um empreendimento imobiliário, cujo principal objetivo é extrair lucro na forma de aluguel das lojas. Por outro lado os shoppings, muitas vezes construídos em áreas periféricas constituem-se e novas áreas de centralidade, que reorientam a estrutura urbana, estando muitas vezes associada ao abastecimento da população que vive em condomínios e se deslocam por automóveis. Uma definição do Shopping Center nos é dada por Pintaudi (1992):

Shopping Center significa um empreendimento imobiliário de iniciativa privada que reúne, em um ou mais edifícios contíguos, lojas alugadas para o comércio varejista ou serviços. Distinguem-se uma das outras não somente pelo tipo de mercadoria que vendem (o tenant mix planejado pela empresa prevê a presença de várias lojas do mesmo ramo para facilitar a compra por comparação) como também por sua natureza distinta (lojas-âncora e lojas de comércio especializado e serviços – que podem ou não pertencer a redes). A estrutura e o funcionamento do empreendimento são controlados por um setor administrativo, necessário para o funcionamento eficaz do SC, o que significa dizer que é o setor cuja responsabilidade é zelar pela reprodução do capital da empresa. Além disso, há a presença de um parque de estacionamento, cujo tamanho depende do porte do empreendimento e da sua localização (PINTAUDI, 1992, p 16).

Portanto o *shopping center* (SC) é um empreendimento imobiliário privado, diferenciado de acordo com o mix de lojas que oferece, o qual está relacionado com o público para o qual está direcionado – dessa forma podemos ter SC populares, de classe média ou alta. Enquanto enclave fortificado é um ambiente extremamente controlado seja do ponto de vista gerencial – há um contrato entre o administrador e a loja que pretende alugar o espaço que determina até o aspecto da fachada das mesmas – e do ponto de vista social – um controle do público que frequenta os SC, que pode não ser tão ostensivo como nos condomínios, mas que é bastante efetivo.

Os enclaves fortificados são produtos presentes na realidade da cidade de São Gonçalo, modificando os hábitos e a estrutura urbana da cidade. Mas este é assunto para o próximo tópico.

2.6. As práticas espaciais dos promotores imobiliários em São Gonçalo.

Segundo Shimbo (2009) e Sigolo (2009) a partir dos anos 2000 tem-se um movimento de expansão do mercado imobiliário, com um grande crescimento da

produção imobiliária e das empresas do setor. Entre as razões apontadas para essa expansão estão: a retomada do crescimento econômico do país; o aumento da taxa de emprego e da remuneração do trabalhador; a estabilização econômica e a queda dos juros associada à ampliação do crédito para o consumo e o alargamento dos prazos de financiamento e finalmente, e talvez mais importante, a injeção bilionária de investimentos estrangeiros nas empresas do setor. Segundo Shimbo:

A injeção bilionária de investimentos estrangeiros nas grandes construtoras intensificou esse processo (de expansão da produção imobiliária), possibilitando um processo acelerado de compra de terrenos, um aumento significativo no número de lançamentos e uma intensificação da construção nos canteiros de obras. Para exemplificar esse crescimento, basta citar que os oito maiores grupos imobiliários do país lançaram 57,3 mil unidades em 2007, ante 10,8 mil em 2006 (SHIMBO, 2009, p 1).

Esses investimentos estão associados à abertura do capital das empresas do setor. Segundo Sígolo (2009) até o segundo semestre de 2008, mais de 25 empresas do setor abriram seu capital, captando mais de US\$ 20 bilhões. Todos esses fatores ajudam a explicar o crescimento exponencial do número de lançamentos nas mais diferentes faixas de renda. Aliás, a grande novidade do mercado imobiliário nos últimos anos é a expansão da produção de moradias voltadas para população de menor renda, chamada pelas empresas do setor como segmento “econômico” e segmento “popular”, população essa que, historicamente esteve alijada do mercado formal de moradia.

Esses novos empreendimentos são caracterizados por uma padronização nos projetos arquitetônicos, com grande quantidade de unidades por empreendimento, localizados geralmente em áreas periféricas das cidades e com valores unitários médios que oscilam entre 40 e 150.000 reais. Associado a essa produção, há todo um discurso das empresas do setor de que a mesma contribui para a redução do déficit imobiliário no Brasil. No entanto, como assinala Shimbo (2009), enquanto mais de 90% do déficit habitacional do Brasil encontra-se nas famílias com renda mensal inferior a três salários mínimos, a produção no segmento chamado “popular” e “econômico” é voltada para famílias com renda superior a 3 salários mínimos, mais precisamente cinco salários mínimos. Ou seja, embora essa produção atenda a uma demanda normalmente não alcançada pelo mercado imobiliário formal (que

historicamente esteve concentrado para o atendimento de faixas de renda média e média alta) não contribuirá significativamente para a redução de um problema tão sério como o déficit habitacional brasileiro, apesar do discurso das empresas nesse sentido ter sido altamente convincente até o momento.

Para atuar nesse setor as empresas tiveram que adotar uma série de mudanças, não apenas na produção em si, mas também na própria estrutura administrativa das mesmas. Assim, uma série de grandes incorporadoras criou ou comprou novas empresas para atuar nos segmentos “econômico” e “popular”: A Cyrela criou a Living; a Tenda, empresa que atuava no segmento há mais de 40 anos, foi comprada pela Gafisa; HM empresa que já atuava no setor foi comprada pela Camargo Correa.

Essa breve descrição da evolução recente do setor imobiliário, mostra que vivemos um momento de grande crescimento do setor, em que as empresas, principalmente as grandes, adquiriram um novo patamar econômico e financeiro. Quanto à produção em si houve um grande aumento no número de unidades lançadas e uma diversificação das características das produções produzidas e do público-alvo dessa produção, com o crescimento dos segmentos “econômico” e “popular”¹³. Essa conjuntura recente do setor imobiliário foi amplificada pelo lançamento do Programa Minha Casa Minha Vida¹⁴, que teve papel crucial na manutenção da trajetória de crescimento do setor.

Este contexto é mais um elemento no entendimento na dinâmica do mercado imobiliário formal na cidade de São Gonçalo. A partir disso buscamos compreender como se dão as práticas espaciais do capital imobiliário em São Gonçalo, levando em consideração que a mesma faz parte da metrópole fluminense. Primeiramente buscamos identificar quais são as empresas que atuam na cidade e quais as práticas espaciais que elas possuem.

A tabela 1 mostra as principais que atuam na cidade, no período do estudo, em número de lançamentos comerciais e residenciais:

¹³ Existe uma classificação dos lançamentos feitos pelas próprias incorporadoras que se baseia no perfil de renda do público consumidor. São cinco categorias: super-econômico, econômico, popular, médio e médio alto.

¹⁴ O Programa Minha Casa Minha Vida é um programa do governo federal que oferece financiamento para compra da casa própria, com subsídios para a população de baixa renda.

**Tabela 1: Empresas por número de lançamentos
residenciais e comerciais, 2000-2009, cidade de São
Gonçalo.**

Nome da empresa	Número de lançamentos	% do total
Tenda Construtora	12	38,7
Abyara Incorporação	1	3,2
Call Construtora/ Matos e Matos	1	3,2
CHL, Cheade Engenharia	1	3,2
Cr2 e Dominus Engenharia	1	3,2
Delfim de Oliveira Martins	1	3,2
Essencial Emp. E Participações	1	3,2
ETE Const. E Montagens	1	3,2
Fit Residencial	1	3,2
Fox Construtora	1	3,2
Gafisa	1	3,2
Ikauba	1	3,2
Placon construtora	1	3,2
RJZ Cyrela, Pinheiro Pereira, MDL Realty	1	3,2
Soter	1	3,2
W3 Engenharia	1	3,2
Ceu construções.	2	6,4
Mudar Construtora	2	6,4
Total	31	100

Fonte: Ademi, 2010. Reelaborado pelo autor

Ao observarmos a tabela, percebemos que existe um grande número de empresas atuando no mercado imobiliário da cidade. De um total de 31 lançamentos no período, temos 18 empresas envolvidas, o que dá uma média de 1,7 lançamentos por empresa. Dessas 18 empresas, 15 estão presentes na cidade com um único lançamento, o que significa um alto grau de dispersão do mercado imobiliário na cidade. Uma exceção a essa constatação é a empresa Tenda – empresa do mesmo grupo da Gafisa – que teve um total de 12 lançamentos no período, que corresponde a 38,7% do total. Tal discrepância revelaria uma diferença nas práticas espaciais dessa empresa, conforme discutido mais a frente.

Dentre as empresas que atuam na cidade, há uma grande diversidade de. Primeiro em relação ao porte do capital, pois existem empresas de capital aberto, com atuação nacional, capazes de operar um grande número de lançamentos ao mesmo tempo, tendo, portanto uma grande escala de operações e uma ampla escala espacial de atuação. Por outro lado, temos empresas com escala de operações e uma escala espacial de atuação bem menor, que normalmente se limita a Niterói e São Gonçalo. Há ainda a heterogeneidade em relação ao tipo de produção realizada e ao submercado a qual essa produção se destina. Uma parte das empresas produz empreendimentos de classe média enquanto outras produzem empreendimentos de padrão mais popular.

Em trabalho anterior (SILVA, 2009), elaboramos uma classificação das formas de produção imobiliária para as cidades de Niterói e São Gonçalo com base em estudo comparativo. Essa classificação foi uma tentativa de operacionalizar nosso estudo, evitando uma mera descrição dos lançamentos. Assim partimos da classificação realizada pelas próprias empresas em cinco categorias. No entanto como essa classificação se baseia na renda do público-alvo – informação de difícil acesso – buscamos outra classificação, que estivesse fundamentada em aspectos morfológicos dos empreendimentos, passíveis de serem identificados em campo. O quadro 2 sintetiza essa classificação:

Quadro 2: Características gerais dos padrões de condomínios fechados			
Categoria	Padrão popular	Padrão intermediário	Padrão alto ou de luxo
Custo do terreno (m ²)	Baixo	Intermediário	alto

Tamanho do terreno	muito grande	Variável	intermediário
Grau de verticalização	Baixo a médio	Alto	baixo
Número de unidades	Alto	Intermediário	baixo
Custo de cada unidade	Baixo	Alto	muito alto
Padrão construtivo	Baixo	Alto	muito alto
Fonte: Silva, 2009.			

Os três padrões de produção imobiliária revelam práticas espaciais distintas das empresas incorporadoras que resultam na produção de formas espaciais diferenciadas. Além disso, como toda classificação apresenta certo grau de arbitrariedade em relação à complexidade do real, sendo que será possível encontrarmos casos intermediários que não se encaixam em nenhum dos três padrões. Ressaltamos ainda que essa classificação foi pensada para uma realidade específica, portanto se existe a possibilidade desta classificação ser repensada de forma a alcançar realidades mais amplas, tal não foi o nosso objetivo nesse trabalho.

O padrão popular aponta uma prática espacial relacionada com a viabilização de um tipo de moradia voltada para um público de renda inferior ao normalmente atendido pelo mercado imobiliário formal. Como viabilizar essa moradia levando em conta que os valores das unidades têm de ser menores, para se tornarem acessíveis a um público de menor renda? Para viabilizar essa produção é que temos uma série de características apontadas anteriormente: em primeiro lugar, os terrenos têm que ser amplos e baratos para que o lucro com a venda das unidades seja satisfatório, ou seja, dentro dos padrões que essas empresas estão acostumadas. Esses terrenos amplos e baratos são obtidos nas periferias dos núcleos metropolíticos e mesmo em áreas periféricas como São Gonçalo – o que de certa forma reproduz o padrão de expansão periférica dos loteamentos populares – em áreas menos dotadas de infra-estrutura e amenidades. Além disso, para viabilizar essa produção, são construídas em grande número de unidades, com padrão construtivo baixo, padronização dos modelos arquitetônicos e área unitária baixa.

Evidencia-se uma prática espacial na produção da cidade que visa à construção de grande quantidade de unidades padronizadas, com menor custo

possível em terrenos amplos e baratos, com apartamentos pequenos e de baixo padrão construtivo, visando um público de renda inferior ao normalmente atendido pelo mercado imobiliário formal. Nesse caso, o lucro do incorporador está relacionado muito mais ao grande número de unidades do que do valor unitário das mesmas. Esse padrão de produção imobiliária é encontrado em empresas como a Tenda, a CHL, a Fox e a Mudar Construtora.

O padrão intermediário revela uma prática espacial bem distinta. Trata-se da produção de moradia para indivíduos de classe média. Nesse caso, como o valor unitário é superior ao do primeiro padrão, há a possibilidade da produção de um número menor de unidades – em relação ao padrão popular – mas elevado em relação ao padrão alto. Como se localiza em áreas mais valorizadas normalmente o grau de verticalização é maior, para potencializar um maior número de unidades em relação ao tamanho do terreno. Nesse caso o lucro do incorporador está ligado tanto ao número de unidades, quanto ao valor unitário das mesmas. Entre as empresas que se encaixam nesse padrão poderíamos citar: a Soter, a Abyara e a Cr2. Na figura 1 encontramos exemplos de empreendimentos de padrão médio e popular na cidade de São Gonçalo.

Figura 1: Exemplos de lançamentos de padrão médio e popular na cidade de São Gonçalo.



Fonte: arquivo do autor. A: imóvel de padrão médio. B: imóvel de padrão popular.

No padrão alto, temos uma situação díspar, como o custo do terreno e o custo final de cada unidade são muito altos, um número de unidades maior desvalorizaria o imóvel, até por que nesse caso a produção está irremediavelmente ligada à busca

de status e exclusividade social. Na cidade de São Gonçalo, não temos exemplos de empreendimentos de padrão alto. Outro aspecto interessante é a relação entre lançamentos comerciais e residenciais. Do total de 31 lançamentos identificados no período, apenas três são comerciais, enquanto os 28 restantes são somente residenciais.

Tal fato está relacionado também com uma orientação política da prefeitura municipal nos últimos anos, de atrair para a cidade a mão de obra qualificada que trabalha ou virá trabalhar na cidade com o Comperj. Questão que aparece na fala da coordenadora de licenciamento da prefeitura de São Gonçalo:

A nossa expectativa é que a mão de obra também venha pra cá, mas não a mão de obra barata, mas que venham os empresários, venham empresas grandes pra se instalar aqui também. Então a gente tem que ter cuidado na hora dessa divisão mesmo, de oferecer assim um urbanismo, um produto bom pra que atraia eles pra cá. Não fique não só a gente como cidade dormitório, onde dorme a mão de obra mais barata (informação verbal¹⁵).

Esse trecho da entrevista revela uma preocupação e uma intenção do poder público municipal de alterar a divisão do trabalho dentro da metrópole fluminense: não interessaria, portanto receber apenas as atividades econômicas e os trabalhadores sem qualificação que vem tentar a “sorte” na cidade. Mas também os trabalhadores altamente qualificados e empresários e nesse sentido se faz necessária a existência de uma produção imobiliária diferenciada da existente até então na cidade. Daí pode-se concluir que há um estímulo por parte da prefeitura no sentido de incentivar a construção de moradias na cidade, principalmente as de padrão médio.

No entanto, tal atitude por parte deste agente não seria em nada eficiente se não houvesse por outro lado o interesse dos promotores imobiliários. Esse interesse se viabiliza a partir da produção de uma metrópole mais fragmentada, com a constituição de enclaves fortificados em áreas distantes do núcleo urbano, como na cidade de São Gonçalo. A produção de enclaves fortificados seja de padrão popular ou intermediário, se torna extremamente rentável na cidade de São

¹⁵ Informação fornecida por Danielle Almeida, coordenadora de licenciamento da Prefeitura Municipal de São Gonçalo em 20/08/2011.

Gonçalo, devido ao grande diferencial entre o valor da terra na cidade de São Gonçalo e na cidade do Rio de Janeiro ou mesmo em Niterói.

Portanto a expansão imobiliária na cidade de São Gonçalo tem a ver com uma perspectiva absoluta, relativa e mesmo relacional o espaço. Do ponto de vista do espaço absoluto, temos um valor mais baixo da terra em São Gonçalo do que em outros municípios. Esta diferença permite produzir um empreendimento “padrão Barra da Tijuca¹⁶” na cidade de São Gonçalo a um preço bem menor que no bairro carioca e, portanto, mais acessível a um número maior moradores. Por outro lado, de uma perspectiva relativa, a cidade apresenta uma distância menor em relação ao núcleo metropolitano, distância que deve diminuir, quando do término das obras do Arco Metropolitano e da linha 3 do metrô. E, cima de tudo, percebemos uma valorização de todo o leste da metrópole fluminense, relacionado aos investimentos econômicos recebidos, a trajetória de re da metrópole fluminense e também a nova dinâmica de crescimento metropolitano mais disperso.

Outro elemento relacionado ao crescimento fragmentado policêntrico das metrópoles na atualidade, também presente na cidade de São Gonçalo, é o *Shopping Center*. Até 2004, a cidade de São Gonçalo não possuía nenhum *shopping Center*, sendo que na atualidade existem dois. O primeiro deles – o São Gonçalo Shopping foi inaugurado em 25 de março de 2004, tem 45.000m² de ABL (área bruta locável) e conta com 176 lojas, sendo cinco lojas âncoras.

Dentre as lojas que compõem o mix do empreendimento, estão: Marisa; Lojas Americanas; Hipermercado Extra; Leader Magazine; C&A; Toque a Campainha; Lojas Brasimar; Ri Happy Brinquedos; Adidas Outlet; Nike Outlet; Casa & Vídeo; Casas Bahia; Ponto Frio; Ricardo Eletro; Centauro; Antonella; Opção; Aldeia dos Ventos; Cristal Graffiti; Colchões Ortobom; O Boticário; Di Santinni; Le Postiche; Drogasmil; Bagaggio; Taco; Vivo; Toulon; Tubbo; South; Claro; Oi; Livraria Nobel; Polishop; Cacau Show; Mundo Verde; Mercatto; Sonho dos Pés; Arezzo; Tim Vip; From; WQ Surf; Cia do Terno; Colombo; Hering Básico; Sandpiper; entre outras.

O mix de um shopping revela muito das práticas espaciais do promotor imobiliário que produz e administra o mesmo, pois como dissemos anteriormente, o

¹⁶ O termo “padrão Barra da Tijuca” foi utilizado pela diretora de marketing da CR2 em relação ao Parque das Águas, em entrevista realizada pelo autor em 17/07/2011.

shopping Center é apenas aparentemente um empreendimento comercial, sendo em essência um empreendimento imobiliário. Assim, pela descrição das lojas percebe-se que o mesmo tem um caráter misto, com muitas lojas classe média e outras de perfil mais popular, como a Casa e Vídeo e as Casas Bahia. Isto talvez se explique pela localização do São Gonçalo Shopping, às margens da BR 101, que significa que o shopping busca atender tanto a população da cidade de São Gonçalo – de classe média ou não – quanto a população de classe média que se desloca cotidianamente pela BR 101 em direção a cidade do Rio de Janeiro e Niterói. A figura 2 apresenta a localização do shopping às margens da BR 101.

Figura 2: localização do Shopping São Gonçalo, às margens da BR 101



Fonte: arquivo do autor, 2009

O São Gonçalo Shopping é de propriedade do Grupo Empresarial Fernandes Araújo, do qual fazem parte diversas construtoras, quais sejam: Novaenge, Novo Mandato, Empreendi e Novo Engenho, e também por grandes empreendimentos

como a Businessquare e a Academia Body Planet. O administrador e também acionista do empreendimento é o Grupo Ancar Ivanhoe, um dos maiores grupos imobiliários que investem no ramo de *shopping center* no Brasil, sendo proprietários ou acionistas dos seguintes, além do Shopping São Gonçalo: Shopping Nova América, Botafogo Praia Shopping e Downtown, no Estado do Rio de Janeiro; Shopping Interlagos e Center Vale Shopping, em São Paulo; Conjunto Nacional em Brasília; Pantanal Shopping em Mato Grosso; Iguatemi em Porto Alegre/RS, Natal Shopping/RN e Porto Velho Shopping (RO), além de cuidar da gestão do Rio Design Barra e Leblon, São Gonçalo Shopping (RJ); Shopping Metrô Itaquera, Shopping Eldorado (SP); e Shopping Flamboyant (área comercial).

Tratam-se, portanto, de grandes grupos imobiliários-financeiros de atuação nacional. A atuação desses grupos na produção de novas áreas de centralidade como os *shopping centers*, marca outro aspecto do mercado imobiliário, bastante relevante na atualidade e ainda não explorado no presente trabalho, que é a financeirização do mercado imobiliário, em que os ativos do mercado imobiliário tornam-se uma opção de investimento extremamente lucrativa no mercado financeiro. Segundo Harvey (1990) o caminho para a superação da limitação que a propriedade fundiária representa para o capital leva a sua transformação em um bem financeiro puro. Assim, a propriedade deixa de ser um obstáculo a reprodução do capital e se torna uma alternativa extremamente lucrativa de investimento.

Bem (2009) a partir de autores marxistas, constrói uma explicação do fenômeno de financeirização do mercado imobiliário e de suas consequências. Para o autor, que se baseia em Sweezy, a financeirização é uma estratégia que surge no sentido de se opor a tendência geral de estagnação da economia monopolista. Esta tendência seria gerada, porque no capitalismo monopolista teríamos, por um lado, uma produção cada vez maior de valor (com o desenvolvimento tecnológico, aumento da escala de produção etc.) e, por outro, um aumento da concentração de renda gerada pela estrutura monopolista. Isso signific que não haveria possibilidades de investimento rentável para todo o capital acumulado pelos monopólios, o que levaria a estagnação. No capitalismo atual haveria alguns fenômenos que poderiam evitar a estagnação durante certo período de tempo, ao absorver grandes quantidades de capital excedente: guerras, investimento em

reconstrução e financeirização. Segundo o autor, o último fenômeno se tornou a principal contra-tendência à estagnação, desde a crise dos anos 70. Com a financeirização, o capital pode ser realizado a partir do investimento e na valorização do capital fictício, sem a necessidade de produção de *mercadorias*. Isto leva a uma intensificação da especulação, que leva a criação de bolhas nos mais diferentes mercados de ativos, que mais cedo ou mais tarde, acabam estourando. Por outro lado o consumo passa a ser estimulado via crédito, o que leva ao grande endividamento dos consumidores, mas também das empresas e do Estado. Especulação e endividamento são as molas mestras do capitalismo monopolista financeirizado¹⁷.

Desse modo, o investimento na produção do espaço urbano, como no caso dos *shopping centers*, torna-se uma excelente opção de investimento financeiro, com consequências catastróficas para as cidades, como parece de forma mais clara na explosão das bolhas imobiliárias. Hoje se identifica uma tendência das empresas do mercado imobiliário – sejam elas especializadas na construção de *shoppings centers*, condomínios fechados, ou outros produtos – de abrir o seu capital e receberem investimentos externos.

O segundo *shopping Center* da cidade é o Boulevard Shopping São Gonçalo, inaugurado em Novembro de 2010. Diferentemente do São Gonçalo Shopping, se localiza no centro tradicional da cidade. O empreendimento possui cinco lojas âncoras e cerca de 200 lojas no total. Em relação ao mix, o empreendimento apresenta as seguintes lojas: Alfabeto; Antonela; Bagagio; Cacau Show; Colchões ortobom; From; Le Postiche; L'aqua di Fiori; O Boticário; South; etc. Como se vê pela simples menção de algumas lojas, o mix desse shopping também apresenta lojas típicas de classe média e outras mais populares, inclusive duas das lojas âncoras: Casa e Vídeo e Casas Bahia. A figura 3 mostra o Boulevard Shopping São Gonçalo.

¹⁷ Esta é uma explicação bastante sumária para um fenômeno muito complexo. Uma abordagem mais aprofundada desse tema, no entanto, fugiria ao escopo do nosso trabalho

Figura 3: Boulevard Shopping São Gonçalo

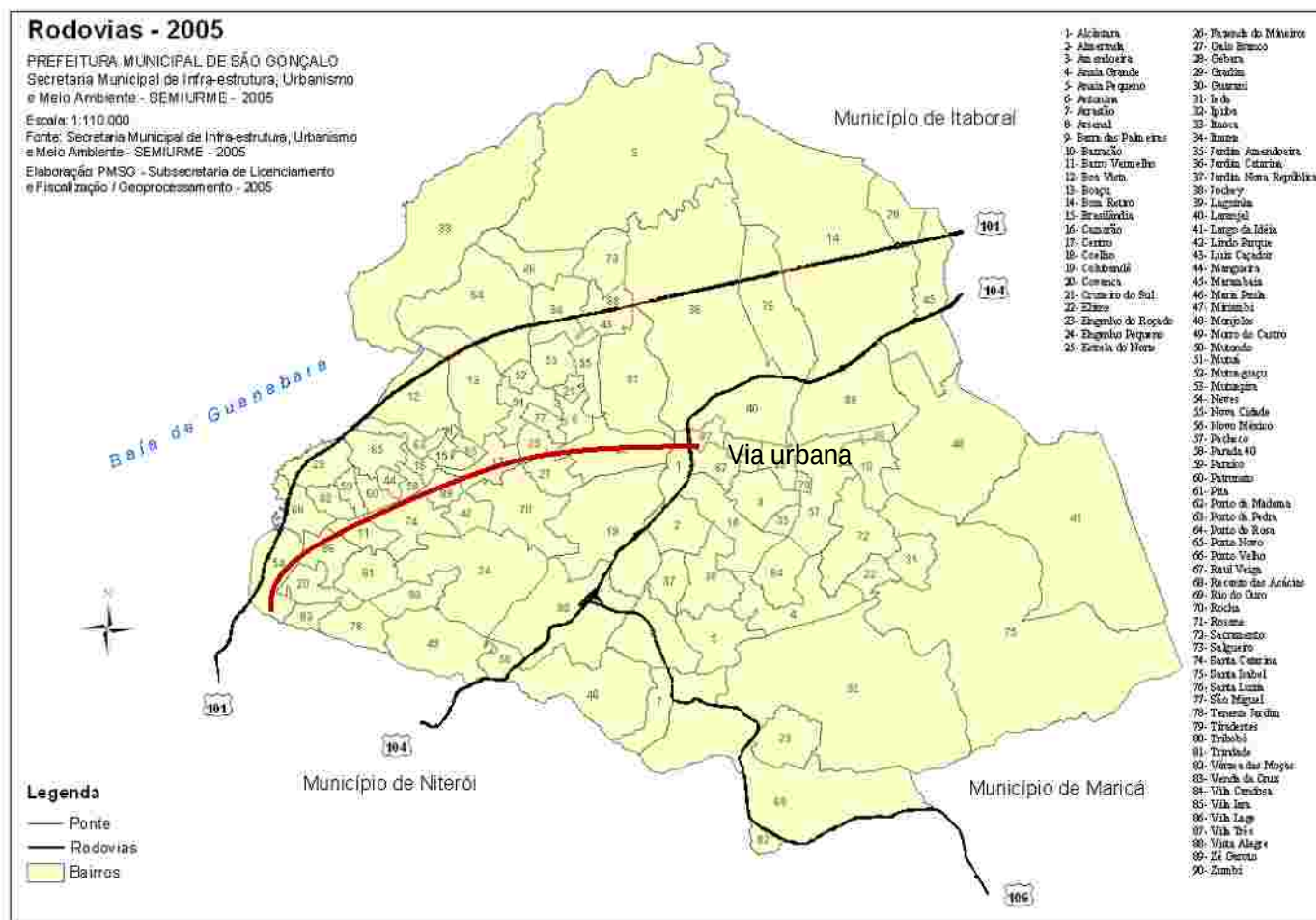


Fonte: www.boulevardsaogoncalo.com.br/

Outro aspecto interessante sobre esse shopping é a sua localização no centro da cidade, portanto inserida dentro do principal eixo desenvolvimento urbano da cidade, que se estende do bairro de Neves até o bairro de Alcântara, passando pelo centro da cidade. Como pode ser visualizada a partir do mapa 4, a cidade de São Gonçalo apresenta três principais eixos de desenvolvimento urbano, todos eles relacionados a vias de transporte. O primeiro deles está associado ao traçado atual da BR 101, sendo o principal meio de ligação com o núcleo metropolitano, é nesse eixo que se encontra o São Gonçalo Shopping. O segundo está relacionado à RJ 104, passando pelo centro de Alcântara, este eixo já foi a principal ligação da metrópole com o interior, antes da inauguração da BR 101. O terceiro eixo está associado a uma via urbana, que liga os bairros de Neves, Centro e Alcântara. Trata-se do mais antigo e mais consolidado eixo de expansão urbana e é justamente nesse eixo que se localiza o Boulevard Shopping.

Talvez a localização nesse eixo se deva justamente ao fato de que, diante da nova perspectiva regional, houve uma constatação da viabilidade de um shopping Center dentro do tecido urbano mais consolidado da cidade, justamente para atender a classe média que vem morar nos novos empreendimentos residenciais.

Mapa 4: Eixos de desenvolvimento urbano da cidade de São Gonçalo



Fonte: Prefeitura Municipal de São Gonçalo, 2005.

A partir da entrevista com o superintendente desse *shopping center*, algumas questões importantes foram apontadas¹⁸ em relação aos motivos para a instalação do empreendimento na cidade: a primeira é a tendência expansão dos shoppings em direção as periferias metropolitanas e mesmo em direção as cidades médias, expandindo sua área de atuação que até recentemente se limitava aos núcleos metropolitanos; a segunda é o crescimento da capacidade de consumo das classes C e D; e a própria aceitação do modelo de *shopping center* pelo público brasileiro.

A tendência de expansão dos shoppings em direção as periferias metropolitanas e mesmo cidades médias e aglomerações não metropolitanas é recente no Brasil (PINTAUDI, 1992) e está relacionada processo de constituição de um espaço urbano fragmentado e policêntrico, que se inicia nas metrópoles, mas não se limita a esses espaços. O crescimento da capacidade de consumo das

¹⁸ Entrevista realizada com o superintendente do Boulevard Shopping, Sr Luiz Andrade, no dia 25/08/11.

classes C e D é outro aspecto relevante nesse processo, o que está relacionado com a expansão do crédito no bojo do processo de finanças da economia e também a um aumento real no salário dos trabalhadores. A aceitação dos modelos do *shopping center* é fruto de um grande investimento propagandístico que vende esses locais com áreas de consumo sofisticado, exclusivo e seguro.

Em relação às empresas relacionadas na tabela 1, envolvidas na produção imobiliária residencial e comercial, buscamos aprofundar um pouco mais a compreensão de suas práticas espaciais. Para isso, selecionar duas dessas empresas, representativas da produção imobiliária da cidade e analisá-las a partir das informações disponíveis nos relatórios disponibilizados por essas empresas aos seus acionistas, nos sites das mesmas. Essas empresas são: Tenda/Gafisa e CR2. Iremos analisar a atuação dessas empresas em nível nacional como uma forma de melhor compreender a atuação delas na cidade de São Gonçalo.

O Grupo Gafisa é proprietário, dentre outras empresas, da Gafisa, da Alphaville Urbanismo e da Tenda. O grupo possuía em 31/03/2011 um patrimônio total de 7.053.543 reais, contra 7.005.270 reais em 12/10/2010. O total de vendas nesse período foi igual a 822 milhões de reais o que representa uma pequena redução em relação ao período anterior (GAFISA, 2011). No entanto, o discurso do diretor executivo do grupo, Wilson Amaral, aponta uma confiança no crescimento do mercado imobiliário no Brasil:

O mercado imobiliário brasileiro é o que apresenta o maior potencial de crescimento da América Latina em 2011. A enorme aceleração da mobilidade social e o aumento do tamanho da classe média do Brasil, além do aumento da disponibilidade de crédito são os motores desse boom. De acordo com o IBGE, as classes A e B cresceram 60% para 42 milhões de pessoas, enquanto a classe C cresceu 62% para 102 milhões de pessoas entre 2005 e 2010. Durante o trimestre, o desemprego continuou baixo e atingiu 6,1% em março, menos que o esperado (GAFISA, 2011, p 24).

Portanto, o discurso revela uma confiança que o boom do mercado imobiliário que vem se constatando nos últimos anos irá se manter, alimentado pelo crescimento do poder aquisitivo das classes C e D e pela abundante oferta de crédito. Tal discurso revela uma prática espacial do grupo que aposta no crescimento do mercado imobiliário, em especial de moradias voltadas para um público de menor renda, que se viabilizam como alvo da demanda do mercado imobiliário devido ao seu crescimento numérico.

A importância do subsetor “popular” no funcionamento da empresa se revela no fato de que a empresa Tenda, que atua no setor popular, representa cerca de 20% do faturamento do grupo com lançamentos que totalizou cerca de 512 milhões de reais, como aparece na tabela 2.

Tabela 2: Valor total dos lançamentos por empresa, Grupo Gafisa, Dez-2010 a Mar-2011

Nome da Empresa	Valor R\$	% do total
Gafisa	228.302,00	44
Alphaville	181.914,00	36
Tenda	102.389,00	20
Total	512.605,00	100

Fonte: Gafisa, 2011. Modificado pelo autor

Ao final do primeiro trimestre de 2011, O grupo atuava em 22 estados, além do distrito federal o que significa que a mesma possui uma amplíssima escala espacial de atuação que corresponde a quase todo o território brasileiro. Por outro lado a escala de operações é também bastante ampla sendo que o grupo possuía um total de 203 empreendimentos em desenvolvimento nesse período. Uma escala espacial e de operações tão ampla significa um imenso potencial para esse agente, pois significa que ele pode aproveitar as oportunidades de grandes lucros que aparecem onde quer que elas apareçam, sendo assim como um jogador de xadrez que disputa várias partidas ao mesmo tempo e pode ganhar em várias ao mesmo tempo. Essa multi-escalaridade da ação da empresa significa sem dúvida uma vantagem em relação a outras empresas que precisam ficar restritas a uma atuação local.

Assim como a possibilidade de atuar em diversos países para as empresas multinacionais é uma vantagem em relação aquelas empresas restritas a escala nacional, a possibilidade de atuar em escala nacional é uma vantagem em um mercado em que a maioria das empresas atua em escala local. Uma ampla escala de operações significa a possibilidade de construir um grande estoque de terrenos e lucrar com a valorização dos mesmos, o que exige um tempo de espera entre a compra do terreno e a realização do empreendimento. Por outro lado uma ampla escala

espacial significa a possibilidade de aproveitamento de diferentes oportunidades conjunturais oferecidas pelos territórios à apropriação do capital.

Ressalta-se ainda a importância do Minha Casa Minha Vida para o funcionamento da empresa, visto que 87% dos lançamentos da Tenda estão dentro do programa. Em relação ao banco de terras, a incorporadora, possui em torno 18 milhões de reais em terrenos, juntando as três empresas do grupo: Gafisa (cerca de 8 milhões); Alphaville (cerca de 5 milhões). Tenda (cerca de 4 milhões). Portanto percebe-se que a empresa é uma grande proprietária de terras e certamente monopolizadora das mesmas em algumas áreas.

Enquanto a Gafisa se destaca na atuação em São Gonçalo devido à quantidade de empreendimentos lançados – são 12 lançamentos da Tenda e um lançamento comercial da Gafisa – a CR2 chama a atenção pelo porte do empreendimento que está implementando: o Parque das Águas. A CR2 teve uma receita líquida de 39,7 milhões no primeiro trimestre 2011 (CR2, 2011). O preço médio das unidades vendidas foi de 213.901 R\$, o que aponta para o fato de que a maior parte da produção imobiliária da empresa é destinada a classe média. A empresa possuía nesse período estoques de terrenos no valor de 2,8 bilhões de reais, num total de 22.278 unidades em potencial. Uma das características das práticas espaciais das empresas incorporadoras de capital aberto no Brasil na atualidade está ligada a formação de um amplo estoque de terrenos que permite aproveitar oportunidades de valorização fundiária dos terrenos já que capital de incorporação é ao mesmo tempo um capital comercial e fundiário (Ribeiro, 1997).

Além disso, quando as empresas incorporadoras abrem o seu capital necessitam de ativos para construir o seu patrimônio no qual se baseiam as suas ações. Como as incorporadoras muitas vezes não se envolvem diretamente com a construção, a formação desse patrimônio é obtida com a estocagem de terrenos (SIGOLLO, 2009). As empresas incorporadoras de capital aberto são hoje um elemento importante no entendimento da monopolização da terra urbana, contribuindo para a especulação fundiária e a intensificação do processo de segregação sócio-espacial. No entanto, a CR2 possui uma escala de operações menor que a da Gafisa – no primeiro trimestre tínhamos um total de 68.137 unidades em construção – assim como uma escala espacial de atuação menor, limitada à

região metropolitana do Rio de Janeiro e de São Paulo. A tabela 3 apresenta informações sobre o desempenho da empresa nos últimos anos.

Tabela 3: Informações sobre o desempenho da CR2

Ano	Unidades lançadas	Preço Médio (mil reais)	VGV ¹⁹ (milhões de reais)
2007	2.355	231	544,7
2008	3.790	92	347,0
2009	620	103	64,1
2010	1.123	112	125,6
Variação (2007-2008)	61	-60	-36

Fonte: CR2, 2011. Adaptado pelo autor

Analizando a tabela detidamente, percebemos uma tendência à redução do preço médio das unidades e do VGV e aumento ao número de unidades, levando-se em conta que 2009 é um ano anômalo influenciado pela crise financeira mundial e pela escassez de crédito. Mesmo com a recuperação em 2010, essa tendência permanece, temos, portanto uma redução de 60% do preço médio das unidades e de 36% do VGV, ao passo que temos um aumento de 61% no número de lançamentos, entre 2007 e 2008.

Essa empresa possui dois empreendimentos no mesmo local na cidade de São Gonçalo: o Parque das Águas Residencial e o Parque das Águas Empresarial, ambos no bairro de Alcântara. Alardeado como o novo bairro planejado de São Gonçalo, o empreendimento possui uma área de mais de 160.000 m². O Parque das Águas Residencial é formado por dois condomínios: o Praias de Niterói e o Praias do Rio, cada um com seis edifícios, sendo que apenas na primeira fase da obra temos um total de 1.054 unidades, com 1,2,3 ou 4 quartos. Por outro lado, o Parque

¹⁹ VGV (Valor global de vendas) representa o valor a ser obtido com a venda de todas as unidades do empreendimento.

das Águas empresarial, tem previsão para centenas de salas comerciais, centro de convenções, *shopping center* e hotel, entre outros.

Acreditamos que este é um empreendimento paradigmático do novo momento que vive o mercado imobiliário na cidade de São Gonçalo. Por ser um empreendimento de grande porte, produzido em estreita associação com o capital financeiro²⁰, gerando ao mesmo tempo uma área fragmentada, que se situa do entorno do bairro de Alcântara, onde se localiza, e uma nova centralidade, também fragmentada visto que se destina para um público muito mais selecionado do ponto de vista sócio-econômico. Além disso, temos uma articulação, no mesmo empreendimento de áreas de comércio/serviços e residenciais, outra característica do espaço urbano fragmentado contemporâneo. Tal empreendimento se relaciona também com a dinâmica metropolitana atual e com a forma como se produz a metrópole na atualidade. A figura 4 apresenta a visão geral de um dos blocos do Parque das Águas.

Figura 4: Vista geral de um dos blocos do Parque das Águas.



Fonte: www.bairroplanejado.com.br/

²⁰ O Banco Itaú é um dos principais acionistas da empresa que incorpora o Parque das Águas.

Podemos apontar que menos duas das práticas espaciais, anteriormente discutidas, se configuram claramente no caso do Parque das Águas. Em primeiro temos um caso de antecipação espacial, já que a empresa está construindo um tipo de espaço totalmente distinto do que foi historicamente produzido em São Gonçalo, e nesse sentido antecipando novos usos do espaço de Alcântara, com certeza mais elitizados, que a empresa acredita que irão se materializar naquele local num futuro próximo a partir das transformações por que a região está passando.

Outra prática espacial que se delineia é a seletividade espacial. Que nesse caso se configura em pelo menos duas escalas: uma escala regional, em que a decisão de investimento no local se vincula as transformações econômicas apontadas anteriormente, principalmente a partir do anúncio da instalação do Comperj; e em uma escala do espaço intra-urbano em que a decisão de localização se associa a existência do centro de Alcântara²¹, como discutiremos mais adiante. Essas práticas espaciais permitiram a empresa uma formidável valorização das unidades lançadas no Parque das Águas, conforme a tabela 4:

²¹ Em entrevista com a corretora do empreendimento, a mesma afirmou que o principal motivo para a construção do Parque das Águas em Alcântara era a proximidade com o Comperj. O que é em parte verdadeiro, mas se essa fosse o único critério levado em conta, seria muito mais lógica sua construção em Itaboraí, mais próximo da refinaria.

Tabela 4: Valorização das unidades no Parque das Águas, segundo a tipologia

Data de referência	Tipologia	Preço médio inicial	Variação
27/10/2007	1 quarto	R\$ 88.314,29	100
04/11/2007	1 quarto	R\$ 96.800,00	110
29/03/2008	1 quarto	R\$ 85.000,00	96
01/06/2008	1 quarto	-	-
21/09/2010	1 quarto	R\$ 120.000,00	136
27/10/2007	2 quartos	R\$ 124.264,49	100
04/11/2007	2 quartos	R\$ 133.294,87	107
29/03/2008	2 quartos	R\$ 138.760,87	112
01/06/2008	2 quartos	-	-
21/09/2010	2 quartos	R\$ 166.500,00	134
27/10/2007	3 quartos	R\$ 152.096,15	100
04/11/2007	3 quartos	R\$ 163.465,52	107
29/03/2008	3 quartos	R\$ 172.662,16	114
01/06/2008	3 quartos	R\$ 182.649,12	120
21/09/2010	3 quartos	R\$ 210.000,00	138
27/10/2007	4 quartos	-	-
04/11/2007	4 quartos	-	-
29/03/2008	4 quartos	R\$ 204.650,00	100
01/06/2008	4 quartos	R\$ 215.736,84	105
21/09/2010	4 quartos	R\$ 240.000,00	117

Fonte: Ademi e CR2, modificado pelo autor.

A tabela mostra uma valorização de até 36% em três anos, a preços correntes. Em alguns casos os preços médios apresentam redução no ano de 2008 devido à crise financeira mundial, se recuperando posteriormente. As unidades de quatro quartos foram as que apresentaram menor variação, justamente por que só foram colocadas a venda recentemente. Já as unidades de 1,2 e 3 quartos apresentam uma variação semelhante, em torno de 35%. Isto demonstra um grande dinamismo do mercado imobiliário da cidade, com intensa valorização da terra urbana da cidade relacionada à dinâmica regional anteriormente delineada.

A ação dessa e de outras empresas contribuem para a criação de formas espaciais diferenciadas, que contribuem para a fragmentação do espaço urbano na cidade. Poderíamos dividir essas formas naquelas que são exclusivamente

residenciais e as que se destinam ao comércio e serviços, mesmo considerando que na atualidade tem-se uma articulação intensa entre esses tipos de usos. Em relação aos empreendimentos comerciais e de serviços, além dos shoppings, identificamos o lançamento de quatro centros empresariais na cidade. Três deles estão localizados no centro da cidade e um no bairro de Alcântara, e se destacam pela presença de lojas no andar térreo e escritórios comerciais nos andares superiores. O quadro 3 apresenta as informações dos lançamentos comerciais na cidade no período do presente trabalho.

Quadro 3: Informações sobre lançamentos comerciais na cidade de São Gonçalo			
Empreendimentos	Bairro	Total de Unidades	Incorporador
Estação Gianelli	Centro	-	Ceu construções.
Icon Bussines Mall	Centro	451	Gafisa
Business Center	Centro	211	Itauba
Parque das águas empresarial	Alcântara	820	Cr2
Fonte: Ademi e pesquisa do autor no site das empresas.			

As empresas que realizam esses empreendimentos são a Gafisa, a Cr2, a Itaúba Construções e a Céu Construções. A Gafisa e a CR2 já foram analisadas anteriormente. A Itaúba é uma empresa tradicional no mercado imobiliário da cidade de Niterói, enquanto a Céu Construções é uma empresa tradicional no mercado imobiliário na cidade de São Gonçalo, inclusive tendo participado ativamente da construção de loteamentos na cidade nos anos 80. Aliás, esta foi à única empresa a participar desse segundo momento da produção imobiliária na cidade – marcada pela produção de loteamentos – e também desse novo momento marcado pela produção de condomínios fechados, shopping centers e centros empresariais, etc.

Em relação aos empreendimentos residenciais predominam os condomínios fechados verticais, sejam aqueles de padrão médio ou de padrão popular. A seguir buscaremos definir alguns aspectos dessa produção. Um primeiro elemento escolhido é a tipologia dos empreendimentos, ou seja, o número de quartos que o mesmo apresenta. A tabela 4 e o gráfico 1 mostram o número de lançamentos conforme a tipologia. Como é comum haverem unidades com tipologias diferentes

dentro de um mesmo empreendimento o valor total apresentado acabou sendo maior que o número de empreendimentos lançados. Assim um empreendimento que possui unidades de 2 e 3 quartos por exemplo, vai aparecer duas vezes na tabela.

Tabela 5: Número de lançamentos segundo a tipologia dos empreendimentos

Tipologia	Quantidade	% do total
1 quarto	7	17,5
2 quartos	22	55
3 quartos	9	22,5
4 quartos	2	5
Total	40	100

Fonte: Ademi e pesquisa do autor.

Fonte: Ademi e pesquisa do autor

Como se depreende dos dados acima, tem-se um predomínio dos empreendimentos que oferecem unidades com dois quartos, que representam 22 de um total de 40 lançamentos computados, ou 55% do total. Os empreendimentos com unidades de três quartos representam 22% do total, dado superestimado já que a maioria dessas unidades está presente no Parque das As. Temos então, sete empreendimentos com um quarto – 17,5% do total – e apenas dois com quatro quartos. Isto nos leva a confirmar que a produção imobiliária na cidade está prioritariamente voltada para a classe média e média baixa, daí o predomínio de imóveis de dois quartos²².

Outro dado que chama a atenção é o número médio de unidades, que foi obtido pela divisão entre o número total de unidades lançadas no período: 6.314, e o número total de lançamentos: 31. O número médio é de 203,6 unidades por lançamento, número que pode ser considerado alto, estando relacionado ao tipo de produção existente na cidade: de padrão médio e popular. Apesar de alto, este

²² Em certos bairros de Niterói, por exemplo, em que predominam moradias de padrão alto, a maior parte dos lançamentos é de unidades de quatro quartos. Silva (2009).

número pode estar subestimado, uma vez que não foi possível obter o número de unidades para 12 dos 31 lançamentos identificados, o que significa que há a possibilidade de que o número médio de unidades por lançamento possa ser maior.

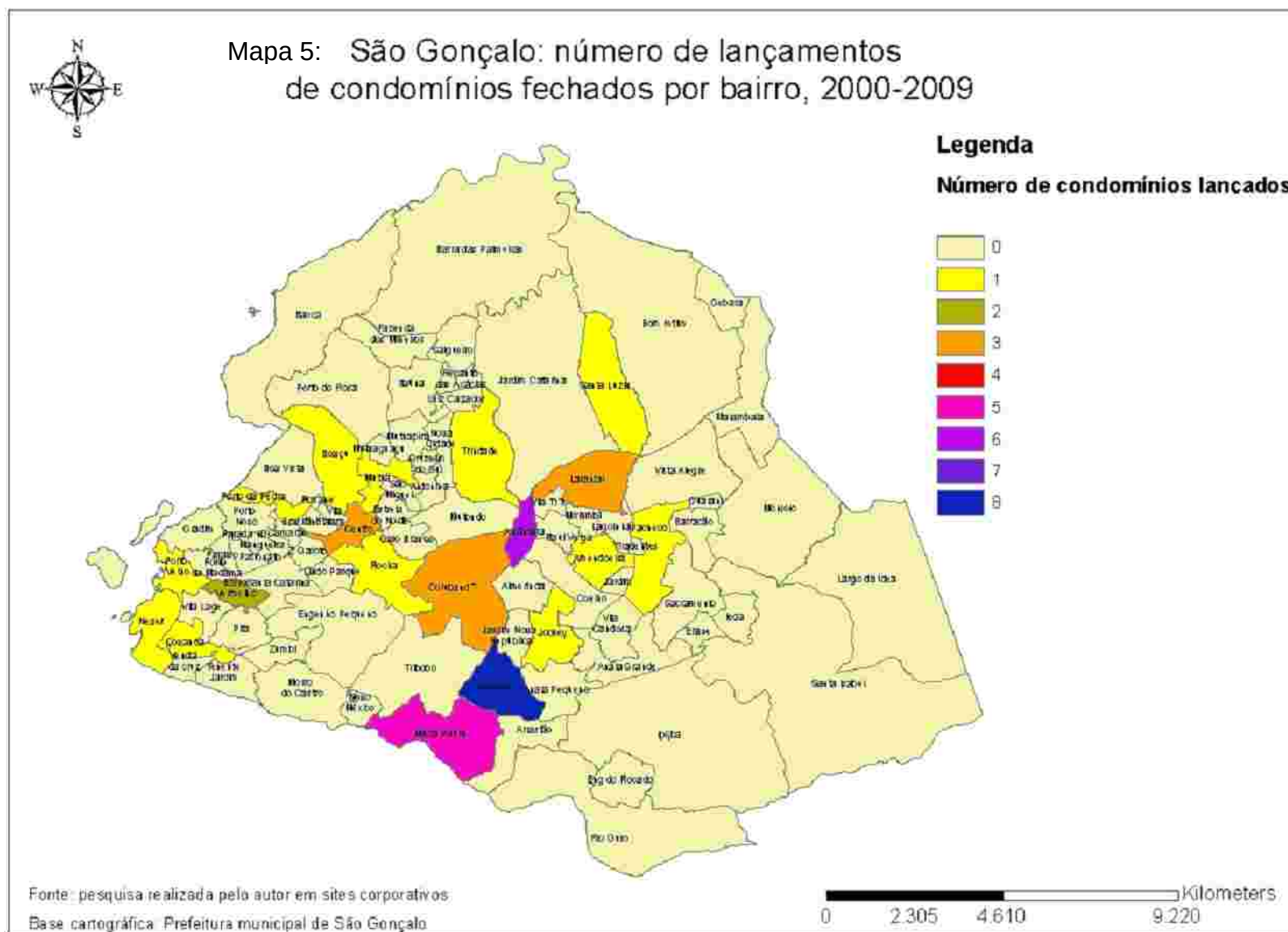
Essas informações confirmam os aspectos das práticas espaciais das empresas que atuam na cidade e que apontamos ao longo do trabalho: em primeiro lugar que a produção imobiliária na cidade segue o padrão popular ou médio; que há uma heterogeneidade das empresas – no que diz respeito ao porte, escala de operações e escala espacial de atuação – que atuam na cidade embora haja uma grande semelhança nas práticas espaciais por ela apesar do fato de que as práticas espaciais dessas empresas estão produzindo formas espaciais que contribuem para o processo de fragmentação do espaço urbano em São Gonçalo, cujo exemplo mais emblemático talvez seja o Parque das Águas.

O aspecto talvez mais relevante para o estudo, no que diz respeito aos empreendimentos residenciais, é a localização dos mesmos. Esta, compreendida a partir de uma perspectiva absoluta, relativa e relacional, pode ser vista como algo que vai muito além de um mero constrangimento, ou de uma mera oportunidade econômica. Dentro da perspectiva de espaço urbano que defendemos, a localização tem um papel fundamental, pois significa a inserção de uma determinada atividade dentro da trama relacional socialmente produzida, que constitui a cidade. Esta forma de inserção é, portanto, essencial para a determinação do preço da terra urbana, visto que o seu valor, como vimos, está relacionado ao custo da edificação – relacionado ao espaço absoluto – e a localização – relacionado ao espaço relativo e também relacional. O Gráfico 2 apresenta o número de lançamentos residenciais e comerciais por bairro, na cidade de São Gonçalo, entre 2000 e 2009:

Fonte: Ademi e pesquisa do autor.

Uma primeira questão que chama a atenção é a extrema seletividade presente nas práticas espaciais do capital imobiliário na cidade de São Gonçalo. De um total de 90 bairros, segundo a classificação oficial da Prefeitura municipal, apenas 16 tiveram lançamentos no período. Portanto, a atuação do capital imobiliário atualmente está restrita a poucos bairros cidade e nos cabe, então, perguntar o que leva as empresas a uma atuação espacialmente restrita. Mas mesmo entre os bairros que receberam lançamentos, tem-se uma grande seletividade espacial, uma vez que dos 16 bairros, 10 receberam apenas um lançamento no período.

Essa seletividade espacial presente na atuação do capital imobiliário aparece de forma mais clara no mapa 5. Este mapa apresenta a distribuição dos lançamentos por bairros, entre 2000 e 2009.



Ao analisar o mapa podemos perceber como se configura essa seletividade na cidade de São Gonçalo. Em primeiro lugar todos os bairros que receberam lançamentos compõem o tecido urbano mais consolidado da cidade, ou seja, áreas mais periféricas de São Gonçalo, como o Jardim Catarina e mesmo os bairros predominantemente rurais, como o Monjolos, não foram alvo dos investimentos. Isto aponta para o fato de que um primeiro fator que influencia na localização desses empreendimentos é a disponibilidade de infra-estrutura.

Para a compreensão desta escolha é preciso um raciocínio que articule diferentes escalas, pois a maioria das empresas que atuam na cidade tem como escala espacial de atuação pelo menos a região metropo a do Rio de Janeiro. Assim, dentro da metrópole fluminense, São Gonçalo tem uma posição periférica na divisão territorial do trabalho, o que significa de um ponto de vista relacional, um menor valor da terra urbana em comparação com outras áreas de metrópole, em especial o município núcleo – sempre lembrando que o valor da terra depende da localização. Esse menor valor da terra urbana, num momento de expansão metropolitana, pode servir como um atrativo para as empresas do mercado imobiliário, que já atuam na metrópole e passam a ver interessante o investimento na área, já que nela podem produzir, por exemplo, um empreendimento de padrão médio a um custo bem menor do que seria possível em outras cidades da região metropolitana e, portanto, com uma demanda solvável maior, e talvez até com uma lucratividade maior.

Uma vez decidido pela escolha do investimento na cidade, caberia agora a empresa decidir onde atuar no tecido urbano. Nesse caso, a escolha mais racional remete às áreas mais centrais, melhor dotadas de infraestrutura, visto que estas são centrais dentro da escala do município de São Gonçalo, mas periféricas dentro da escala metropolitana, escala na qual as empresas operam. Assim, a lógica por trás das práticas espaciais dos promotores imobiliários se igura a partir da articulação de diferentes escalas: nesse caso, a escala metropolitana e a intra-urbana. A partir da escala metropolitana, os promotore imobiliários buscam investir naquelas áreas de expansão metropolitana, que oferecem custos da terra mais baixos e maior rentabilidade nos investimentos, e que estão inseridas em dinâmicas de crescimento regional. Dentro da escala municipal, procuram áreas centrais dentro do tecido urbano das cidades, uma vez que a condição central dessas áreas na

escala do município se contrapõe a uma condição periférica na escala metropolitana. A localização nas áreas centrais da cidade também se justifica, pois os futuros moradores possuirão uma vivência metropolitana, de modo que é preciso morar em áreas com fácil acesso a outras áreas que integram a metrópole.

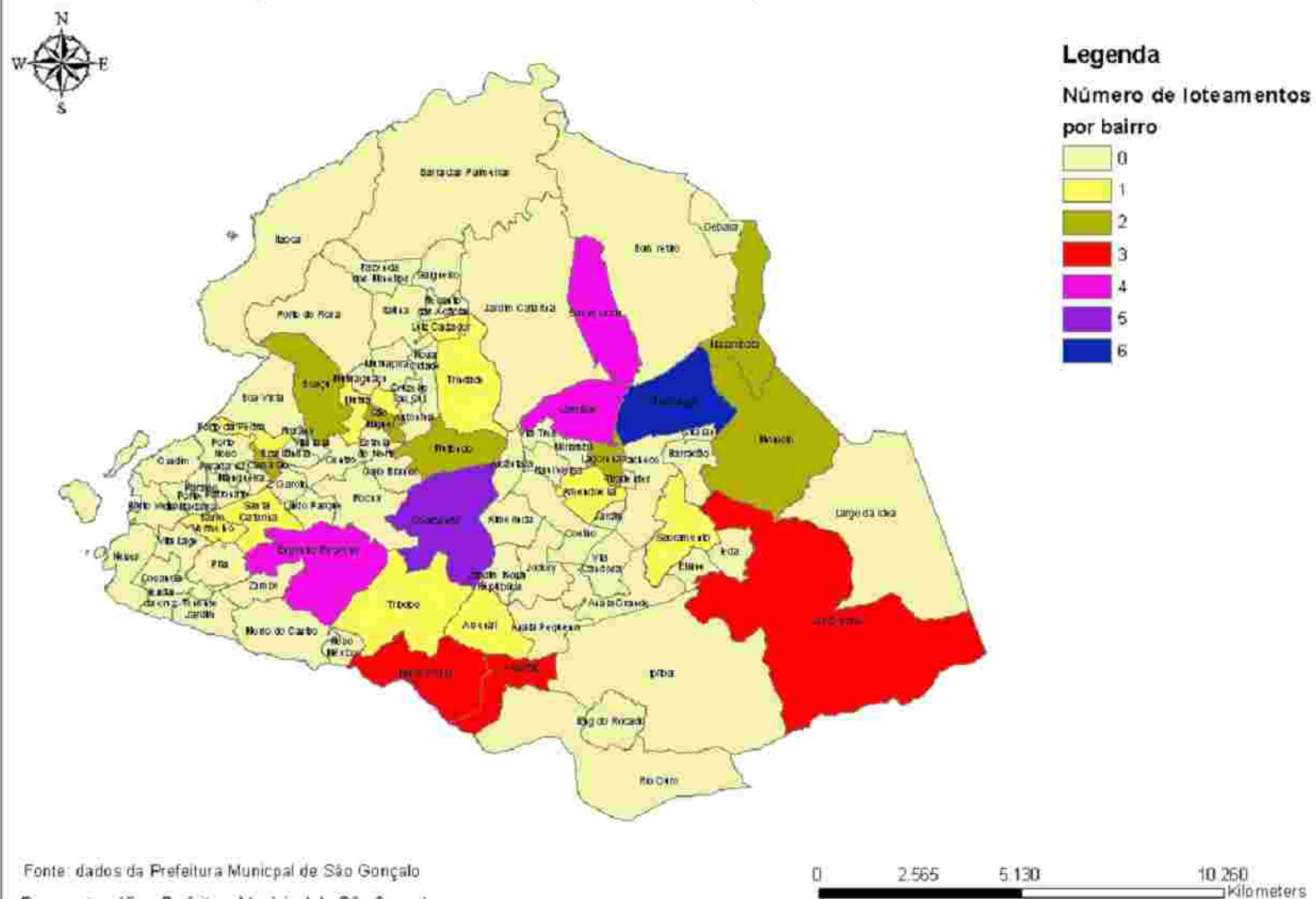
Buscando identificar os padrões de localização dos empreendimentos, identificamos três áreas: a primeira em torno do bairro de Neves, limítrofe ao município vizinho de Niterói, cujos bairros juntos possuem um total de cinco empreendimentos; uma segunda área em torno dos bairros Centro e Alcântara, sendo que é nesta área em que se localizam a maior parte dos empreendimentos na cidade, um total de 23 lançamentos, ou 57,5% do total de lançamentos identificados no período, desses lançamentos a maior parte é de padrão médio; a terceira fica em torno do bairro de Arsenal, uma importante área industrial da cidade onde se concentram os empreendimentos da empresa Tenda, de padrão popular.

Outro aspecto é a importância das vias de transporte na localização dos empreendimentos. Se compararmos o mapa 2 com o mapa 3, iremos perceber que todos os bairros com empreendimentos são cortados ou estão próximos das três principais vias da cidade, que como dissemos representam também eixos de crescimento urbano. Este fato se justifica pela necessidade de acessibilidade por parte dos compradores de imóveis na metrópole, já que como dissemos, estas vias servem tanto para o deslocamento intra-urbano como para o deslocamento intra-metropolitano.

Outro fator de extrema importância nesses empreendimentos é a proximidade aos dois principais centros da cidade de São Gonçalo: o centro principal e o subcentro de Alcântara. Esses dois centros são concorrentes e complementares, visto que no centro principal está a prefeitura e muitos serviços a ela associados, enquanto no centro de Alcântara, temos um comércio mais diversificado e também grande disponibilidade de serviços pessoais. A importância da proximidade e acessibilidade a esses dois centros aparece de forma clara ao apontar que em torno dos bairros que englobam esses centros, encontramos 23 dos 31 lançamentos encontrados na cidade. Se quisermos compreender a importância que a acessibilidade aos centros da cidade possui para esse momento da produção imobiliária, seria interessante compará-la com o momento anterior, em que se tinha

um predomínio de loteamentos. O mapa 6 mostra a localização dos loteamentos lançados na cidade entre os anos 80 e 90:

Mapa 6: São Gonçalo: número de loteamentos fechados por bairro, nos 80 e 90



Comparando o mapa 6 com o mapa 5, percebe-se que os loteamentos dos anos 80 e 90 tinham uma localização muito mais periférica que os condomínios fechados produzidos a partir dos anos 2000. Dessa forma muitos bairros periféricos, até mesmo rurais, como Monjolos e Santa Isabel, receberam vários loteamentos nesse período, enquanto que como vimos no caso dos condomínios fechados esses bairros foram deixados de lado. Há, ainda, uma menor seletividade na localização desses loteamentos, visto que estão presentes em 24 bairros da cidade, enquanto os condomínios estão presentes em apenas 16. Esse padrão mais periférico dos loteamentos dos anos 80 e 90 em relação aos condomínios dos anos 2000 refletem práticas espaciais diferenciadas dos agentes que os produziram.

Os loteamentos foram produzidos na sua maioria por pequenas empresas loteadoras, algumas com experiência na produção de loteamentos abertos, em geral de São Gonçalo, e que possuíam uma escala de operações limitada e uma escala espacial de atuação, em geral, restrita à cidade de São Gonçalo. Sendo assim, compreende-se a localização periférica dos loteamentos, em terrenos com preços viáveis para pequenos incorporadores e com custo final acessível aos trabalhadores da cidade se justifica. Não obstante, esta localização é muito parecida com a dos loteamentos abertos produzidos nos anos 50,60 e 70 na cidade visto que se destinava basicamente ao mesmo público.

Já os condomínios fechados refletem uma nova dinâmica do mercado imobiliário na cidade e ação de agentes que atuam em outra escala. Neste caso, as práticas espaciais desses agentes conduzem a produção em maneiras muito diferentes, sendo que outros fatores se colocam como orientadores dos investimentos. Entre estes, a expressão da centralidade urbana na cidade de São Gonçalo é um fator fundamental. Porém, compreender como se constitui a centralidade na cidade de São Gonçalo é o objetivo do próximo capítulo.

CAPÍTULO 3: AS FORMAS DE EXPRESSÃO DA CENTRALIDADE URBANA NA CIDADE DE SÃO GONÇALO.

O objetivo deste capítulo é discutir o conceito de centro e centralidade urbana, para, então, compreender como a mesma se expressa na cidade de São Gonçalo e como influencia as práticas espaciais dos promotores imobiliários. No primeiro tópico analisamos o conceito de centro e centralidade e no segundo apresentamos o estudo centralidade urbana em São Gonçalo.

3.1. O conceito de centro e centralidade

Nas palavras de Villaça “[...] nenhuma área é ou não centro; como fruto de um processo – movimento – torna-se centro” (VILLAÇA, 1998, p. 238). Compreende-se, portanto, como centro uma determinada área, que há algum tempo sofre a ação de forças centrípetas - do processo de centralização. O centro não é algo dado, uma simples realidade material dada a priori, mas fruto de um processo de produção, a partir da ação das forças centrípetas que se acumulara num determinado lugar durante um período mais ou menos longo de tempo.

O centro pode ser, portanto, concebido a partir de uma perspectiva absoluta, como uma área delimitada, onde se concentram infraestruturas e atividades econômicas a tal grau que permitem diferenciá-lo de outras áreas da cidade. O centro seria, portanto, uma paisagem física marcadamente diferenciada no tecido urbano. Por outro lado, de uma perspectiva relativa, o centro é uma área privilegiada por ser caracterizada por grande acessibilidade a todos os demais espaços da cidade. Como áreas de máxima acessibilidade dentro do urbano, nele encontram-se reduzidos ao máximo os custos de deslocamento no interior da cidade. De uma perspectiva relacional, o centro é uma unidade de gestão das atividades econômicas dispersas pelo território urbano e também uma área de realização da mais valia a partir do consumo. Se existe ou existiu alguma unidade funcional na concepção de cidade, essa unidade se dá a partir do papel do centro.

Este seria, portanto, o elemento que daria coesão ao tecido urbano, integrando as diferentes áreas que compõem a cidade, articuladas a partir de uma mesma divisão territorial do trabalho.

Se retomarmos os dois aspectos utilizados para definir o espaço urbano: concentração e segregação percebemos que esses elementos estão fortemente presentes no centro urbano. O centro é uma área de máxima concentração de atividades econômicas dentro do tecido urbano, sendo visível na paisagem verticalizada, na densidade de estabelecimentos comerciais e de serviços, bem como no volume de pessoas transeuntes durante o horário comercial. Por outro lado, o centro é uma área marcadamente segregada do restante da cidade, identificada pela paisagem verticalizada e pela baixa densidade de ocupação residencial.

Sobre a natureza do centro, temos em Lefebvre (1999) uma importante contribuição, ao afirmar que:

O centro urbano é preenchido até a saturação; ele apodrece ou explode. Às vezes invertendo seu sentido, ele organiza em torno de si o vazio, a raridade. Com mais frequência, ele supõe e propõe a concentração de tudo o que existe no mundo, na natureza, no cosmos: frutos da terra; produtos da indústria; obras humanas, objetos e instrumentos, obras e situações, signos e símbolos. Em que ponto? Qualquer ponto pode tornar-se o foco, a convergência. De sorte que todo o espaço urbano carrega em si esse possível-impossível, sua própria negação. De sorte que todo espaço urbano foi, é será, concentrado e poli (multi)cétrico (LEFEBVRE, 1999, p 44).

O centro é, portanto, uma forma espacial, fruto de um processo de centralização que possibilita a concentração de tudo que existe, mas dialeticamente, aponta para a sua saturação, seu apodrecimento ou explosão, com o esfacelamento da sua centralidade. Mas há outra questão crucial a se ressaltar desse trecho, o fato de que, a princípio, qualquer ponto no interior do espaço urbano pode tornar-se o foco, o local de convergência dos fluxos e de concentração dos fixos. E se qualquer ponto pode se tornar central, é possível a criação ou redefinição de um centro a partir da ação convergente dos agentes sociais em torno de uma convenção urbana. Tal fato torna-se de vital importância na atualidade em que a estrutura monocêntrica das cidades é subvertida em favor de uma estrutura policêntrica e fragmentada.

O centro como forma espacial caracterizada pela concentração de fixos possui uma relação direta com o recebimento dos fluxos – que caracteriza a centralidade, como apontado por Sposito (1991)

No interior da cidade, o centro da cidade não está necessariamente no centro geográfico, e nem sempre ocupa o sítio histórico. A cidade se originou, ele é antes um ponto de convergência/divergência, é o nó do sistema de circulação, é o lugar para onde todos se dirigem para algumas atividades e, em contrapartida, é o ponto de onde todos se deslocam para a interação destas atividades aí localizadas com as outras que se realizam no interior da cidade ou fora dela. Assim, o centro pode ser qualificado como integrador e dispersor ao mesmo tempo (SPOSITO, 1991, p. 6).

Como ponto de integração/dispersão de atividades e pessoas, o centro é um elemento crucial na divisão territorial do trabalho, como área de realização da mais-valia a partir do consumo e como centro de gestão das atividades dispersas pelo território. Como principal nó do sistema de circulação, tem um papel essencial no transporte de mercadorias e pessoas.

A centralidade é entendida como algo que se expressa a partir de um centro, como a sua capacidade de concentrar e atrair atividades e pessoas e, portanto, polarizar uma determinada área, organizando os fluxos que a percorrem. Com isso, quanto mais intensa a centralidade de um centro, mais forte a sua capacidade de polarização, logo, maior a quantidade de atividades ou pessoas que o mesmo é capaz de atrair. A centralidade também está ligada a quantidade de fluxos que perpassam o centro. Assim, quanto mais intensa a quantidade de fluxos que convergem para o centro e de lá divergem para outras áreas, maior o grau de centralidade desse centro.

A centralidade é ainda uma das principais características definidoras do urbano. Nas palavras de Lefebvre:

Descobrimos o essencial do fenômeno urbano na centralidade. Mas na centralidade considerada como o movimento dialético que a constitui e a destrói, que a cria ou a estilhaça. Não importa qual ponto possa se tornar central, esse é o sentido do espaço-tempo urbano. A centralidade não é indiferente ao que reúne, ao contrário, pois ela exige um conteúdo. E, no entanto, não importa qual seja o conteúdo (LEFEBVRE, 1999, p. 108).

A capacidade de reunir, de juntar, de concentrar, é uma característica da cidade: a capacidade de concentrar primeiramente uma realidade material (infraestruturas, ruas, prédios públicos e privados, dinheiro etc.) e também trabalhadores, consumidores, freqüentadores, sentimentos e valores simbólicos. O centro como um ponto que concentra (concentrar = dirigir ao centro) coisas e pessoas a partir da sua centralidade, é um elemento central da realidade urbana. É nesse sentido que o centro representa muito mais que um espaço no qual atuam as

economias de aglomeração, o centro é o local onde se manifesta, talvez de forma mais intensa, a capacidade criativa das cidades, capacidade gerada a partir da aglomeração, que Soja denomina *sinekism*.

A centralidade seria justamente a capacidade de polarização, de integração/dispersão, manifestado por um centro a partir de sua configuração física. A centralidade não seria dessa maneira uma realidade material, como o centro, mas sim algo imaterial, uma capacidade de polarização, uma potência que se expressa a partir do centro. Mas qual a relação entre a configuração material do centro e a expressão de sua centralidade? Segundo Ribeiro (2006):

O estudo da relação entre a base física e a centralidade urbana, necessita da abordagem dos fixos e dos fluxos que se integram no espaço urbano. Partimos da concepção de que a centralidade que se expressa no e pelo espaço urbano tem variações e conexões de espaço-tempo seguindo, portanto, a orientação dos fluxos de pessoas, idéias, mercadorias, capitais etc.

No entanto, devemos considerar que, para se expressar determinada centralidade, é necessário que haja uma territorialidade significativa de equipamentos urbanos que possibilitem as movimentações anteriormente mencionadas – relação entre leveza e peso (RIBEIRO, 2006, p. 64).

Dessa forma, podemos afirmar que existe uma relação dialética entre um centro e a centralidade expressada a partir dele. De forma geral, quanto maior o acúmulo de fixos no centro, maior a capacidade que ele terá para organizar os fluxos que a partir dele convergem/divergem e igualmente conseguirá organizar esses fluxos em uma maior área. Por outro lado, quanto mais intenso os fluxos que convergem/divergem a partir de um centro, maior o estímulo para investimentos nesse centro, o que por sua vez, reforça a sua centralidade.

Assim, não podemos ver a relação entre o centro e a centralidade como oposição, mas sim como uma relação dialética, uma centralidade dialética (LEFEBVRE, 2009). Da mesma maneira que a intensidade da centralidade pode variar de um centro para o outro, assim como ao longo do tempo, ou seja, um centro que no passado foi muito importante pode deixar de sê-lo, não existe centralidade no vácuo, sem um centro. Somente a partir de um centro, de uma aglomeração de fixos, seja este centro produzido de forma não controlada por diversos agentes ao longo de um grande período de tempo, seja produzido por um único agente num local estratégico e num espaço de tempo curto, podemos ter a manifestação da centralidade.

O que estamos tentando afirmar a partir disso é que não existe realidade urbana sem centralidade e que não existe centralidade que não se manifeste a partir de um centro. Mesmo que a forma como os centros são produzidos tenha se modificado, isto não significa que eles tenham deixado de existir, pois uma coisa é o centro tradicional, CBD, como costumamos conceber, outra bem distinta, é o centro de forma geral, como uma realidade empírica. Se existe um declínio do CBD tradicional na atualidade, isto não significa o fim do surgimento de uma centralidade móvel e deslocalizada, como aparece em textos como o de Tourinho (2006), mas a criação de uma nova estrutura urbana, muito mais complexa, em que temos vários centros – multicentralidade – e centros diferenciados entre si – policentralidade – tanto do ponto de vista social quanto funcional. Assim, teríamos como tendências no espaço urbano atual:

- a) a centralidade, através dos distintos modos de produção, das diferentes relações de produção, tendência que vai, atualmente, até o 'centro decisional', encarnação do Estado, com todos os seus perigos”.
- b) à policentralidade, a onicentralidade, a ruptura do centro, à disseminação, tendência que se orienta seja para construção de centros diferentes (ainda que análogos, eventualmente complementares) seja para a dispersão e a segregação (LEFEBVRE, 1999, p 110).

Na estrutura tradicional da metrópole moderna com um centro único, temos o tradicional CBD, que polarizava toda a área metropolitana e que, portanto, representava uma centralidade para todos os habitantes da metrópole e uma série de subcentros, com suas especificidades sócio-espaciais, que abrangem uma menor área, estando subordinados ao centro principal. Na estrutura que se desenha na atualidade temos uma multiplicidade de centros, planejados ou não, em geral especializados e diferenciados tanto no que diz respeito à funcionalidade – o tipo de atividades que incorporam – e no que diz respeito aos grupos sociais que atendem.

A temática da centralidade e da formação da área central é um debate clássico na Geografia Urbana. Corrêa (1995) descreve como o processo de centralização pode ocorrer a partir do exemplo de cidades portuárias de fins do século XIX, com a instalação de terminais ferroviários, e a concentração de atividades em determinadas áreas, muito comumente junto aos portos. Essa descrição aponta que a centralização em uma área normalmente ocorre a partir da existência, naquele local de algum fator indutor que fomenta esse processo.

Colby 1958 [1933] foi um dos primeiros autores a investigar as forças relacionadas com o processo de centralização. O autor identifica forças centrífugas e centrípetas na organização do espaço urbano. As forças centrípetas são as que orientam as atividades e/ou as pessoas em direção ao centro, nas palavras do autor: “the centripetal forces in urban development focus on the central zone of the city, and as previously stated the central zone is the center of gravity of entire metropolitan area” (COLBY, 1958 [1933], p 287).

Isto posto, a área central seria o palco principal de ação das forças centrípetas, embora a princípio, o conceito possa ser usado para o estudo dos mais diversos fenômenos, pois muito dos exemplos dados pelo autor no texto, são da atuação das forças centrípetas em aglomerações industriais. Os elementos que comporiam as forças centrípetas seriam: atrativos do sítio (site attraction); conveniência funcional (functional convenience); o magnetismo funcional (functional magnetism); equação humana (human equation).

Os atrativos do sítio são atrativos oferecidos pelas características do ambiente que podem favorecer a concentração de pessoas e atividades em uma dada localidade, assim, a proximidade com o mar e a existência de uma baía abrigada, pode favorecer a concentração de atividades e ferroviárias. A conveniência funcional advém do fato de que a área central é o ponto de convergência dos transportes tanto a nível intra-urbano como intra-regional e muitas vezes extra-regional, o que significa que as atividades ali instaladas possuem uma acessibilidade não encontrada em outras áreas.

O magnetismo funcional resulta da atração mútua entre diferentes funções concentradas na área central: assim a concentração de lojas varejistas atrai outras lojas, a concentração de escritórios atrai mais escritórios etc. A equação humana está relacionada com os valores e significados atribuídos ao lugar, que pode levar as pessoas a sobrevalorizar a importância de morar próximo a área central.

As forças centrífugas por outro lado são aquelas que impulsionam as atividades e/ou as pessoas para áreas afastadas do centro. As forças centrífugas têm um caráter duplo: são compostas por um lado de fatores de repulsão das atividades e/ou pessoas do centro; e por outro por fatores de atração das pessoas e/ou atividades para as áreas periféricas. Segundo Corrêa (1995) entre os fatores

que levam a repulsão das atividades do centro estão: aumento constante do preço da terra, impostos e aluguéis; congestionamento e alto custo do sistema de transportes e comunicações; dificuldades de obtenção de espaço para expansão; restrições legais ao uso do espaço; ausência ou perda de amenidades.

Os fatores de atração das áreas periféricas são oposto aos expostos anteriormente: terras baratas, com baixo preço e impostos; facilidades de transporte, amenidades etc. As forças centrífugas estariam, portanto ligadas ao processo de descentralização. Mas quais os elementos que influenciam o processo de descentralização? A partir de que momento ele começa a ocorrer num determinado centro?

Na parte final de seu texto, Colby 1958 [1933], discute a questão do balanço entre forças centrífugas e centrípetas. Segundo o autor, numa área qualquer, mesmo na área central, as duas forças estariam sempre atuando e haveria um balanço entre elas. No início do processo de centralização em uma determinada área, as forças centrípetas sobrepujam em muito as forças centrífugas. Os terrenos ainda não são tão caros, a acessibilidade naquela área é máxima, assim como, é nessa área que há melhor dotação de infra-estrutura. Com o tempo, dependendo da forma e da intensidade do processo de centralização, as forças centrífugas começam a ganhar força: o valor dos terrenos aumenta, da mesma maneira, o preço dos impostos; os congestionamentos causam uma série de transtornos e aumento das despesas com transporte etc.

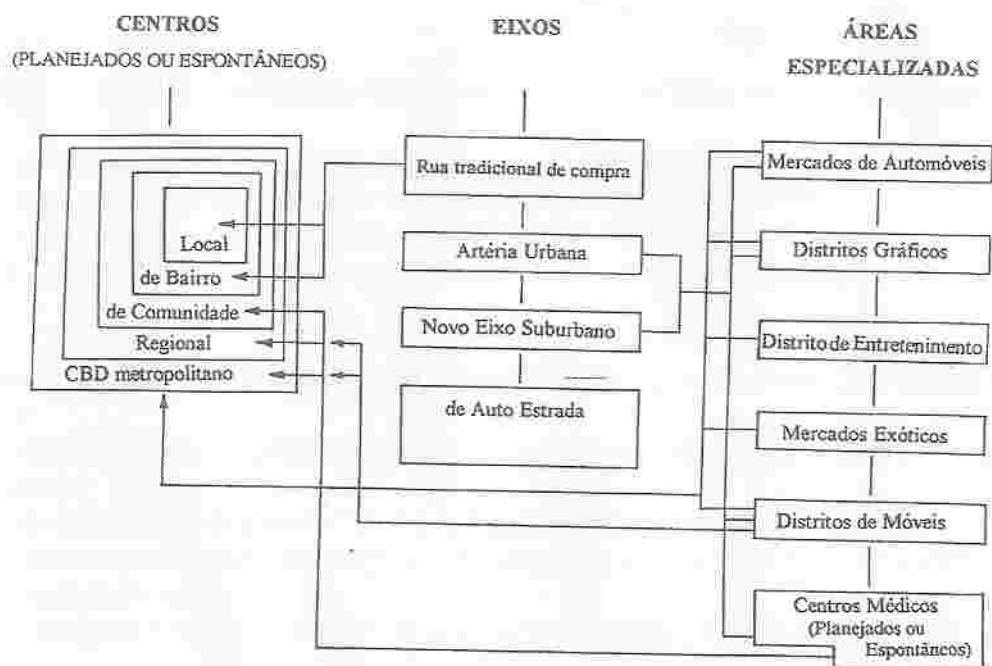
A ação dos fatores de repulsão se intensifica até um ponto em que há uma ruptura, e que antes era economia de aglomeração, se torna deseconomia de aglomeração. Nesse momento, a possibilidade de mudança de localização torna-se uma opção viável, desde que haja áreas periféricas com fatores de atração intensos o suficiente para atrair as atividades econômicas. No entanto, como demonstra Haig (1926) o processo de descentralização se dá de forma bastante diferenciada, seja entre os setores econômicos (primário, secundário e terciário), entre empresas de porte de capital distinto (grandes, pequenas e micros) e até mesmo se considerarmos funções diferentes dentro de uma mesma empresa. O processo de descentralização, portanto, é um fenômeno complexo e multifacetado.

Reis (2007) faz uma periodização da forma como a descentralização foi pensada pela Geografia Urbana e destaca dois períodos: o primeiro, entre 1920-1970, em que prevalece a idéia de descentralização, pois apesar da formação de outros centros, o CBD permanece como o centro mais importante dentro da estrutura urbana; o segundo, de 1970 até o presente em que prevalece a idéia de desdobramento do núcleo central, que seria uma nova forma de estruturação da centralidade em que o CBD se torna mais um centro entre vários outros, sendo que ele pode nem ser o mais importante. Esta periodização deve ser compreendida como um corte temporal absoluto, que separa dois períodos totalmente distintos, em que há a passagem de um para outro de forma brusca e sem transições. Como qualquer periodização, trata-se de um esforço intelectual no sentido de estabelecer marcos de referência, a partir dos quais uma determinada mudança é clarificada, mesmo levando-se em conta as rupturas e descontinuidades do processo de produção intelectual.

Em relação a esse primeiro período, há um esforço em classificar os diferentes tipos de centros que surgem e mostrar a relação entre eles. Proudfoot (1958 [1937]) foi um dos primeiros a estabelecer uma classificação dos diferentes centros, conforme segue: 1) distrito central de negócios: é o principal centro de qualquer cidade, e aquele que concentra a maior quantidade e diversidade de atividades econômicas; 2) centro periférico de negócios: trata-se de uma cópia em miniatura do CBD, ou seja, um centro com uma menor diversidade e quantidade de atividades que o CBD 3) eixos principais de negócio: são ruas que ao mesmo tempo concentram atividades econômicas e são vias de tráfego intenso 4) ruas de comércio de bairro, são ruas comerciais que atraem preferencialmente consumidores do bairro que se movimentam a pé 5) grupo de lojas isolado conjunto de lojas de varejo de menor magnitude, normalmente relacionadas ao consumo constante dentro de um bairro.

O trabalho de Berry (1968) a partir das contribuições da teoria dos lugares centrais, originalmente desenvolvida por Cristaller 1966 [1933], oferece um novo modelo para a distribuição dos centros varejistas no interior da cidade. Esse modelo se caracteriza por distinguir áreas comerciais e de serviços que se estruturam em eixos ou em áreas e, ainda, locais de comércio e serviços diversificados ou especializados. A figura 5 apresenta o modelo de Berry, adaptado por Reis (2007)

Figura 5: Esquema da estrutura comercial nas cidades americanas



Fonte: Berry (1968), adaptado por Reis (2007).

Como se vê no esquema, o modelo de Berry apresenta três tipos de centros: centros que se estruturam em área, cuja hierarquia vai desde o CBD metropolitano (que polariza toda a metrópole) ao centro local; eixos de comércio, que incluem ruas tradicionais de compra, novo eixo suburbano e auto-estrada; áreas comerciais especializadas que podem ser mercados de automóveis, distritos gráficos, de entretenimento etc.

Um exemplo de estudos sobre a descentralização no Brasil é o de Duarte (1974). A autora a partir de um estudo empírico classifica os subcentros da cidade do Rio de Janeiro, levando em conta a complexidade funcional e a intensidade dos fluxos, em: centros funcionais de primeira categoria (Copacabana, Tijuca, Ipanema, Méier, Catete, Madureira); centros funcionais de segunda categoria (Penha, Campo Grande, Cascadura, Ramos, Leblon, Bonsucesso); centros funcionais de terceira categoria (Pilares e Bangu). Os centros funcionais de primeira categoria, são centros

bem equipados e diversificados, que concentram mais de 12 funções, os centros funcionais de segunda categoria apresentam entre 8 e 12 funções, e os centros funcionais de terceira categoria apresentam de 4 a 7 funções.

Portanto, este primeiro momento se relaciona com as características da metrópole moderna anteriormente apontada. Nesse período temos uma estrutura de centros e subcentros em que se afirma o papel do CBD, como centro de gestão da economia metropolitana, estando os demais centros a ele subordinado. Esta estrutura está relacionada também a estrutura tradicional de segregação que caracterizou a metrópole até os anos 70.

A partir de 1970, inicia-se um processo de ruptura com essa forma de pensar o fenômeno de descentralização (Reis, 2007), que se relaciona certamente com uma ruptura na forma de produção da metrópole. Vários estudos começam a questionar a idéia da existência de uma hierarquia de centros na organização interna da cidade, sempre com o CBD figurando como o centro mais importante seja pelo fato de possuir maior diversidade funcional e volume de negócios, seja por polarizar uma área mais extensa que os outros centros. Esses estudos começam a mostrar o surgimento e a consolidação de novos centros, que não podem ser classificados como subcentros, pois acumulam muitas das atividades e funções que antes pertenciam exclusivamente ao CBD.

Se no primeiro momento, os novos centros criados, embora competindo com o CBD não chegassem a desafiar a sua posição, agora os centros que começam a surgir podem aparentemente até subordinar o núcleo principal. Configura-se, então, uma estrutura com o centro principal, e um ou mais centros secundários, que podem ou não ter uma posição hierárquica superior ao CBD. Esses centros, portanto, são secundários em relação a sua gênese apenas e não necessariamente quanto a sua importância funcional. Este processo de constituição de uma metrópole policêntrica está relacionado com a constituição de um espaço urbano fragmentado, em que os novos centros que surgem são também fragmentados, visto que são normalmente especializados social ou funcionalmente.

Esse fenômeno foi denominado por Reis (2007) de desdobramento, baseando-se em trabalho anterior de Cordeiro (1980). O processo de desdobramento seria um tipo específico de descentralização, assim como a fragmentação seria um tipo

específico de segregação. Em seu estudo sobre o processo de descentralização e desdobramento na Praia do Canto e em Campo Grande em V o autor busca diferenciar os dois processos nas duas áreas estudadas. Campo Grande seria tipicamente um subcentro comercial formado a partir da descentralização do núcleo central de negócios. Já a Praia do Canto se constituiria como um desdobramento do núcleo central de negócios, passando a concentrar uma de atividades antes exclusivamente encontradas no CBD, entre elas, a gestão pública e privada e o terciário especializado.

Dentre as características das áreas em que ocorre o processo de desdobramento, estariam segundo Sposito (1991): não são áreas contínuas ao centro principal ou aos subcentros; caracterizam-se pela localização de atividades tipicamente centrais, mas de forma especializada; o seu nível de especialização é em alguns casos funcional, e em outros, sócio-econômico. Sobre a mudança da estrutura monocêntrica para a policêntrica, Whitacker (2003) afirma:

Não é mais o centro (uma forma urbana relacionada à concentração de atividades, dotada de relativa complexidade dentro da estrutura urbana e associada com a concentricidade de deslocamentos e fluxos), mas uma estrutura policêntrica e organizada em função dos eixos de circulação. Portanto, essas novas formas urbanas não se constituem primordialmente em função da confluência de eixos (concentricidade), e sim em função dos fluxos possíveis ou existentes nos eixos (WHITACKER, 2003, p. 222).

Portanto os centros hoje se organizam muito mais em função dos eixos de transporte de pessoas e mercadorias do que pela simples concentração de atividades no centro. Dessa forma ressalta-se o papel dos meios de transporte e da acessibilidade urbana que os centros permitem. Se há uma estrutura policêntrica nas cidades, há que se refletir sobre a produção dos centros e da centralidade urbana, que se torna hoje uma atividade econômica não apenas viável como extremamente lucrativa, como no caso dos shoppings centers.

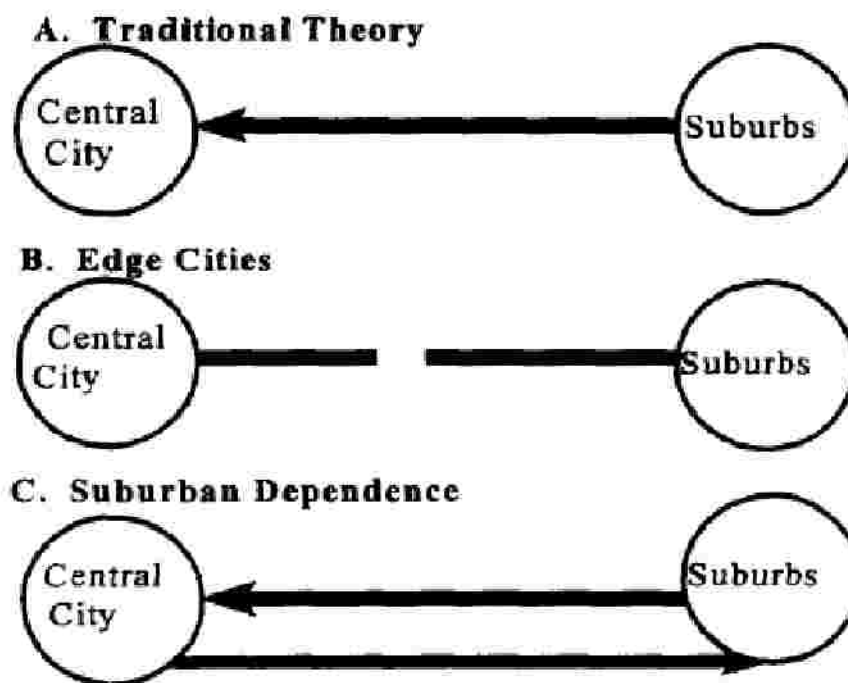
Um bom exemplo de estudos sobre desdobramento é o trabalho de Fuji e Hartshorn (1995). Através de uma pesquisa baseada nos níveis de emprego na área metropolitana de Atlanta, os autores identificaram quatro centros: o Perimeter GA-400; Cumberland I-75; Buckhead Lenox. O estudo mostrou que o número de empregos vem crescendo, desde os anos 80, muito mais intensamente nos três núcleos secundários do que no CBD, embora este último ainda tenha o maior

número de empregados. No entanto quando se considera apenas o emprego no varejo, o CBD aparece em último lugar, dentre os quatro centros citados.

Coffey e Shearmur (2002) apresentam uma interessante descrição do processo de descentralização nos EUA. Segundo ele, primeira há a descentralização das pessoas, logo após a II Guerra, com a fuga da classe média e alta em direção aos subúrbios, em busca de uma melhor qualidade de vida, nesse momento embora morassem nos subúrbios, o CBD se mantinha como o principal local de trabalho, o que levava a necessidade de deslocamentos cotidianos de casa para o trabalho. Nos anos 60, os serviços pessoais acompanham a dispersão do público de alta renda, inclusive com a proliferação dos *shoppings centers*. Outras atividades econômicas também se dispersam nesse período, como a atividade manufatureira. Nos anos 70, certas atividades de escritório começam a se descentralizar. As atividades que se descentralizam nesse momento são aquelas identificadas como *back office*, ou seja atividades rotineiras e padronizadas que dão suporte as atividades principais das empresas. Mais recentemente, nos anos 80 e 90 muitos autores têm identificado uma nova onda de descentralização que envolve atividades de serviços altamente especializados e escritórios empresariais '*front office*' ou seja, atividades de gestão direta das empresas. Portanto temos nesse momento uma nova etapa do processo de descentralização, que aponta para o desdobramento, em que outros centros passam a assumir funções antes tipicamente do CBD.

No bojo dessas transformações, constitui-se um intenso debate sobre o processo de descentralização metropolitano nos EUA, e também na Europa. Um dos temas desse debate envolve a relação entre a cidade central e os subúrbios na atualidade. Bingham e Zalick (1996) buscam sintetizar os termos desse debate na figura 6:

Figura 6: possíveis relações entre a cidade central e os subúrbios.



Fonte: Bingham e Zalick (1996)

Na figura 6 está indicada a perspectiva tradicional de abordagem da relação entre subúrbios e cidade central. Nesse caso os subúrbios são exclusivamente residenciais e os seus moradores se deslocam cotidianamente para trabalhar na cidade central e também para adquirir os bens e serviços necessários. Nesse caso os subúrbios são dependentes da cidade central, pois só existem em função de sua relação com a cidade central, pois dela depende a renda dos moradores do subúrbio e o abastecimento das famílias com bens e serviços necessários.

Com as mudanças a partir dos anos 80 e 90 alguns autores, em especial John Gareau a partir do conceito de *edge city*, vislumbram uma nova forma de relação entre a periferia e a cidade central, no qual se localiza o CBD. *Edge city* poderiam ser definidas como cidades da borda, nesse caso, nos subúrbios. As *edge cities* seriam centros, planejados ou não, que se formam nos subúrbios das regiões metropolitanas e se caracterizam pela articulação entre áreas residenciais de alto status, áreas comerciais – em especial grandes shoppings regionais – de serviços especializados e de gestão empresarial. Nessa hipótese há uma quebra da hierarquia e da relação entre o CBD e as *edge cities* que se formam nos subúrbios, sendo centros praticamente independentes em relação às cidades centrais.

Na terceira perspectiva, defendida pelos autores, existiria uma mútua relação entre a cidade central e os subúrbios. Nesta hipótese, haveria múltiplas relações entre os centros que compõem a estrutura metropolitana, relações não necessariamente hierárquicas, de complementação e competição. Portanto teríamos uma estrutura policêntrica complexa, em que os fluxos pudessem se dar em qualquer direção, seja entre o CBD e os subúrbios ou entre diferentes centros suburbanos. Nesse caso, por exemplo, os deslocamentos casa-trabalho podem acontecer com tanta intensidade entre CBD e subúrbios quanto entre dois centros suburbanos. Levando-se em conta as especificidades da formação social brasileira, esta perspectiva pode ser interessante para a compreensão da realidade metropolitana brasileira.

A partir do grau de dispersão que alcançaram as cidades americanas muitos autores, chegaram a apontar como tendência a dispersão absoluta do tecido metropolitano. Nesta perspectiva, o policentrismo das cidades americanas na atualidade, seria apenas uma etapa rumo à dispersão absoluta em que não seria mais possível identificar centros urbanos no tecido metropolitano. Este debate aparece na oposição entre os conceitos *edge* e *edgeles city*, conforme apontado por Hartshorne (2003) no quadro 4:

Quadro 4: diferenças entre centro tradicional; edge city e edgeles city				
Categoria	Escala	Densidade de escritórios	Unidade básica	Limites
Centro	Um quilômetro e meio ou poucos quilômetros quadrados	Alto a muito alto	Quarteirões	Nítido, bem delineado
Edge City	Vários quilômetros quadrados	Medio a alto	Auto-estradas	Não muito claro mas com um reconhecível limite
Edgeles City	Dezenas ou mesmo centenas de quilômetros quadrados	Baixo a muito baixo	Municipalidades ou condados	Indeterminado, muito difícil de delinear
Fonte: Hartshorne (2003), adaptado pelo autor.				

Na tabela os autores identificam três morfologias distintas que representam momentos distintos do processo de descentralização. O primeiro é o centro tradicional que apresenta uma alta densidade de edificações, uma pequena dimensão horizontal, normalmente podendo ser percorrido a pé e com limites nítidos em relação ao resto da cidade. No segundo caso temos a *edge city*, que teria uma dimensão horizontal muito maior, com mescla de áreas verticalizadas e horizontais, orientadas por grandes vias de transporte e com limites não tão claros como no caso dos centros tradicionais, mas no qual se consegue identificar claramente seu limite em relação a outras áreas. No terceiro caso, que se contrapõe a idéia de *edge city*, temos uma estrutura totalmente amorfa, anucleada, com baixíssimo nível de densidade, englobando cidades inteiras e com limites muito difíceis de delimitar.

Assim, se contrapõe uma visão de uma estrutura policêntrica complexa, com centros diferenciados e relativamente independentes, e integrados dentro de uma mesma divisão territorial do trabalho – no caso das *edge cities* – à uma visão na qual se tem uma dispersão absoluta, em que a centralidade se dispersa por todo o tecido metropolitano sem que seja possível identificar um centro. Importante anotar que a literatura sobre o assunto não confirma a hipótese da dispersão absoluta (LEE, 2007; DRING e BINGHAM, 2000; COFFEY e SHEARMUR, 2002; HARTSHORNE, 2003).

Por maiores que sejam as diferenças entre o desenvolvimento metropolitano norte-americano e o brasileiro, acreditamos que o debate sobre o futuro metrópoles americanas pode trazer elementos interessantes para a realidade urbana brasileira. Assim questões como a relação entre as diferentes áreas e os diferentes centros que compõem a estrutura urbana metropolitana são relevantes para se pensar a realidade metropolitana atual. Será que é possível pensar ainda hoje, que temos um centro metropolitano que comanda todas as ações e decisões, estando os demais centros a ele subordinados, ou a relação entre o centro principal e os centros periféricos, torna-se mais complexa? E esta relação entre os centros periféricos e o CBD, como se dá? Os novos centros que surgem são independentes em relação ao CBD metropolitano, ou estão relacionados a eles de forma complexa e não hierárquica? Existe a possibilidade da relação entre os centros periféricos serem tão

ou mais intensa que entre os centros? Essas e outras são questões importantes para o entendimento do processo de descentralização na atualidade.

Mas qual o papel dos agentes produtores do espaço urbano na produção e reprodução dos centros e da centralidade que os mesmos expressam? Nesse sentido, é preciso reafirmar todo centro é fruto de um processo espacial de centralização, que permitiu a concentração em uma determinada área de atividades as mais diversas, bem como, de todo o tipo de infraestruturas, que à medida que se instalavam tornavam essa área cada vez mais central. Retomando o pensamento de COLBY 1958 [1933] sobre o balanço entre forças centrípetas e centrífugas, podemos dizer que o processo de centralização, uma vez iniciado, tende a reforçar a si mesmo, até um ponto em que as economias de aglomeração formadas se tornam deseconomias e surge o estímulo para a descentralização.

Mesmo em um centro planejado temos a ação das forças centrípetas, uma vez que a composição das lojas em um shopping é planejada justamente para criar uma força centrípeta que permita a atração de um volume de clientes na qualidade e quantidade desejada para viabilizar o negócio. Em relação à quantidade de público atraído a localização do mesmo é fundamental, mas tão mais importante que a quantidade de pessoas que freqüentam um shopping é que são essas pessoas, qual seu poder aquisitivo e perfil de consumo. Dessa forma os shoppings são também planejados para evitar o tipo de público considerado indesejado e atrair o público desejado. No caso de centros planejados o caráter social do centro aparece de forma mais clara, uma vez que ele é produzido e planejado em todos os seus detalhes por uma empresa, enquanto o centro tradicional é fruto da ação convergente de inúmeros agentes, nem todos hegemônicos, que contribuem em conjunto para a constituição da área central, mesmo que suas ações não visem explicitamente isso.

Nos centros planejados temos então uma centralidade produzida enquanto mercadoria, por agentes que conscientemente buscam produzir uma nova centralidade, enquanto em centros não planejados temos a constituição de uma centralidade a partir da ação convergente de inúmeros agentes, que em sua ação não visavam explicitamente à criação de um centro, mas interesses específicos e particulares. Assim um empresário que se instala num centro tradicional, visa aumentar seus lucros e não criar ou reforçar a centralidade de um centro, no entanto

a consequência de sua ação é justamente essa. Por outro lado quando um promotor imobiliário cria um shopping Center ou um centro empre ele cria um novo centro, e, portanto uma nova centralidade, exatamente m essa intenção. Mas em qualquer centro a importância da ação das forças centrípetas e de aspectos como a acessibilidade se faz presente.

No entanto, é preciso considerar, como faz Villaça, que o processo de centralização nada tem de “natural”, apesar dos termos força centrípeta e centrífuga serem advindos da física. Assim, o processo de centralização é fruto de conflitos, disputas e interesses em torno da apropriação do espaço, que conformam uma convenção urbana em torno de uma área que permite que se torne ou se mantenha como central. Villaça (1998), ao estudar a evolução da área central no Rio de Janeiro, mostra como o interesse das elites favoreceu a expansão do centro em direção a zona sul durante a reforma Passos, a partir um pesado investimento público, e isso em contraposição ao abandono da parte norte da área central, muito mais bem servida em infra-estrutura naquele momento.

Para um entendimento mais claro da maneira como os agentes sociais, entre eles os promotores imobiliários, influenciam a produção e a reprodução dos centros e da centralidade urbana, pretende-se retomar algumas ideias presentes em Abramo (2007) sobre o conceito de convenção urbana e de inovação urbana²³. Em primeiro lugar o autor rejeita os pressupostos básicos da teoria neoclássica urbana, ou seja, não estamos mais lidando com indivíduos totalmente racionais, na busca incessante de maximização das suas utilidades e com pleno acesso a informação. O que orienta a decisão de localização das famílias é o desejo de morar próximos de famílias de mesmo nível de renda.

No entanto, segundo Abramo (2007), tem-se uma situação de incerteza em que cada família ao tomar uma decisão de localização não sabe como as decisões das outras famílias poderão influenciar a sua. Nessa situação, os parâmetros para as decisões de localização dos indivíduos não são nada claros, já que as decisões

²³ Em obra anterior, Abramo (2001), o autor ressaltou as falhas das teorias da economia urbana ortodoxa. Neste livro, o autor se propõe construir uma teoria da organização intra-urbana a partir de uma perspectiva heterodoxa da economia urbana neoclássica. Apesar de discordar de alguns pontos de vista do autor e perceber algumas incongruências em sua teoria, trata-se de uma obra extremamente interessante e rica para o entendimento da realidade urbana. Nesse sentido procuro retomar criticamente dois conceitos usados pelo autor, embora em uma perspectiva talvez um pouco distinta da por ele utilizada.

dos mesmos se influenciam mutuamente e ninguém pode saber qual decisão os outros tomarão.

Como a residência representa um investimento muito alto para as famílias, essa decisão se torna uma decisão crucial, que deve ser muito bem calculada para não terminar em um equívoco. Diante dessa situação de incerteza é que se constitui o que autor denomina de convenção urbana. A convenção é a crença, compartilhada por toda a sociedade, de que uma determinada área irá permanecer com as mesmas características, que não sofrerá nenhum tipo de desvalorização, ou mudança no seu conteúdo social, ou pelo contrário de que aquela área irá se valorizar e modificar seu conteúdo social. A convenção urbana, por sua vez, estimula os agentes a investir em uma área, e esses investimentos valorizam ainda mais a área e fortalece a convenção urbana em torno dela.

Porém, as convenções urbanas não duram para sempre, já que existe um grande estímulo para que as mesmas sejam rompidas. Esse estímulo está presente na ação dos empresários do setor imobiliário, que pode lucrar bastante com a criação de novas áreas valorizadas. No entanto, para realizar tal feito, é necessário, que as áreas “antigas” da cidade sejam desvalorizadas, e essa desvalorização se dá inicialmente muito mais no plano simbólico do que material, embora com o tempo essa desvalorização tenda a se materializar nos objetos geográficos e no conteúdo social da área. Assim, graças à criação de novas áreas valorizadas, os promotores imobiliários operam uma desvalorização simbólica no estoque antigo e abrem caminho para acumulação posterior.

Acreditamos que o conceito de convenção urbana, é valioso no sentido de compreendermos a ação coordenada e espacialmente convergente de diferentes agentes (Estado, capital, proprietários fundiários etc.) aparentemente independentes entre si na produção do espaço urbano de forma geral e dos centros urbanos em particular e a forma como esta ação intervém na configuração dos centros urbanos. Um bom exemplo desse fato é o trabalho de Cardoso (1986), que mostra a ação convergente de diversos agentes: empresas do setor imobiliário, bancos, companhias de bonde, agentes do estado, proprietários fundiários, no sentido de viabilizar a transformação de Copacabana de um imenso areal no bairro da elite carioca. Esta convergência de interesses ao mesmo tempo em que cria toda uma infra-estrutura que permite a valorização da área cria também todo um conjunto de

significados sociais, de regras e procedimentos que tornam aquela área valorizada também do ponto de vista simbólico.

A ruptura da convenção urbana é por um lado um obstáculo e por outro uma oportunidade sem igual para a ação do capital imobiliário. A inovação urbana aparece como uma estratégia de acumulação de capital das mais interessantes. Nesse sentido, há que se retomar o conceito de destruição criativa de Harvey (1989), que representaria do ponto de vista espacial, a necessidade que o capital possui de destruir as paisagens geográficas herdadas do passado para permitir uma maior acumulação de capital no futuro. Assim, um dos principais mecanismos para a ruptura da convenção urbana, seria o artifício da destruição criativa.

Nesse sentido, apesar de seu grande valor explicativo, preciso reinterpretar o conceito de forças centrífugas e centrípetas, pois esses termos dão a entender que tais forças são características a priori, naturais, dos espaços centrais, o que dificulta o entendimento da forma como são produzidos. Assim acreditamos que tanto as forças centrípetas como as centrífugas podem ser criadas, ou mesmo intensificadas a partir da ação convergente dos agentes produtores do espaço urbano, através da criação ou do rompimento de uma convenção urbana. Por exemplo, a redefinição de um centro a partir da descentralização, pode se dar de forma mais intensa a partir da construção de uma convenção urbana que supervalorize os problemas desse centro.

Podemos, portanto, afirmar que um centro²⁴, é um espaço urbano produzido socialmente e como tal é resultante das relações sociais de produção (LEFEBVRE, 2008). Como espaço socialmente produzido, o centro tem um valor, que é dado pelo trabalho socialmente necessário para produzi-lo, bem como, a cidade em que o mesmo está inserido (VILLAÇA, 1998). Como espaço produzido, seu valor é diretamente afetado pela demanda capitalista por espaço, podendo seu preço variar em torno do seu valor. Como espaço produzido, podemos afirmar que sua produção pode ser controlada socialmente pelos agentes sociais e de convenções urbanas. Vamos retomar cada um desses pontos.

²⁴ Lembrando que aqui estamos falando do centro como um conceito, ou seja de forma geral e não de nenhum centro específico.

Como parte integrante do espaço urbano, o centro é um espaço socialmente produzido e como tal resultante das relações sociais de produção. Dessa porção do espaço urbano podemos afirmar com Correa (1995), que o centro é simultaneamente produto e condicionante das relações sociais. Como produto ele é fruto do trabalho social acumulado ao longo do tempo e materializado em formas geográficas. Além dessa produção material, há também toda uma produção simbólica que identifica o centro como espaço de realização da vida pública, do encontro e do convívio social. Por outro lado, o centro também aparece como condicionante das relações sociais, uma vez que essa enorme soma de trabalho acumulado nos centros, bem como toda a estrutura espacial organizada em torno destes, se constitui num condicionamento às novas ações. Nesse sentido a destruição criativa é muitas vezes a melhor alternativa aos agentes econômicos para garantirem a reprodução de seus capitais, em face da rigidez do centro.

Mesmo um centro planejado e produzido em poucos anos, com certeza fruto de uma produção social e como tal produto e condicionante das relações sociais da produção. Um *shopping center*, por exemplo, uma vez instalado modifica a organização das vias urbanas, das vias de transporte, e mesmo o padrão de valorização das áreas dentro do tecido urbano, e se torna, portanto um elemento importante na reprodução das relações sociais na cidade. Como espaço produzido, o centro tem um valor que é dado pelo trabalho social necessário para produzi-lo, bem como, o da cidade do qual ele faz parte. A sua centralidade, se expressa justamente a partir do fato de que o centro possui um maior acúmulo de trabalho social que o torna melhor dotado de infra-estrutura e de acessibilidade, o que permite o recebimento dos fluxos que para lá convergem/divergem.

Como espaço produzido, sua produção pode ser controlada pela ação convergente dos inúmeros agentes sociais coordenados em torno de uma convenção urbana. Desse modo podemos concluir que o que faz com que a ação da força centrípeta, numa determinada área se sobreponha às forças centrífugas, durante um período de tempo, é justamente a convenção criada em torno do centro da cidade. Se um centro se torna congestionado, por exemplo, isso não significa que necessariamente as forças centrífugas passam a se tornar gradualmente mais fortes nesse centro. Pelo contrário, a ação convergente dos agentes produtores do espaço urbano, pode se dar no sentido de construir novas e

amplas vias de circulação reduzindo o tráfego, aumentando a acessibilidade e ampliando ainda mais a centralidade desse centro.

Qual o papel dos promotores imobiliários na formação e redefinição dos centros e de suas centralidades? O trabalho de Frugolli Jr (2006) traz algumas pistas interessantes. O autor estuda os conflitos, as negociações políticas em torno da definição-redefinição da centralidade em três áreas distintas da cidade paulistana, que tem em comum o fato de se articularem a partir de associações.

Comparando essas diferentes áreas, segundo o autor, pode se perceber que: há uma intensa disputa pela redefinição da centralidade na cidade de São Paulo, e que essa disputa envolve uma série de conflitos intra e inter-camadas sociais; que o que é chamado “decadência” do centro é na maioria dos casos redefinição da sua centralidade; que se afirma e se constitui uma nítida diferenciação nos centros e nas suas respectivas centralidades, sendo que alguns centros se voltam para um público popular enquanto outros, especialmente os mais recentes, para públicos de maior renda, e em geral com funções mais especializadas.

Dessa maneira, a discussão anteriormente realizada sobre o desdobramento do centro toma um novo significado. O fenômeno de desdobramento representaria uma consequência das transformações econômicas e urbanas recentes que permitem uma reconfiguração da divisão territorial do trabalho na escala da rede urbana e do espaço urbano, e estaria ligado a uma série de interesses entre os quais se destaca o das empresas do setor imobiliário. Redefinição que acontece primeiramente e talvez com mais força nos espaços metropolitanos.

Esse rápido comentário já permite clarificar o caráter social da configuração do centro e da centralidade urbana, e como essa configuração é fruto de disputas, de alianças de interesses, muitas vezes contraditórios. Quando interesses de vários agentes se alinham em torno de uma convenção urbana, há a possibilidade de controlar as forças centrípetas e centrífugas, fazendo-as convergir numa determinada direção. Assim é possível tanto fortalecer um centro existente, criar um centro novo, ou redefinir a centralidade de um centro antigo desde que a convenção urbana aponte nesse sentido.

Em muitas dessas alianças e conflitos os promotores imobiliários aparecem com um papel central. Como agente social cujo principal função é a construção de novas formas geográficas, seu papel no processo de descentramento é óbvio. Por outro

lado, como qualquer agente social, suas formas de ação são influenciadas pela constituição do centro como produto e condicionante social. Assim, acreditamos que a ação dos promotores imobiliários é influenciada/direcionada pela configuração da centralidade urbana.

3.2. A centralidade urbana em São Gonçalo

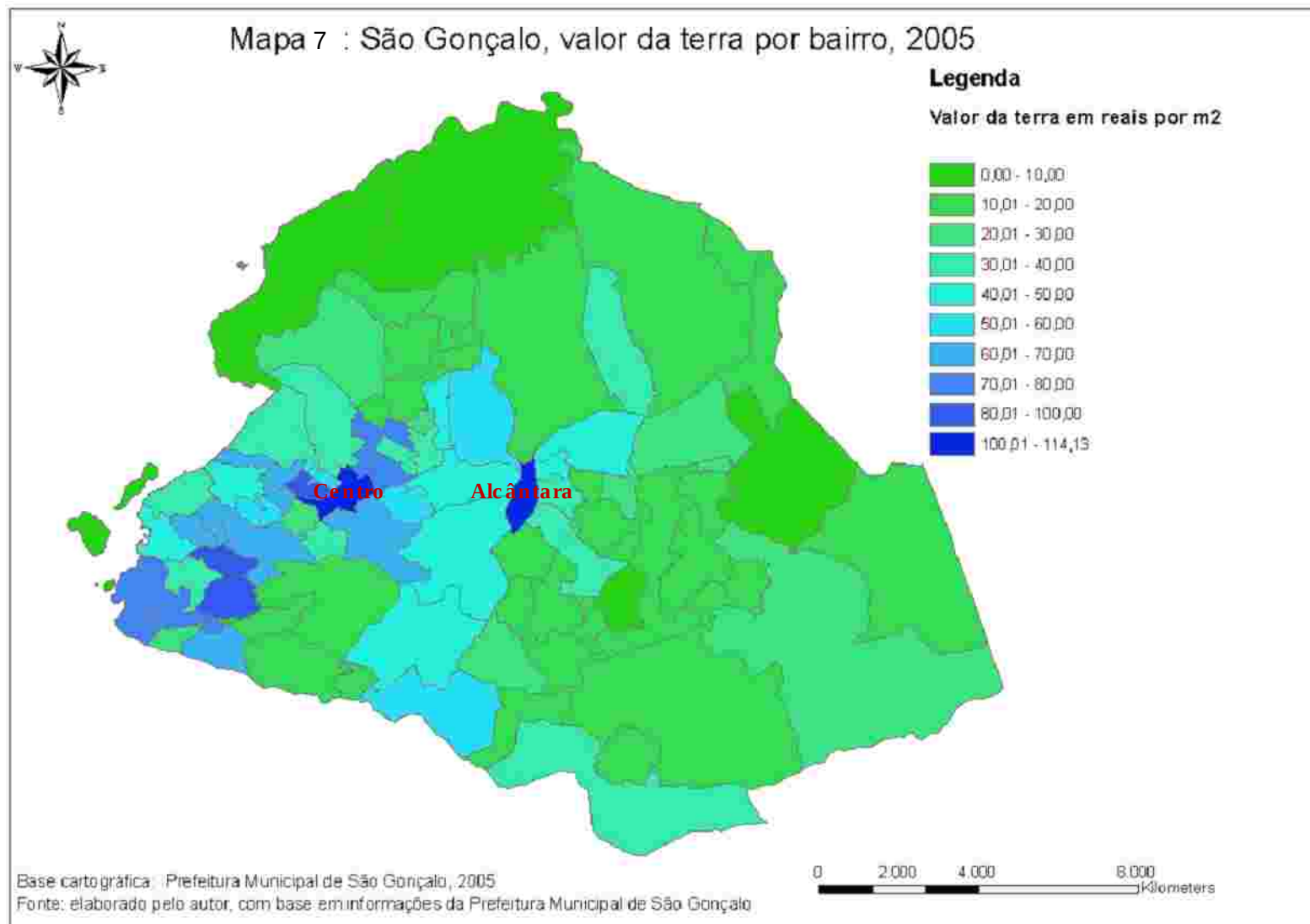
Na cidade de São Gonçalo, temos uma centralidade urbana que se estrutura principalmente de duas formas: a partir de um eixo urbano, que percorre os bairros de Neves, Centro e Alcântara (veja o mapa 4); e dois centros dispostos ao longo desse eixo: o centro Principal da cidade, na qual se localiza a sede do município e o centro de Alcântara, principal centro de comércio e serviços da cidade de São Gonçalo e municípios vizinhos. Como a cidade de São Gonçalo faz parte da metrópole fluminense, estes centros estão articulados ao centro de Niterói e ao do Rio de Janeiro. Santos (2000) aponta uma interdependência e complementaridade entre o centro Principal e o subcentro de Alcântara, e ambos os centros principais estão a Prefeitura, as secretarias municipais, boa parte dos cartórios e serviços jurídicos, enquanto em Alcântara temos um comércio varejista diversificado e serviços pessoais.

Uma boa forma de compreender a importância desses centros na cidade é a partir da valorização da terra urbana a eles relacionado. Como colocamos anteriormente o valor da terra depende do acúmulo de valor trabalho num determinado local, portanto em um centro o acúmulo de fixos que o caracteriza leva-o a ter normalmente um valor da terra maior. O mapa 7 mostra o valor da terra estimado pela Prefeitura, para fins de cobrança de impostos, para os bairros do município de São Gonçalo.

O mapa mostra que os valores da terra no município de São Gonçalo são muito baixos, não ultrapassando 115 reais por metro quadrado. Este valor da terra é estimado para cálculo de cobrança de impostos pela prefeitura, e normalmente temos uma diferença entre o valor real dos terrenos e o valor declarado a prefeitura. Portanto os valores da terra apontados devem estar subestimados em relação ao

seu valor de mercado. No entanto mesmo que o valor da terra por bairro esteja subestimado em 100%, ainda assim teríamos um valor da terra muito baixo.

Só para se ter uma idéia de quão baixo é o valor da terra de São Gonçalo em relação a Niterói, em trabalho anterior (SILVA, 2009), conseguimos determinar que o preço médio do metro quadrado no bairro de Icaraí, bairro de classe média de Niterói, era de R\$ 4.282,10. Este enorme diferencial no valor da terra urbana é um estímulo à ação dos promotores imobiliários na cidade.



Analisando o padrão de valorização da terra em São Gonçalo, percebe-se claramente que as áreas de maior valor estão em torno bairros Centro e Alcântara. Por outro lado, se compararmos o mapa 7 com o mapa 5 – que mostra os eixos de crescimento urbano da cidade – perceberemos que as áreas mais valorizadas da cidade estão relacionadas a dois daqueles eixos: o eixo urbano, que passa pelos bairros centro e Alcântara; e o eixo associado a RJ 104, que corta o centro de Alcântara.

Dessa forma temos uma dupla lógica de valorização da terra urbana na cidade de São Gonçalo: uma associada à contigüidade aos principais centros da cidade numa perspectiva absoluta e outra associada à proximidade com os principais eixos de ligação da cidade com o restante da metrópole, numa perspectiva, portanto, relativa e relacional. Essa dupla lógica de valorização está associada a uma dupla forma de organização da centralidade urbana de São Gonçalo: em eixos e em áreas. A explicação para isso está nas escalas em que é produzido o espaço urbano da cidade, tanto numa escala intra-urbana – relacionada com as áreas – e outra metropolitana – relacionada com os eixos.

Uma das formas de se compreender como funciona e se caracteriza um centro é a partir de sua estrutura funcional. A estrutura funcional auxilia a compreensão da dinâmica e da identidade do centro, e dessa forma, quais são interesses envolvidos na sua produção e reprodução. Auxilia, portanto, a resposta de perguntas, como: para quem o centro é produzido, a que tipo de público atende? Que interesses existem na sua manutenção? Qual a abrangência de polarização que exerce?

Como apontamos anteriormente, a centralidade de uma cidade se expressa a partir de um ou mais centros, que na atualidade tendem a ser especializados social e funcionalmente e articulados entre si de maneira hierárquica ou não. Não faz parte dos objetivos desse trabalho descobrir se a fluminense está se tornando mais policêntrica e fragmentada, no entanto, como os investimentos recentes estão se concentrando na periferia metropolitana, é possível que tal fato esteja ocorrendo.

Nesse sentido o estudo dos centros urbanos de uma área como São Gonçalo é importante para compreendermos qual o papel que elas – e os seus centros -

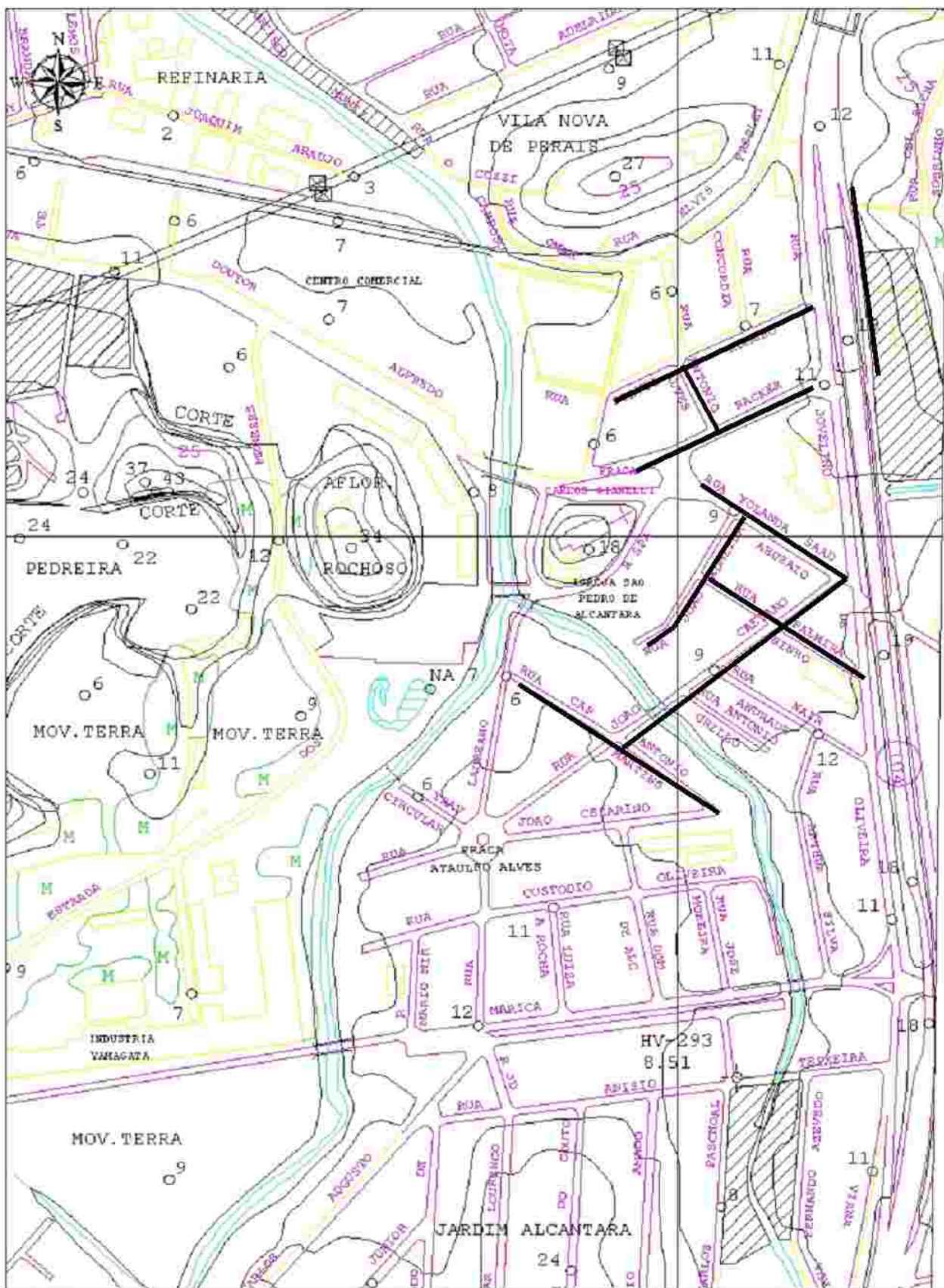
estão assumindo dentro da dinâmica de metropolização fluminense, no sentido de uma reordenação na divisão do trabalho entre as áreas que compõem a metrópole, ou não. O objetivo deste tópico, no entanto é bem mais modesto, buscando analisar os centros urbanos em São Gonçalo para compreender como eles influenciam as práticas espaciais do capital imobiliário.

Como afirmamos anteriormente na cidade de São Gonçalo temos dois principais centros urbanos, o centro de Alcântara e o centro principal. No entanto, no presente trabalho optamos por focar no centro de Alcântara porque tínhamos um interesse especial no Parque das Águas, pelo porte desse empreendimento, que fica no bairro de Alcântara, possibilitando analisar a redefinição da centralidade urbana. Assim, selecionamos as ruas com maior intensidade de concentração de atividades comerciais, que estão apresentadas na tabela 5. Lembremos que o total de estabelecimentos se refere apenas as ruas pesquisadas e foram computados apenas os estabelecimentos comerciais e de serviços.

Tabela 6: São Gonçalo, número de estabelecimentos comerciais e de serviços por rua, no centro de Alcântara		
Rua	Total por rua	% do total
Rua João Caetano	224	24,6
Rua Yolanda Saad Abuzaid	183	20,1
Rua Palmira Ninho	144	15,8
Rua Capitão Antonio Martins	103	11,4
Rua Alfredo Backer	78	8,6
Rua João de Almeida	67	7,4
Rua Manoel João Gonçalves	61	6,7
Rua Silvio Romero	29	3,2
Rua Antonio Alves	19	2,2
Total de estabelecimentos	908	100
Fonte: trabalho de campo realizado pelo autor, 2011		

De um total de 908 estabelecimentos comerciais ou de serviços computados nas nove ruas analisadas, as quatro primeiras correspondem a um total de 654 estabelecimentos ou 71,9% do total. Isto significa que um centro envolve uma concentração desigual de atividades em várias escalas, em primeiro lugar em relação aos demais centros da metrópole; em segundo lugar, em relação aos demais centros no interior da cidade; e entre as ruas que compõem o centro. O maior número de estabelecimentos é encontrado nas ruas João Caetano – 224 estabelecimentos – e Yolanda Saad Abuzaid – 183 estabelecimentos – que representam juntas 44,7% do total. O mapa 8 apresenta a localização das ruas estudadas, dentro do bairro de Alcântara.

Mapa 8: São Gonçalo, identificação das ruas analisadas no estudo



Fonte: carta em escala 1:10000 da Prefeitura Municipal de São Gonçalo, adaptado pelo autor.

Obs: as ruas estudadas estão na cor preta

Como se vê pela análise do mapa, as ruas são bem próximas umas das outras. Portanto, o centro de Alcântara é um centro compacto, podendo facilmente ser percorrido a pé. Assim, do ponto de vista da morfologia, o centro de Alcântara está mais próximo da definição de centro do que de uma *edge* ou *edgeles city* (HARTSHORN, 2003). Esta forma de organização compacta do centro, como veremos mais adiante, tem muito a ver com o público para o qual o centro se destina. Após identificarmos as ruas, cabe agora identificar a estrutura funcional do centro. A tabela 6 mostra a estrutura funcional do centro de Alcântara, em relação às atividades comerciais.

Tabela 7: São Gonçalo, Distribuição funcional das atividades comerciais no centro de Alcântara

Descrição da atividade, segundo a CNAE	Número de estabelecimentos	% do total
Comércio varejista de artigos do vestuário e acessórios (47.81.4)	236	51,4
Comércio varejista de produtos farmacêuticos, perfumaria e cosméticos e artigos médicos, ópticos e ortopédicos (47.7)	70	15,1
Comércio varejista especializado de equipamentos e suprimentos de informática (47.51.2)	27	5,4
Comércio varejista especializado de eletrodomésticos e equipamentos de áudio e vídeo (47.53.9)	25	5,4
Comércio varejista de calçados e artigos de viagem (47.82.2)	24	5,2
Comércio varejista de material de construção (47.4)	19	4,1
Comércio varejista de jóias e relógios (47.83.1)	18	3,9
Comércio varejista especializado de tecidos e artigos de cama, mesa e banho (47.55.5)	13	2,8
Comércio varejista de artigos culturais, recreativos e esportivos (47.6)	11	2,4
Comércio varejista especializado de móveis, colchoaria e artigos de iluminação (47.54.7)	8	1,7
Comércio varejista de produtos alimentícios, bebidas e fumo (47.2)	7	1,6
Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios - hipermercados e supermercados (47.11.3)	2	0,5
Comércio varejista especializado de instrumentos musicais e acessórios (47.56.3)	2	0,5
Total de atividades comerciais	462	100

Fonte: trabalho de campo realizado pelo autor, 2011.

Uma primeira questão que se depreende da análise da tabela é um predomínio do comércio de roupas e acessórios, que corresponde sozinho a 51,4% do total de empreendimentos comerciais no centro. Há, uma grande discrepância entre esse item e o seguinte - comércio de produtos farmacêuticos, com um total de 70 lojas, ou 15,1% do total. Este fato parece indicar uma especialização do centro de Alcântara dentro da divisão do trabalho metropolitano, em que essa atividade aparece como – pelo menos em relação ao comércio – como a principal atividade dinâmica que impulsiona a sua centralidade.

Tal concentração indica ainda que essa especialização uma centralidade cujo alcance extrapola o município de São Gonçalo. De fato, não é difícil deduzir que uma quantidade tão grande de lojas de um mesmo segmento nesse centro não se justificaria a não ser que o alcance espacial máximo (CRISTALLER, 1966 [1933]) tenha uma dimensão que viabilize a demanda dessa atividade nesse centro.

As demais atividades que compõem a estrutura comercial desse centro, pelo seu peso bem menor, indicam que talvez tenham um alcance espacial máximo diferenciado em relação ao comércio de roupas e acessórios. É possível que estas atividades tenham, portanto, um alcance espacial menor, limitado ao município de São Gonçalo, ou a municípios mais próximos, como Itaboraí. Com as informações que apontamos até agora, no entanto isto é apenas uma suposição.

Outro aspecto que decorre da análise da tabela como um todo, é que essa estrutura aponta para o fato de que o centro de Alcântara é um centro eminentemente popular, o que explicaria a forma como é produzido, ou seja, como um centro compacto e bastante especializado no comércio de roupas e acessórios com viés popular. Isso explicaria porque atividades como o comércio de jóias e relógios e livrarias tem uma participação relativamente pequena na estrutura desse centro – respectivamente 3,9 e 2,4 % do total. No entanto, no momento isto é apenas uma suposição.

A estrutura funcional em relação às atividades de serviços pode nos fornecer outros elementos para a caracterização da centralidade de Alcântara. A tabela 7 apresenta essa informação.

Tabela 8: São Gonçalo, Distribuição funcional das atividades de serviços no centro de Alcântara

Descrição da atividade, segundo a CNAE	Número de estabelecimentos	% do total
Atividades de atenção à saúde humana (86)	117	31,5
Atividades jurídicas, de contabilidade e de auditoria (69)	90	24,2
Alojamento (55) e alimentação (56)	46	12,4
Outras atividades de serviços pessoais (96) (cabeleireiro e clínica de estética)	43	11,6
Atividades de serviços financeiros (64)	27	7,3
Educação (85)	21	5,6
Atividades imobiliárias (68)	12	3,2
Atividades fotográficas e similares (74.2)	11	3
Chaveiros (9529-1/02)	3	0,9
Serviços de arquitetura e engenharia; testes e análises técnicas (71)	1	0,3
Total de atividades de serviços	371	100

Fonte: trabalho de campo realizado pelo autor, 2011.

Entre as atividades que mais se destacam na estrutura funcional de serviços estão àquelas relacionadas à saúde humana: clínicas, hospitais, consultórios médicos etc., e as atividades relacionadas a serviços jurídicos, principalmente escritórios de advocacia. As duas respondem juntas por 55,7% do total de atividades de serviços, sendo ao que tudo indica as atividades dinâmicas no que diz respeito aos serviços apontando uma centralidade que extrapola a cidade de São Gonçalo²⁵. Dessa forma esta grande concentração de serviços médicos e jurídicos indica um alcance espacial máximo alto dessas atividades, o que significa que podemos

²⁵ Entre os usuários do centro de Alcântara entrevistados pelo autor para a realização da pesquisa, um bom número de pessoas dizia frequentar o centro principalmente para ir ao médico ou resolver problemas jurídicos.

deduzir que um grande número de pessoas se desloca para o consumo desses serviços nesse centro.

De uma forma geral as atividades de serviços encontradas no centro de Alcântara são atividades de serviços pessoais, voltados para atendimento de pessoas e famílias e não para empresas. Não encontramos, por exemplo, nenhum escritório de gestão de empresas ou de consultoria para o mercado financeiro. Tal fato está relacionado sem dúvida ao papel periférico que a cidade e o centro de Alcântara exercem em relação à divisão do trabalho na metrópole fluminense. Como um centro periférico, localizado em uma cidade periférica, não cabe ao centro de Alcântara um papel de gestão do território, mas apenas, um papel – igualmente importante, porém subordinado – de realização da mais valia através do consumo, mas ficamos com a indagação se haverá interesse de gestores empresariais nas salas do Condomínio Parque das Águas.

Disso decorre também que o centro de Alcântara não pode ser caracterizado como uma *edge city* (Garreau 1991), ou mesmo um *suburban downtown* (Hartshorn, 1989). A dinâmica do centro de Alcântara não aponta para o fato de que ele esteja se tornando um exemplo de desdobramento do núcleo central, portanto um núcleo secundário, mas continuaria sendo tipicamente um subcentro (REIS, 2007). Vejamos o que nos permite essa afirmação. Em primeiro lugar, do ponto de vista funcional, os centros que surgem com o processo de fragmentação e formação de uma metrópole policêntrica, apresentam atividades tipicamente centrais que antes só eram encontradas no CBD metropolitano, dessa forma estabelecendo uma relação de concorrência, não hierárquica, com o centro principal. Assim esses novos centros, que na literatura norte-americana recebem diferentes denominações como *suburban town center*, *suburban downtowns*, *edge cities*²⁶, entre outras, apresentariam atividades centrais, muitas vezes de forma especializada do ponto de vista funcional ou sócio-econômico.

No caso de Alcântara, o levantamento funcional realizado não indica que ele estaria se tornando um desdobramento do núcleo central, recebendo atividades centrais e passando a competir com o CBD que se torna assim um centro entre

²⁶ A discussão sobre as diferenças entre essas concepções fugiria ao escopo desse trabalho. No entanto, acreditamos que todas elas se relacionam com o mesmo processo: a formação de uma metrópole policêntrica e fragmentada.

outros. Como dissemos anteriormente, descobrir se a metrópole fluminense está se tornando policêntrica e dispersa exigiria outro estudo muito mais ambicioso do que o que estamos realizando. No entanto, podemos afirmar que mesmo com as transformações por que passa a porção leste da metrópole fluminense que o centro de Alcântara está se tornando um núcleo secundário, na definição de Reis (2007). Mas é claro que é possível que este processo de mudança, de subcentro para centro secundário, esteja se dando, mas ainda de forma muito embrionária e imperceptível nesse momento.

Tal fato aponta para a desigualdade intrínseca a produção do espaço capitalista (SMITH, 1988). Assim se temos tendências de desenvolvimento espacial dados pela dinâmica atual do sistema capitalista, os ritmos nos quais estas se materializam nos diferentes espaços é bastante variado. Este ritmo depende da herança do passado, das rugosidades, e dos conflitos e alianças construídas entre os grupos dominantes locais e os interesses exógenos. Assim, o fato da fragmentação, com a constituição de uma metrópole dispersa e policêntrica serem uma tendência do desenvolvimento metropolitano atual, significa que iremos encontrar esse processo, no mesmo nível de desenvolvimento em todas as metrópoles do mundo.

Mesmo entre as metrópoles dos países desenvolvidos, existem diferenças notáveis entre a forma como as tendências atuais se manifestam em seus tecidos urbanos. Dessa forma, as metrópoles americanas seriam muito mais dispersas que as suas congêneres européias, e por isso o fenômeno de *edge cities* nas cidades européias seria muito menos pronunciado (BONTJE e BURDACK, 2005).

Do ponto de vista da morfologia, o centro de Alcântara, também em nada se assemelha a uma *edge city*, mas sim com um centro tradicional, já que ele apresenta uma pequena área, uma alta densidade de edificações se comparada com o restante da cidade e limites bem definidos. Essa forma está relacionada, entre outros fatores, ao público que esse centro atende. Público esse que se desloca principalmente a pé no interior do centro, e de ônibus para chegar até ele. A figura 7 mostra uma visão geral do centro de Alcântara.

Figura 7: São Gonçalo, visão geral do Centro de Alcântara, 2011.



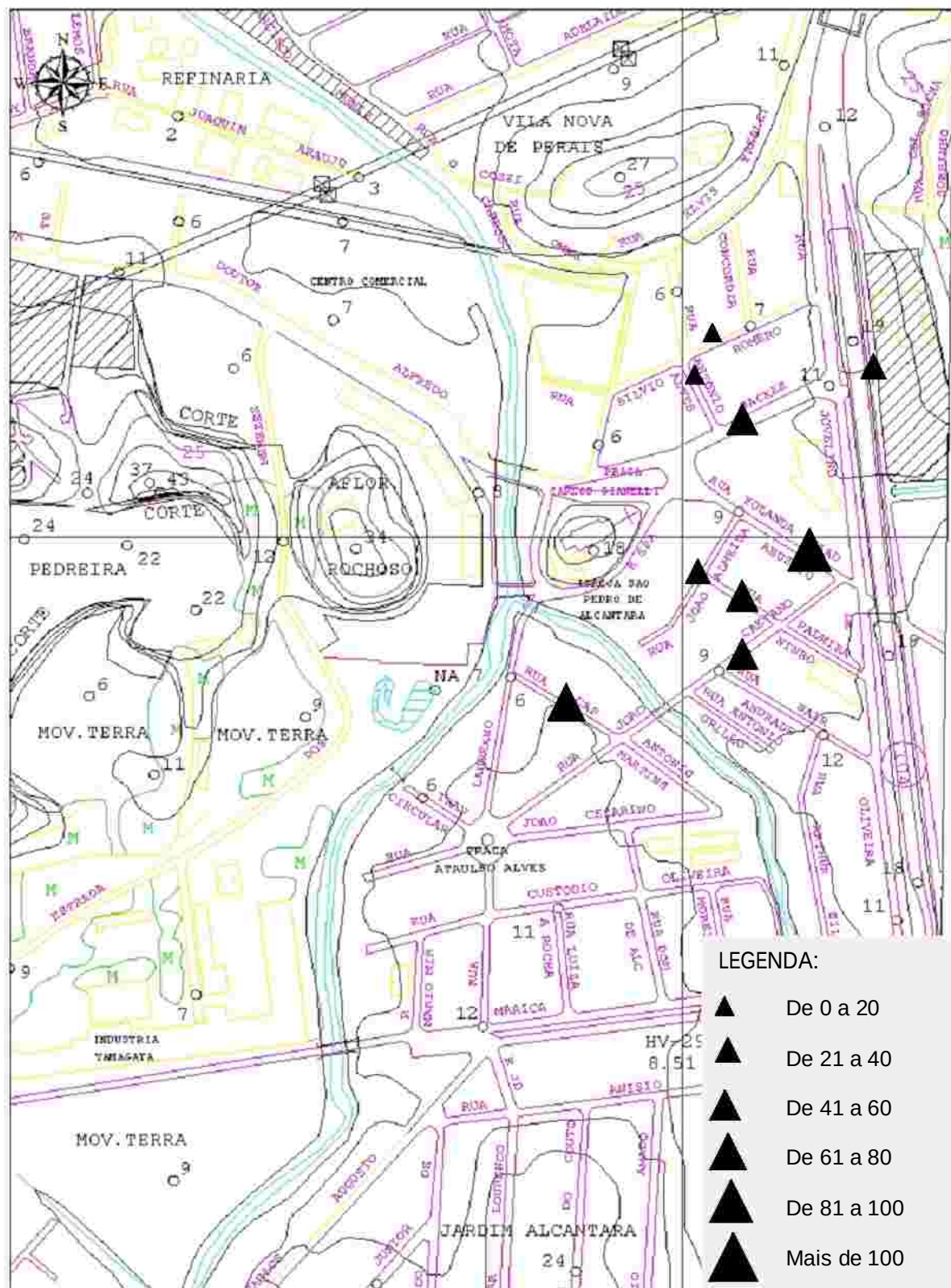
Fonte: arquivo do autor, 2011. A: visão da Rua Yolanda Saad Abuzaid, no centro de Alcântara. B: visão geral do centro de Alcântara, tendo a obra do novo terminal rodoviário de Alcântara ao fundo.

Portanto se há uma intenção de alguns agentes no sentido de transformar o papel que a cidade de São Gonçalo exerce na metrópole, esta mudança passa pela redefinição da centralidade de Alcântara, e até o momento isto não aconteceu. Outro elemento importante para o entendimento da centralidade de Alcântara é a distribuição das atividades funcionais no centro, por rua. Como são muitas as atividades, optamos por analisar por rua, a distribuição da atividade comercial em conjunto e das atividades de serviços em conjunto²⁷. O mapa 9 apresenta a distribuição por rua, do comércio varejista.

Analisando o mapa 8 percebemos que a atividade comercial está concentrada entre as ruas João Caetano e Yolanda Saad Abuzaid. Este conjunto de ruas compõe a parte mais densamente ocupada por atividades comerciais. A Rua João Caetano é mais importante em número de lojas, sendo que é nessa rua que se concentra o comércio de roupas e acessórios. Em torno da Rua Alfredo Backer e Sílvia Romero tem se uma concentração menor de lojas. Estas duas seções são os principais setores do centro de Alcântara. O mapa 10 apresenta a distribuição funcional das atividades de serviços.

²⁷ Se tivéssemos como objetivo delimitar o centro de Alcântara, seria com certeza necessário aprofundar a análise, separando as atividades por categorias

Mapa 9: São Gonçalo, distribuição dos estabelecimentos do comércio varejista, por rua, no centro de Alcântara.



Fonte: carta em escala 1:10000 da Prefeitura Municipal de São Gonçalo, adaptado pelo autor

0 50 100 200
Kilometers

A atividade de serviços também se encontra concentrada mais fortemente entre as ruas João Caetano e Yolanda Saad. Esta última rua, juntamente com a Rua Palmira Ninho, é a que apresenta maior quantidade de estabelecimentos de serviços. Na segunda área entre as Ruas Alfredo Backer e Silvio Romero temos uma concentração menor de estabelecimentos.

A estrutura funcional nos permite uma primeira aproximação no sentido de conhecer o centro de Alcântara. Um segundo passo, nesse sentido é a investigação das características dos freqüentadores do centro de Alcântara. Afinal qual é o público consumidor desse centro, quem são os usuários dele? Como é o centro é produzido e reproduzido para esse público? Como as características físicas e funcionais desse centro se relacionam com o público que o consome? São questões relevantes para o entendimento do centro como um produto social, pois já que o consumo é também consumo do espaço (LEFEBVRE, 2009) a forma como se consome tem de estar relacionada com a forma como se produz o espaço de consumo. O quadro 5 mostra o perfil de renda dos freqüentadores do centro de Alcântara. Como resultado de entrevista pessoal, a renda considerada no quadro é a renda individual.

Quadro 5: São Gonçalo, nível renda dos freqüentadores do centro de Alcântara	
Nível de renda	Número de pessoas
Sem renda	25
até 1 mínimo	18
de 1 a 3 mínimos	43
de 3 a 5 mínimos	14
de 5 a 7 mínimos	0
de 7 a 10 mínimos	0
Mais de 10 mínimos	0
Total	100
Fonte: entrevista realizada pelo autor, 2011	

A análise da tabela ressalta o fato de que o perfil de renda do público consumidor do centro é baixo. Portanto confirma-se aquilo que afirmamos anteriormente, ou seja, que o centro de Alcântara é um centro eminentemente popular. Uma primeira questão que chama a atenção é o grande número de pessoas que se caracterizam como sem renda, ou seja, desempregados. Do total de 100 pessoas que responderam os questionários, 25 se declararam sem renda ou desempregados. Isto não significa que estas pessoas estejam todas sem realizar nenhuma atividade remunerada, pois na realidade não ter emprego, significa para a maioria das pessoas não ter emprego com carteira assinada, dependendo, portanto de trabalhos informais ou “bicos” para sobreviver.

Isto também pode indicar que a taxa de desemprego entre o público de menor renda que freqüenta este centro é maior do que a taxa de desemprego total do país. No entanto, apenas esses dados não são suficientes para sustentar tal afirmação. Seja como for fica claro que o público freqüentador é composto em boa parte por um público de baixa renda, sem emprego fixo e que sobrevive de atividades informais, tendo, portanto uma renda variável e incerta. Esta renda obtida de maneira informal se coloca como um obstáculo a obtenção de crédito para o consumo, já que dificulta a sua comprovação, no entanto, em um momento de expansão econômica e abundância de crédito, os bancos aceitam formas alternativas de comprovação de renda, o que viabiliza o consumo desse público²⁸.

Excluindo-se os freqüentadores que se declaram sem renda, temos pessoas que recebem até um salário mínimo e 43, entre um e três salários mínimos.. Portanto outro grupo importante entre os freqüentadores do centro são os trabalhadores que poderiam ser classificados como tendo uma faixa de renda média baixa. Nesta faixa de renda, os trabalhadores têm obtido nos últimos anos ganhos reais nos salários, o que associado com uma expansão do crédito tem propiciado uma ampliação da capacidade de consumo desse público.

Na faixa de renda entre três e cinco salários mínimos, temos um total de 14 pessoas. Este grupo que poderia ser classificado como de uma faixa de renda média, é minoritário entre o público freqüentador do centro de Alcântara. O

²⁸ Em entrevista com o gerente comercial da CR2, o mesmo afirmou que a maior dificuldade na comercialização das unidades do Parque das Águas era a comprovação de renda dos potenciais compradores. No entanto, segundo ele, os bancos aceitam outras formas de comprovação de renda, como através de movimentação financeira.

caráter de centro popular aparece claramente a quem percorre o centro, no burburinho das ruas sempre lotadas, no grande volume de vendas do comércio, no comércio informal presente nesse centro etc.

Não foi encontrado nenhum freqüentador que declarasse ter renda acima de cinco salários mínimos. Isto significa que este centro não é normalmente utilizado por indivíduos de faixa de renda alta, assim como é utilizado apenas subsidiariamente por indivíduos de classe média. Esta característica não pode ser desvincilhada da inserção regional que este centro possui. Como um centro periférico, em uma área periférica, não é uma surpresa o fato de que boa parte do público desse centro tenha renda baixa, uma vez que nos municípios do entorno desse centro predominam população de baixa renda.

Isto reforça a idéia de que o centro de Alcântara permanece como um subcentro tradicional, pois uma das características desses centros é se adaptar as características da região em que se insere (SERPA, 1991). Assim, um subcentro que se forma numa área de renda elevada tende a ter características bem distintas de um subcentro que se forma em uma área de renda baixa.

O centro de Alcântara, por localizar-se em torno de um conjunto de municípios periféricos na metrópole, com concentração de trabalhadores de menor renda tende a ter um caráter mais popular relacionado à necessidade de abastecimento desse público. Por outro lado, o caráter mediador que esse centro tem em relação ao dentro e o fora da metrópole, também faz com que o centro sirva para abastecer um público extra-metropolitano, que não encontra em suas cidades muito dos bens e serviços disponíveis em Alcântara. Como boa parte desse público extra-metropolitano tem também uma renda mais baixa, seu caráter popular acaba reforçado.

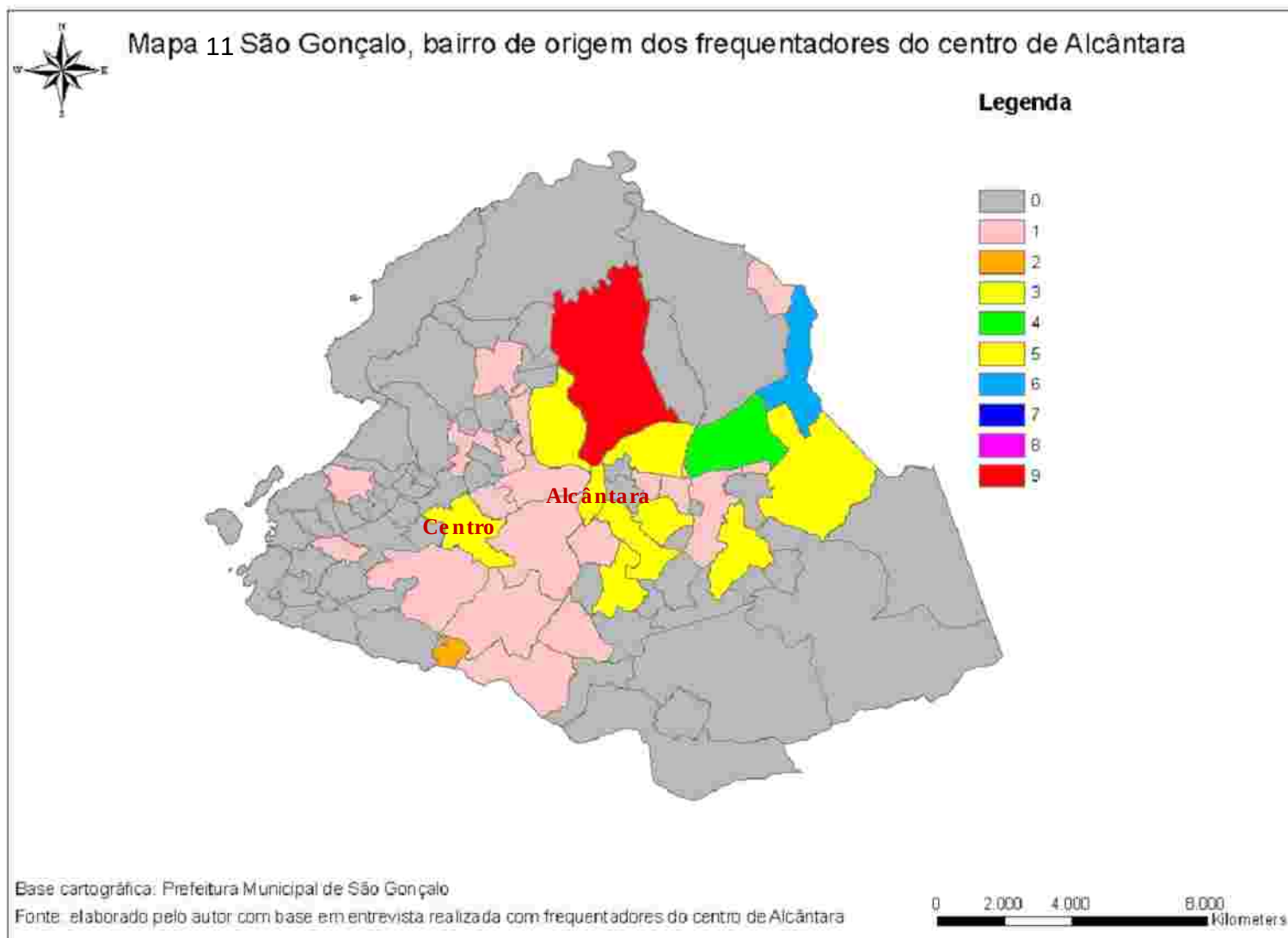
Importante salientar que esse caráter popular do centro não é uma inevitabilidade diante do contexto em que o centro se formou e se reproduz, mas sim, o fruto da ação convergente dos agentes que o produziram. Nesse sentido, esse caráter não pode ser tido como dado de uma vez por todas, mas pode ser alterado pela formação de uma nova convenção urbana. O quadro 6 apresenta os dados sobre escolaridade dos freqüentadores do centro de Alcântara.

Quadro 6: São Gonçalo: escolaridade dos freqüentadores do centro de Alcântara	
Nível de escolaridade	Número de pessoas
Sem instrução	2
Fundamental incompleto	37
Fundamental completo	10
Ensino Médio incompleto	14
Ensino médio completo	25
Ensino superior incompleto	0
Ensino superior completo ou mais	12
Total	100
Fonte: entrevista realizada pelo autor, 2011	

Analisando a tabela percebe-se que a mesma confirma as análises posteriores, reafirmando o caráter popular desse centro. Do total de 100 pessoas entrevistadas, 37 afirmaram ter apenas o ensino fundamental incompleto e 10 o ensino fundamental completo, o que significa que temos um total de 47 pessoas com apenas ensino fundamental. Com ensino médio, completo e incompleto, são 39 pessoas e duas que declaram não ter escolaridade. Isto significa que a maioria esmagadora dos freqüentadores do centro entrevistados – 88 pessoas – tem até o ensino médio apenas. Como nas sociedades capitalistas normalmente uma relação direta entre escolaridade e renda, este dado confirma que o público que freqüenta o centro é predominantemente de faixa renda baixa ou média baixa. Ressalta-se ainda que temos apenas 12 pessoas com curso superior completo ou mais. No quadro 7 temos a informação da origem dos usu

Quadro 7: São Gonçalo, município de origem dos freqüentadores do centro de Alcântara	
Município de residência	Número de pessoas
São Gonçalo	75
Itaboraí	20
Friburgo	1
Maricá	1
Niterói	1
Magé	1
Rio Bonito	1
Total	100
Fonte: entrevista realizada pelo autor, 2011	

A tabela mostra que a maioria absoluta dos freqüentadores do centro mora no município de São Gonçalo, o que corresponde a 75 pessoas. Isto mostra que o centro de Alcântara tem uma grande importância no abastecimento de moradores do município, em especial daqueles bairros menos dotados de infra-estrutura, com comércio pouco diversificado, e que tem suas poucas linhas de ônibus orientados para o centro de Alcântara. Apesar disso 25% do total freqüentadores vem de outros municípios em especial, o município vizinho de Itaboraí. Chama a atenção ainda o fato do grande número de bairros de origem dos gonçalenses que freqüentam o centro de Alcântara tal como aparece no mapa 11.



Os freqüentadores do centro de Alcântara vêm principal mente dos bairros cortados ou próximos a RJ 104, e do eixo urbano que liga o centro a Alcântara. O que reafirma o caráter estruturante que esses eixos possuem para o desenvolvimento urbano da cidade de São Gonçalo. Chama a atenção ainda a presença de bairros periféricos da cidade de São Gonçalo, cuja população tem em Alcântara o seu principal centro de consumo.

O quadro seguinte apresenta a informação sobre o principal motivo que leva os consumidores a comprar no centro de Alcântara. Esta informação também serve de auxílio à compreensão do perfil do consumidor desse centro. Como algumas pessoas apontaram mais de um motivo para o uso desse centro o número total de pessoas que aparece na tabela é maior que o número de pessoas entrevistadas, o mesmo fato acontece em tabelas posteriores.

Quadro 8: São Gonçalo, principais motivos para freqüentar o centro de Alcântara	
Motivo de freqüentar o centro	Número de pessoas
Preço	38
Variedade e quantidade de lojas	37
Proximidade da residência	20
Outro	14
Acessibilidade	5
Qualidade do atendimento	1
Qualidade dos produtos	1
Total	116
Fonte: entrevista realizada pelo autor, 2011	

O motivo mais importante, conforme apontado pelos freqüentadores é preço dos produtos. O fato do preço dos produtos ser o elemento mais importante para a escolha desse centro pelos seus usuários, também corrobora para a afirmação do

caráter popular desse centro. De fato para a população de menor renda o preço dos produtos é um elemento de vital importância, pois dele depende a sua capacidade de consumo. Em faixas de renda mais altas, outros elementos aparecem com maior importância na escolha de consumo como a marca e a exclusividade que ela oferece.

O segundo motivo, apontado por 37 freqüentadores é a variedade e quantidade de lojas. Isto reforça aquilo que dissemos anteriormente, ou seja, que o centro de Alcântara se constitui como o principal centro de compras para moradores de bairros periféricos de São Gonçalo, e mesmo de municípios vizinhos, que encontram em seus bairros apenas um comércio bastante limitado. Alguns moradores de Itaboraí, por exemplo, disseram freqüentar o centro de Alcântara, pois em sua cidade não encontravam a diversidade e quantidade de lojas encontrada nesse centro. Isto significa que este centro tem um papel importante como principal centro de consumo para grande parte da população de São Gonçalo e arredores.

Outro motivo importante é a proximidade da residência, o que se justifica pelo grande número de loteamentos construídos em torno do centro de Alcântara. Também para essa população que mora próximo desse centro, muitas vezes se deslocando até ele a pé, o mesmo se coloca como o principal centro comercial e de serviços. Continuando com o perfil do freqüentador do centro, destacamos a freqüência que os mesmos utilizam esse centro, como aparece no quadro 9:

Quadro 9: Freqüência da procura do centro de Alcântara	
Freqüência de procura	Número de pessoas
Mais de 2 vezes por semana	47
Sem periodicidade	22
Ao menos 1 vez por semana	17
Ao menos 1 vez por mês	7
Ao menos 1 vez a cada duas semanas	6
Total	99
Fonte: entrevista realizada pelo autor, 2011	

A maioria das pessoas entrevistadas – 47 pessoas – afirmou ir ao centro de Alcântara pelo menos duas vezes por semana. O que significa que para a maioria dos frequentadores, a vivência desse centro faz parte cotidiano dos mesmos, sendo fundamental no abastecimento dessas famílias. Se considerarmos que outras 17 pessoas afirmaram ir ao centro pelo menos 1 vez por semana, temos um total de 64 pessoas que procuram o centro pelo menos 1 vez por semana.

Outra informação importante para a delimitação do perfil do público frequentador desse centro é o meio de transporte utilizado para se deslocar até ele. O quadro 10 apresenta essa informação:

Quadro 10: meio de transporte dos frequentadores do centro de Alcântara	
Meio de transporte	Número de pessoas
Onibus	78
a pé	16
Automóvel	8
Taxi	1
Moto	0
Transporte alternativo	0
Total	103
Fonte: Entrevista realizada pelo autor, 2011	

O principal meio de transporte para os frequentadores desse centro é o ônibus, utilizado por 78 dos entrevistados. Esta informação também corrobora o perfil que vamos montando dos frequentadores desse centro, ou seja, são predominantemente consumidores da baixa renda que se deslocam de ônibus até o centro e a pé no interior dele. No Brasil, como se sabe, o ônibus é um meio de transporte reservado às populações de menor renda, enquanto na classe média predomina o transporte

individual por automóvel. Esta forma de deslocamento dos usuários do centro também está ligada a morfologia do centro de Alcântara.

A forma de centro compacto que Alcântara possui está ligada a forma de deslocamento dos seus usuários nesse centro. Como a maioria dos frequentadores se desloca a pé é importante que o centro tenha uma dispersão horizontal reduzida de forma a viabilizar esse percurso. Portanto, como dissemos anteriormente, a forma como se consome, está irremediavelmente ligada à forma como se produz o espaço de consumo. Em um centro em que a maioria dos usuários não possui automóvel e se desloca a pé, faz todo o sentido que o centro seja produzido de forma compacta para permitir o seu uso por parte desse público. Por outro lado, em um centro com outras características, voltado para um público de maior renda, que se desloca prioritariamente por automóvel, é possível que haja uma maior dispersão das atividades comerciais e de serviços, como acontece no exemplo dado por REIS (2007) da Praia do Canto em Vitória. O que queremos afirmar com isso é que a forma como o centro, como espaço social, é produzido, é relacionada com o público a qual ela se destina e com os interesses dos agentes envolvidos na manutenção ou mudança das características desse centro. Portanto não se trata de nenhum determinismo tecnológico, mas sim dos interesses envolvidos na produção de um centro e na manutenção ou ruptura das características dele. O Quadro 11 apresenta outra informação muito importante para esse exemplo, ou seja, a forma de pagamento das compras.

Quadro 11: forma de pagamento utilizada pelos frequentadores do centro de Alcântara	
Forma de pagamento	Número de pessoas
Dinheiro	73
Cheque	1
Cartão de crédito	40
Cartão de débito	1
Cartão de loja	0
Carnê	0
Total	115
Fonte: entrevista realizada pelo autor, 2011	

Como se vê a principal forma de pagamento utilizado pelos usuários é ainda o dinheiro, o que reforça o caráter popular do centro, talvez também ligado ao alto grau de informalidade do público consumidor desse centro. No entanto chama a atenção o grande número de usuários que utilizam o cartão de crédito – 40 pessoas – o que ressalta o papel que a expansão do crédito bancário tem para o aumento do consumo dos trabalhadores.

Dessa forma poderíamos resumir o perfil do consumidor do centro de Alcântara nos seguintes termos: é um público predominantemente inserido na faixa de renda média baixa e baixa; com baixa escolaridade; que mora predominantemente em bairros periféricos da cidade de São Gonçalo e outros municípios da região, principalmente o município vizinho de Itaboraí; que compra no centro de Alcântara principalmente devido ao menor preço e maior diversidade e quantidade de lojas em comparação ao comércio do seu bairro; que utiliza o centro pelo menos uma vez por semana, se deslocando predominantemente de ônibus até o centro e a pé no interior do centro e que paga suas compras principalmente com dinheiro e cartão.

As entrevistas realizadas com representantes dos estabelecimentos comerciais, também trouxeram informações interessantes sobre a dinâmica e o perfil do centro de Alcântara, que aparecem quadro 12:

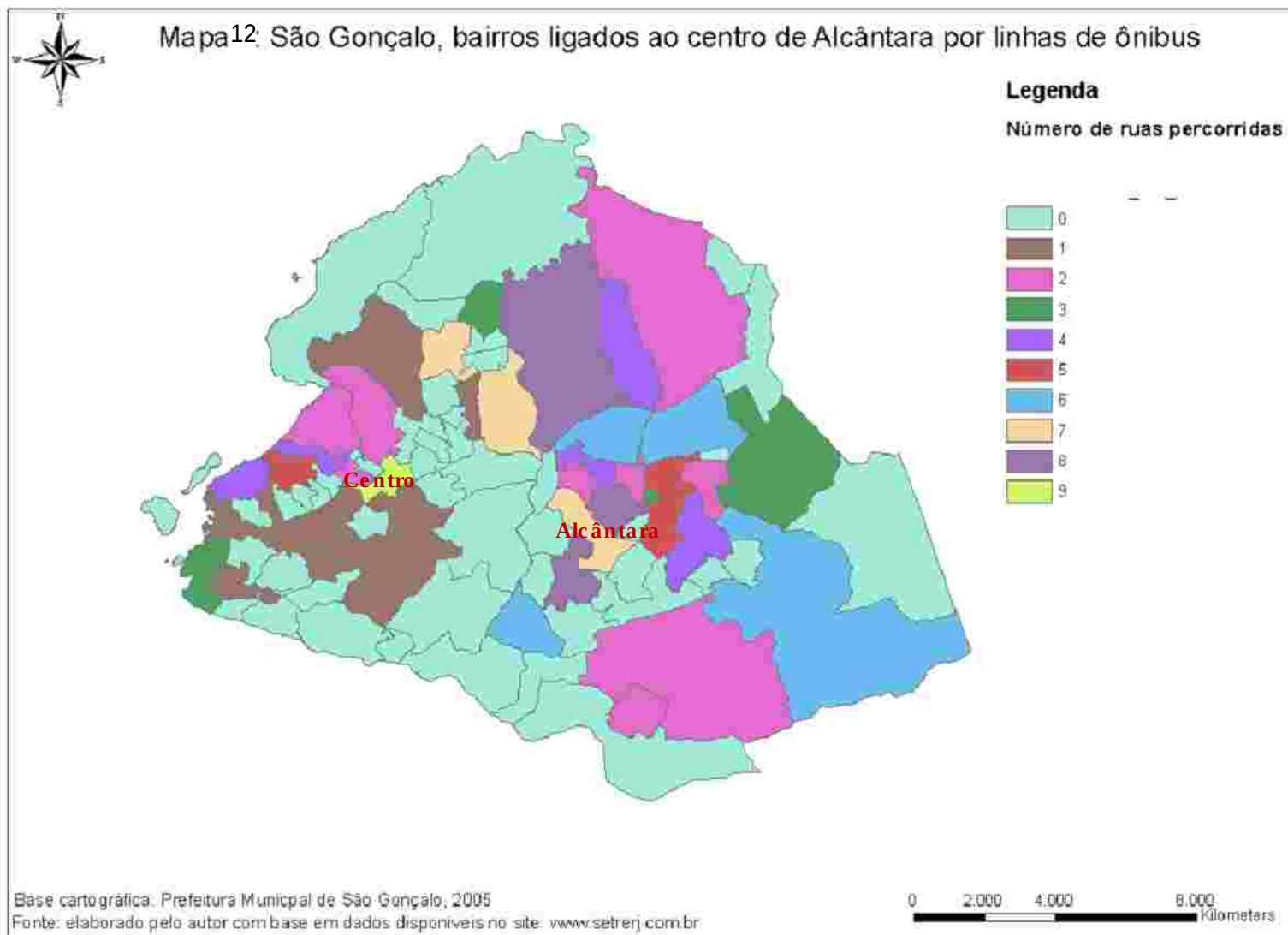
Quadro 12: Informações sobre estabelecimentos do centro de Alcântara	
Estrutura	
Filial	9
Loja isolada	1
Número de funcionários	
Menos de 50	9
Mais de 50	1
Número de filiais	
Menos de 50	2
Mais de 50	8
Cidade do escritório sede	
Rio de Janeiro	6
São Paulo	1
Outra	3
Publicidade	
Local	0
Regional	4
Nacional	4
Fonte: entrevista realizada pelo autor, 2011	

Como é característico de um subcentro, a maior parte das lojas presentes é filial de redes varejistas com sede em outros locais. não significa que a maioria das lojas do centro é parte de redes varejistas, mas apenas que algumas das lojas principais em termos de volume de vendas o são, o que representa por um lado um alto grau de monopolização do comércio varejista e por outro uma subordinação dessa atividade comercial a redes varejistas que tem seus escritórios em outras cidades. A maioria das lojas tem menos de 50 funcionários e menos de 50 filiais. A pesquisa revelou que nesse centro estão presentes não enas grandes redes varejistas de atuação nacional: como a C & A; Marisa; Leader; Casas Bahia; Ricardo Eletro, entre outras, mas também redes menores com atuação limitada ao Estado do Rio de Janeiro.

A maioria das lojas entrevistadas tem seus escritórios centrais na cidade do Rio de Janeiro, o que coloca o papel de comando do CBD italiano em relação ao centro de Alcântara. Por outro lado a maioria das empresas investe em publicidade regional ou nacional o que deixa claro a ampla área de atuação das empresas que atuam nesse centro. Assim podemos afirmar que boa parte das empresas que atuam nesse centro são empresas de atuação regional ou nacional, que possuem escritórios em outras cidades, sendo as lojas nesse centro apenas filiais dentro de uma rede varejista.

A caracterização da centralidade de Alcântara depende também da acessibilidade ao mesmo. No caso desse centro, como a maioria dos seus freqüentadores se deslocam de ônibus a acessibilidade ao mesmo depende da quantidade de linhas que servem esse centro ligando-o aos bairros da cidade de São Gonçalo e a outros municípios. Em relação às linhas municipais, os dados são impressionantes, das 70 linhas municipais existentes na cidade de São Gonçalo, 27 tem como ponto final o centro de Alcântara, o que representa 38,6 do total.

Portanto o centro de Alcântara é o principal ponto de chegada e saída de ônibus no município de São Gonçalo. Se lembrarmos que um dos aspectos que caracteriza o centro é o seu papel de receptor/dispersor dos fluxos, fica claro que é exatamente esse o papel desse centro na cidade: recepção da maior parte das linhas municipais e dispersão das mesmas em direção aos bairros. Portanto o centro de Alcântara é um ponto de alta acessibilidade dentro do tecido urbano da cidade. Isto se deve por um lado a importância que este centro tem no abastecimento dos bairros de São Gonçalo e por outro lado do papel de mediação que este bairro exerce em relação a área extra-metropolitana. O mapa 11 apresenta a descrição dos bairros que possuem linhas com ponto final em Alcântara, informando o número de ruas percorrido pelas linhas de ônibus em cada bairro. Esta informação pode ser um indicador da área de influência desse centro.



Percebe-se que a maior parte dos bairros da cidade tem pelo menos uma linha que o liga ao centro de Alcântara. Do total de 92 bairros segundo a definição oficial da Prefeitura de São Gonçalo, 45 estão ligados ao centro de Alcântara, com pelo menos uma linha de ônibus, o que representa 49% do total. Dentre os com maior número de linhas estão os bairros mais periféricos da cidade, muitos deles rurais, como Ipiiba, Santa Izabel e Bom Retiro. Isto confirma o fato de que esse centro se constitui no principal ponto de abastecimento para moradores de bairros periféricos da cidade, que não encontram no comércio dos seus bairros todos os bens e serviços que necessitam.

Tem-se um segundo grupo de bairros em torno do Centro da cidade. Isto indica que mesmo para moradores próximos do centro principal da cidade o centro de Alcântara é importante para seu abastecimento. Temos também um terceiro grupo de bairros em torno do bairro de Alcântara, polarizados por esse centro até mesmo devido à proximidade a ele.

Para complementar o estudo da acessibilidade ao centro, o quadro 13 traz informações sobre as linhas intermunicipais com ponto inicial em Alcântara. Nesta tabela são consideradas todas as cidades atravessadas por essas linhas e não apenas o ponto final e inicial.

Quadro 13: Relação de cidades ligadas a Alcântara por linhas de ônibus		
Cidades	Número de linhas que ligam Alcântara a cidade	Principais bairros e localidades ligados a Alcântara
Cachoeiras de Macacu	1	Centro
Itaboraí	14	Centro, Manilha Venda das Pedras, Curuzu, São José
Niterói	44	Centro
Rio de Janeiro	26	Campo Grande, Castelo (Centro), Estácio, Madureira, Méier, Penha, Praça Tiradentes, São Cristóvão
Rio Bonito	3	Centro
Tanguá	5	Centro
Magé	4	Centro
Guapimirim	2	Centro
São Pedro da Aldeia	1	Centro
Cabo Frio	2	Centro
Iguaba Grande	1	Centro
Araruama	1	Centro
Duque de Caxias	2	Centro
Nova Iguaçu	2	Centro
Teresópolis	1	Centro
Arraial do Cabo	1	Centro
Total	168	
Fonte: Departamento de Transporte Rodoviário (DETRO-RJ). O total de linhas é igual a 59. No entanto como todas as linhas passam por mais de um município o número total considerado é maior que o número de linhas existente		

Como se vê existem linhas de ônibus ligando o centro de Alcântara as cidades de Niterói, Rio de Janeiro e outras seis cidade da porção leste da metrópole fluminense: Itaboraí, Cachoeiras de Macacu, o Bonito, Tanguá, Magé, Guapimirim. Temos ainda linhas em direção as cidades de Nova Iguaçu e Duque de Caxias na baixada fluminense, e de cinco cidades da região dos Lagos: São Pedro da Aldeia; Cabo Frio; Iguaba Grande; Araruama; Arraial do Cabo.

O maior número de linhas faz a ligação com o município vizinho de Niterói. Em seguida temos as linhas que ligam o centro com a cidade do Rio de Janeiro, com um total de 26 linhas, e por fim os demais município leste metropolitano. No

entanto apenas esta tabela se mostrou insuficiente visto que poderia gerar superestimação dos dados, uma vez que, por exemplo, todas as linhas que vão para o Rio de Janeiro passam por Niterói. Para evitar esse problema elaboramos o quadro seguinte:

Quadro 14: Relação de localidades ligadas diretamente a Alcântara			
Cidades – localidade	Número de linhas	Cidades – localidade	Número de linhas
Araruama	1	Rio de Janeiro – Botafogo	2
Cabo Frio	2	Rio de Janeiro – Campo Grande	5
Cachoeiras de Macacu	1	Rio de Janeiro – Estácio	5
Iguaba Grande	1	Rio de Janeiro – Madureira	2
Itaboraí – Itambi	1	Rio de Janeiro – Méier	3
Itaboraí – São José	1	Rio de Janeiro – Passeio	2
Itaboraí – Centro	3	Rio de Janeiro – Penha	1
Itaboraí – Curuzu	1	Rio de Janeiro – Piedade	1
Itaboraí – Venda das Pedras	2	Rio de Janeiro – Praça Tiradentes	2
Itaboraí – Manilha	1	Rio de Janeiro – São Cristóvão	1
Magé	1	Rio de Janeiro – Campo Grande	3
Niterói	10	Rio de Janeiro – Castelo	2
Nova Iguaçu	2	Teresópolis	1
Rio Bonito	2	Tanguá	1
Duque de Caxias	1		
Fonte: Departamento de Transporte Rodoviário (DETRO-RJ)			

Um dado chamou-nos a atenção nessa tabela. Trata-se das linhas que ligam Alcântara a cidade do Rio de Janeiro. Se analisarmos a tabela com atenção constatamos que das 26 linhas que ligam o centro de Alcântara a cidade do Rio de Janeiro, apenas 2 se destinam ao CBD metropolitano. Todas as outras 13 ligam

Alcântara com outros subcentros metropolitanos, que ficam dentro da cidade do Rio de Janeiro. A maioria deles são subcentros notadamente populares como Méier, Penha, Madureira, etc. Subcentros populares assim como Alcântara. Qual a importância teórica desta informação? Será que ela é um indicador de uma intensificação da relação entre os subcentros da metrópole, apontando uma tendência de formação de uma metrópole policêntrica? As informações que temos são insuficientes, no entanto a simples existência dessas linhas indica que existe forte relação entre o centro de Alcântara e estes centros.

No entanto a existência de linhas pode indicar a existência de uma relação entre espaços dentro de uma perspectiva de espaço relativo, mas não pode dar a idéia da intensidade dessa relação. Para isso os dados mais apropriados seriam os sobre volume de pessoas transportado diariamente nessas linhas diariamente. No entanto tais informações são bastante difíceis de obter, sendo assim nos buscamos informações sobre número de horários em cada linha, o que permite uma estimativa da intensidade das relações entre esse centro e as outras áreas. A tabela 8 apresenta essa informação:

Tabela 9: São Gonçalo, frequência das linhas de ônibus por dia			
Cidades	Número de viagens por dia (somando-se todas as linhas)	Número de linhas (com informação dos horários)	Média de viagens por hora
Itaboraí	299	9	12,5
Magé	29	1	1,2
Niterói	558	5	23,2
Nova Iguaçu	32	2	1,3
Rio de Janeiro - Madureira	44	2	1,8
Rio de Janeiro - Botafogo	86	2	3,6
Rio de Janeiro - Castelo	189	2	7,8
Rio de Janeiro - Estácio	247	5	10,2
Rio de Janeiro - Méier	75	2	3,1
Rio de Janeiro - Campo Grande	66	5	2,7
Rio de Janeiro - Piedade	17	1	0,7
Rio de Janeiro - Passeio	91	2	3,8
Rio Bonito	155	2	6,5
Tanguá	21	1	0,8
Teresópolis	5	1	0,2
Arraial do Cabo	1*	1	-
Fonte: Departamento de Transportes Rodoviários (DETRÓ-RJ) *Apenas na sexta-feira			

A tabela mostra que o número de horários é maior em relação às cidades de Niterói, Itaboraí e Rio Bonito, com 558, 299 e 155 horários por dia respectivamente. Isto significa que é grande a intensidade de relação destas áreas com o centro de Alcântara. Em relação à cidade do Rio de Janeiro, o maior número de s é para Castelo e Estácio, com 189 e 247 horários por dia. No entanto em todos os destinos na cidade do Rio de Janeiro temos mais de um horário por hora com exceção de Piedade, com 0,7. O centro de Alcântara tem, portanto, um relacionamento bastante intenso com as cidades de Niterói, Itaboraí e Rio Bonito, e com vários subcentros da cidade do Rio de Janeiro e menos intenso com cidades como Tanguá, Magé e Teresópolis.

Assim poderíamos resumir as características identificadas no centro de Alcântara, que mostram como a sua centralidade se expressas nos seguintes termos: trata-se de um centro compacto, que atende a um público predominantemente de baixa renda, que se desloca de ônibus para o centro e a pé no interior do mesmo. Em relação à acessibilidade, este centro é o principal ponto de recepção/dispersão das linhas de ônibus intermunicipais na cidade e por outro lado este centro está articulado a outros subcentros populares da cidade do Rio de Janeiro através de linhas de ônibus.

CAPÍTULO 4: A DIALÉTICA DA CENTRALIDADE E SEU PAPEL NA REPRODUÇÃO DOS PROMOTORES IMOBILIÁRIOS

O objetivo deste capítulo que finaliza esse trabalho é evidenciar as relações entre a centralidade urbana e as práticas espaciais dos promotores imobiliários em São Gonçalo. A maioria das questões já apareceram ao longo do trabalho, o esforço aqui será no sentido de sintetizá-las, buscando extrair o significado teórico e relacioná-las com as questões centrais apresentadas.

4.1. Capital imobiliário, produção do espaço urbano e centralidade

A produção do espaço urbano é um processo complexo e multifacetado. Essa produção sempre envolve a produção da cidade como uma aglomeração e como um espaço segregado. No entanto, a forma como a cidade é como aglomeração e como espaço segregado varia muito ao longo do tempo. Na atualidade, a cidade – em especial as grandes metrópoles que apresentam um grau máximo de aglomeração e um padrão mais complexo de segregação – tem sido produzida de uma forma mais dispersa e fragmentada. Mas como aponta Lencioni (2008) a dispersão pode ser vista como concentração em uma escala mais ampla, na escala nacional, por exemplo.

Associado a isso, o padrão de segregação tem se tornado mais fragmentado, rompendo-se com a lógica da segregação com base em áreas uniformes e diferenciadas entre si (SALGUEIRO, 1998). Nesse novo padrão de segregação aparece o papel dos enclaves fortificados, espaços privatizados, que possuem em comum uma grande preocupação com a segurança e a descontinuidade em relação ao tecido urbano do entorno.

A cidade de São Gonçalo, a partir da sua inserção na m fluminense tem sido produzida como uma área periférica. Segundo Abreu (1986), a característica mais geral das periferias urbanas dos países subdesenvolvidos é a concentração de trabalhadores de baixa renda, que não seguem adquirir suas

moradias em outros locais mais valorizados, e são obrigados a comprar terrenos baratos nas periferias e construir suas casas nas horas vagas, constituindo-se uma carga de sobre-trabalho a qual o trabalhador se submete para ter acesso a um bem essencial que é a moradia.

Tais características podem ser encontradas na história da evolução urbana da de São Gonçalo. Foi uma área produzida de forma extensiva, como opção de moradia para trabalhadores de baixa renda atraídos pelo mercado de trabalho metropolitano e que não tinham condições de adquirir moradia em áreas mais valorizadas da metrópole. Assim, tinham de comprar terrenos em loteamentos abertos nesta e em outras cidades e construir suas casas nos momentos de folga do trabalho.

Esta forma de produção extensiva da cidade ainda marca o seu tecido urbano. Portanto, a cidade de São Gonçalo sempre foi produzida como um espaço urbano disperso, embora essa dispersão pudesse ser pensada como concentração dentro da metrópole fluminense e nesse momento não significasse uma nova forma de articulação entre os espaços urbanos que compõem a metrópole.

O surgimento de enclaves fortificados é recente na cidade. O primeiro *shopping center* foi inaugurado em 2004, e os primeiros condomínios fechados surgem a partir do ano 2000. Esses elementos indicam um novo momento da produção do espaço urbano em que os processos de fragmentação começam a aparecer. Assim, há um total de 31 empreendimentos imobiliários produzidos na cidade entre 2000 e 2009. Temos, então, uma mudança da forma como São Gonçalo tem sido historicamente produzida e mesmo do público a que essa produção se destina, uma vez que boa parte desses empreendimentos visa um público de classe média.

Talvez o melhor exemplo dessa mudança seja o empreendimento Parque das Águas, que tem todas as características de um enclave fortificado. Em primeiro lugar é um empreendimento de grande porte, tendo apenas na primeira fase disponibilizado um total de 1.054 unidades; é um empreendimento que apresenta uma clara descontinuidade em relação ao tecido urbano do entorno, no caso o bairro de Alcântara e mesmo o centro de Alcântara que tem um caráter bem mais popular;

e apresenta uma articulação em uma escala metropolitana com outros espaços, daí a importância da proximidade com a RJ 104.

Mas apenas as formas não são suficientes para a compreensão da realidade. A produção do espaço urbano é um processo complexo, para o qual contribuem diversos e distintos agentes sociais com interesses diferenciados e conflituosos entre si. Entre esses agentes, os promotores imobiliários têm um papel fundamental, uma vez que são agentes que tem na produção do espaço urbano a fonte da reprodução do seu capital.

Na cidade de São Gonçalo as principais empresas que têm atuado nesse novo momento da produção do espaço têm sido empresas de capital aberto, de atuação nacional, como a Gafisa ou regional, como a CR2. A ação dessas empresas na cidade e o tipo de produção realizada se devem principalmente à articulação de diversas escalas: a escala espacial de atuação da própria empresa; a escala da metrópole e a escala do espaço intra-urbano de São Gonçalo.

A ampla escala espacial de atuação das empresas permite a elas atuar em diversas cidades, aproveitando-se das oportunidades que os diferentes mercados oferecem. Assim, dentro da metrópole fluminense essas empresas têm a possibilidade de atuar em qualquer município que a compõe. Como o valor da terra das áreas dentro da metrópole é bastante diferenciado, elas podem optar por investir em áreas com menor valor da terra. Áreas como São Gonçalo que está inserido em um processo de mudanças econômicas relacionados a uma série de investimentos que vem ocorrendo na região.

Por fim, dentro da área urbana de São Gonçalo o valor da terra é também diferenciado, mas como este valor é de forma geral baixo, a escolha dos investimentos do capital imobiliário acaba recaindo nas áreas mais centrais dentro da cidade, que nesse caso são justamente as áreas dentro dos principais eixos de crescimento urbano, onde estão também as principais vias que ligam a São Gonçalo ao restante da metrópole, sendo, portanto vias estruturantes da cidade.

No que tange as áreas centrais, temos de discutir a forma como a centralidade se organiza na cidade de São Gonçalo. Como mostramos a centralidade de São Gonçalo se organiza a partir de eixos – que são também os eixos de crescimento da cidade – e áreas, principalmente o centro principal e o

centro de Alcântara. A relação entre essa configuração de centralidade é bastante clara tanto no caso do atual momento de produção do espaço urbano, quanto no momento anterior, em que predominava a produção de loteamentos.

A produção de loteamentos, que predominou na cidade entre os anos 80 e 90, eram realizadas por agentes que atuavam principalmente dentro do município de São Gonçalo. Tratava-se de pequenas e médias empresas e mesmo pessoas físicas, que trabalhavam com uma pequena escala espacial de atuação e de operações. Devido aos seus recursos financeiros limitados e também ao público que esta produção se destinava, as áreas centrais da cidade – especialmente os bairros em torno do centro e do bairro de Alcântara – eram inacessíveis por causa do alto valor da terra, como vimos no mapa 6. Alto valor da terra, lembremos, levando em conta o agente envolvido nessa produção, o tipo de produção e o público a que se destina.

Então, podemos afirmar que nesse momento da produção do espaço urbano de São Gonçalo, a centralidade tem um papel fundamental no condicionamento das práticas espaciais do capital imobiliário, uma vez que a localização dos empreendimentos nesse caso depende fundamentalmente da forma como está organizada a centralidade na cidade de São Gonçalo, um fato pelo qual o valor da terra é um reflexo do maior acúmulo de trabalho encontrado nas áreas centrais.

No entanto se considerarmos o momento atual da produção do espaço urbano da cidade, marcado pela presença de enclaves fortificados, a importância da centralidade também aparece, mas de uma forma totalmente distinta. Em primeiro lugar os agentes são diferentes, ou seja, empresas de capital aberto, de atuação nacional ou ao menos regional, muitas delas de propriedade de fundos de investimento, como a CHL e a Gafisa ou tendo bancos como acionistas, como a CR2. Trata-se de empresas que contam normalmente com ampla escala de operações e de atuação, podendo tocar diversos empreendimentos ao mesmo tempo e em locais distintos.

Para esses agentes, São Gonçalo foi uma excelente opção de investimento, se consideramos os menores valores da terra em comparação com outras áreas da metrópole e as perspectivas de crescimento relacionadas aos investimentos regionais que estão sendo realizados. Mas dentro da cidade de São Gonçalo, onde

construir os empreendimentos? Nesse caso, a centralidade teve um papel atrativo. São justamente as áreas centrais da cidade as escolhidas para a instalação desses empreendimentos, isto por dois motivos: em primeiro lugar porque estas áreas embora em processo de valorização são baratas levando-se em conta a escala metropolitana e a capacidade financeira das empresas; outro lado, o público a que se destinam esses empreendimentos é predominantemente um público de classe média, que tem condições de pagar por uma localização central – pelo menos na cidade de São Gonçalo – e que prefere estas áreas porque elas também são as mais próximas aos principais eixos de transporte que garantem a ligação com o restante da metrópole.

Assim, podemos concluir que tanto num momento da produção do espaço urbano, como no outro, a centralidade por motivos diferentes, é essencial no entendimento das práticas espaciais dos promotores imobiliários. Assim, podemos afirmar com Sposito (1991):

Não é possível discutir a implantação de loteamentos e periferização sem falar de centro/centralidade; falta de equipamentos urbanos e infra-estrutura urbana, sem falar da concentração destas melhorias no centro; espaço de reprodução da força de trabalho, sem falar de espaço de circulação e de produção de serviços; de verticalização, sem tocar na o da centralidade simbólica (SPOSITO, 1991, p 3).

Portanto, o entendimento da centralidade urbana é imprescindível para o entendimento do processo de produção do espaço urbano para a compreensão das práticas espaciais dos promotores imobiliários e dos demais agentes que atuam nessa produção. Como um elemento constitutivo da realidade urbana (LEFEBVRE, 1999), a centralidade é condicionadora da ação dos diversos agentes produtores do espaço urbano, uma vez que a proximidade ou o distanciamento das áreas centrais significa a proximidade ou distanciamento do mundo de ações que estes espaços representam como nós da circulação, centros de gestão do território e de realização da mais valia a partir do consumo.

Assim, estar próximo do centro significa estar próximo de tudo que ele pode oferecer, seja para as empresas, seja os indivíduos. Por isso, mesmo em um empreendimento, como o Parque das Águas, que representa um espaço fragmentado em descontinuidade com o entorno, a importância da centralidade de Alcântara faz-se presente. Em entrevista com a corretora do empreendimento, a

mesma afirmou que o principal motivo para a construção do Parque das Águas em Alcântara era a proximidade com o Comperj. O que é em verdadeiro, uma vez que o Comperj faz parte do contexto regional de grande investimentos, que estimula a produção imobiliária. Mas se esse fosse o único critério levado em conta, seria muito mais lógica a sua construção em Itaboraí, mais próximo da refinaria.

Acreditamos que o principal motivo para a localização Parque das Águas em Alcântara – levando se em conta o contexto regional antes apontado – é a proximidade ao centro de Alcântara, o que aparece até mesmo em sua propaganda, que afirma²⁹: “no coração de Alcântara nasce o Parque das Águas. Com uma localização privilegiada você vai estar perto de tudo precisa. Bancos, escolas, os melhores supermercados, comércios, restaurantes e o calçadão de Alcântara. Tudo bem pertinho para que você tenha mais tempo livre para descansar e se divertir” A propaganda valoriza a proximidade do centro de Alcântara, como um elemento decisivo para a escolha dos compradores. Comprar uma unidade nesse empreendimento significa estar próximo das escolas, supermercados, comércio e restaurantes, enfim, tudo que pode ser encontrado no “coração” de Alcântara, ou seja, seu centro.

Se por um lado o Parque das Águas depende da proximidade do centro de Alcântara para se viabilizar como empreendimento, por como enclave fortificado ele rejeita esta proximidade, principalmente devido ao caráter popular desse centro e busca criar uma nova centralidade, planejada e elitizada, com a construção do Parque das Águas Comercial, que inclui dois *shopping centers*, centros empresariais, salas comerciais, um hotel e um centro de convenções. Esta nova centralidade que se pretende expressar em Alcântara visa os moradores do Parque das Águas Residencial e outros moradores de classe média do entorno. Neste sentido, ele é produzindo de maneira a rejeitar o caráter popular do centro de Alcântara e criar uma centralidade mais elitizada e fragmentada. Portanto, os promotores imobiliários não apenas possuem suas práticas espaciais influenciadas pela configuração da centralidade, mas também tem um papel importante na redefinição das centralidades, inclusive com a criação planejada de novas áreas.

²⁹ Disponível em: www.bairroplanejado.com.br/residencial

4.2. Mudanças nas convenções urbanas em São Gonçalo

O papel que as convenções urbanas têm no processo de produção do espaço urbano remete ao grau de controle que os agentes produtores possuem desse processo. De forma geral, os autores que trabalham com o conceito de renda da terra defendem a idéia de que os agentes não controlam o processo de produção do espaço urbano³⁰. Assim, o espaço urbano seria o resultante da ação de múltiplos agentes, todos com capacidade limitada de intervenção no espaço urbano, cujo resultado conjunto de suas ações seria desconhecido ou imprevisto por cada um dos agentes individuais.

Este espaço, portanto, que poderíamos chamar de concorrencial é fruto da ação de agentes que não controlam o resultado combinado de suas ações. Em momentos anteriores do capitalismo, talvez tal compreensão fizesse sentido, mas será viável pensar que os agentes não controlam o processo de produção do espaço urbano, justamente nesse momento em que a produção imobiliária se torna uma das principais atividades econômicas do capitalismo, ou como diria Lefebvre (1999), o circuito secundário se torna o principal.

Neste momento o investimento imobiliário se torna cada vez mais uma opção de investimento financeiro, tornando a terra urbana um bem financeiro puro (HARVEY, 1990). Neste contexto, o espaço urbano passa a ser produzido por grandes empresas de capital abertas, muitas vezes controladas ou com participação acionária do capital financeiro. E como a produção do espaço urbano é cada vez mais monopolizada por algumas poucas e grandes empresas, a possibilidade de uma ação convergente de diferentes agentes, se torna cada vez mais importante³¹.

A idéia de convenção urbana e inovação urbana, tenta captar justamente essa possibilidade de que a partir da construção de uma convenção urbana, há a possibilidade da ação convergente de diferentes agentes em uma determinada área. Esta convergência permite a modificação da convenção urbana de um determinado lugar, seja no sentido de valorizar uma área que antes não era valorizada ou mesmo desvalorizar uma área que antes era valorizada. Dessa maneira é possível entender

³⁰ Ver entre outros, Topalov (1979) e Singer (1980).

³¹ Isto não significa que a ação convergente de diferentes agentes não tenha ocorrido no passado. O que estou afirmando é apenas que como na atualidade, o processo de produção do espaço é controlado por um número menor de agentes, há uma maior facilidade em se construir uma aliança no sentido de uma ação convergente.

as mudanças na estrutura urbana de uma cidade ao longo do tempo, em que determinadas áreas que eram valorizadas deixam de ser e outras que não eram valorizadas passam a ser.

Assim podemos afirmar que mesmo que cada um dos agentes não tenha isoladamente a capacidade de controlar o processo de produção do espaço urbano, atuando conjuntamente a partir de uma convenção urbana ou mesmo de uma inovação urbana, podem controlar essa produção a partir de seus interesses.

Devido à importância da centralidade na estruturação urbana, a mesma está sempre envolvida direta ou indiretamente nas ações convergentes dos agentes sociais. Seja no sentido de construir novas áreas de centralidade valorizadas e elitizadas, seja no sentido de reforçar a centralidade de um centro antigo, ou modificar a forma como sua centralidade se expressa. A organização da centralidade urbana está sempre no centro, literalmente, nos interesses dos agentes envolvidos na construção e rompimento das convenções urbanas.

Portanto, o conceito de convenção urbana auxilia a compreensão de como se dá a passagem das práticas espaciais aos processos espaciais, ou seja, como as práticas espaciais de agentes individuais e independentes entre si culminam na instauração de um processo espacial em uma determinada área: seja um processo de segregação, de centralização, ou mesmo de valorização de uma área. Assim, podemos afirmar que a partir da convenção ou da inovação urbana, temos uma convergência entre as práticas espaciais de diferentes agentes que permite a instauração ou a modificação do processo espacial em uma área.

O município de São Gonçalo, ao longo de seu processo de inserção na metrópole fluminense, foi construída pelos diferentes agentes com uma convenção urbana com características bem marcadas e que é grande e compartilhada por toda a população. Esta convenção poderia ser descrita nos seguintes termos: São Gonçalo é uma cidade periférica, com uma população predominantemente pobre, sem atividades econômicas importantes dentro do seu território, se constituindo em uma cidade dormitório para trabalhadores pobres e sem qualificação que trabalham em Niterói ou no Rio de Janeiro. É ainda uma cidade com grandes problemas de infra-estrutura urbana, em que boa parte da população ainda não tem acesso a bens de uso coletivo básicos para a vida urbana, como água, esgoto, calçamento e

mesmo escolas e hospitais. Uma palavra que poderia resumir essa convenção urbana é carência: carência da renda dos moradores; carência de oportunidades de trabalho; carência de infra-estrutura etc.

Como então poderíamos analisar se as práticas espaciais dos agentes que atuam na cidade apontam ou não para uma mudança dessa convenção urbana criada em torno da cidade? Acreditamos que a melhor forma de constatar isto seria pelo discurso dos próprios agentes entrevistados durante a pesquisa. A entrevista com um representante da Prefeitura evidencia a mudança no porte dos empreendimentos na cidade, bem como do público a que se destina:

Mudou o porte dos empreendimentos, então hoje você tem uma área de lazer maior, que vende muito a área de lazer primeiro de que os apartamentos, tudo mundo que saber se tem piscina, churrasqueira, se tem campo (...). Antigamente tinha muito loteamento, pegava uma gleba, loteava, sem ser particular abrindo ruas mesmo dando nome e isso hoje a gente não tem mais, a gente tem mesmo é condomínio, até mesmo porque a cidade está mais populosa, muito povoada, então a gente tem muita gente pra pouca habitação. E também eles podem utilizar melhor o espaço, tem vários tipos de estrutura... (informação verbal³²)

O discurso mostra que há uma mudança tanto no tipo de convenção realizada como nos agentes envolvidos na produção e no público a qual a produção se destina. Daí ela ressaltar a preocupação dos clientes com serviços e área de lazer incluído nos empreendimentos. Essa mudança aparece de forma mais clara no discurso da Corretora do Parque das Águas que afirma sobre o mesmo que: “é um empreendimento com a tipologia da Barra, e numa área muito grande” (informação verbal³³). Ao comparar esse empreendimento em São Gonçalo com os empreendimentos da Barra da Tijuca, ela faz questão de marcar a diferença que existe entre este empreendimento e a produção imobiliária que historicamente marcou essa cidade.

Com isso pretende se romper um dos elementos da convenção urbana construída sobre a cidade de São Gonçalo, como uma cidade de população predominantemente pobre, morando em condições habitacionais precárias. Há ainda uma tentativa de modificar a estrutura urbana da cidade quando ela afirma que o Parque das Águas será o “bairro rico da cidade”. Portanto, as práticas espaciais dos

³² Informação fornecida por Daniele de Almeida, coordenadora de licenciamento da Prefeitura de São Gonçalo.

³³ Informação fornecida por Vivian Escobar, corretora do Parque das Águas.

agentes hegemônicos que atuam em de São Gonçalo apontam claramente para uma mudança na convenção urbana, em que a cidade não é mais representada como espaço de moradia de pobres, passando a ser representada como tendo uma configuração social bem distinta, sendo que essas mudanças se devem por um lado a dinâmica de crescimento da região da qual São Gonçalo faz parte e por outro do interesse dos promotores imobiliários em investir na cidade. Esta é também a expectativa da Prefeitura, que conforme apontamos anteriormente desejam receber não apenas as atividades econômicas e a mão de obra se qualificação, mas também os empresários e a classe média. Assim, busca-se modificar outro elemento da convenção urbana da cidade de São Gonçalo, qual seja a de que a cidade de São Gonçalo é uma cidade dormitório³⁴.

Com as mudanças econômicas aceleradas que ocorrem nessa área, no plano da convenção urbana, ela estaria deixando de ser predominantemente uma cidade dormitório, com população pobre e se tornando uma cidade com áreas claramente de classe média e com mais opções de lazer e consumo. esta mudança que aparece no discurso do superintendente do Boulevard Shopping, em São Gonçalo:

O público de São Gonçalo costumava até, acho que sair muito mais pra cidade pra Niterói do que pra aqui mesmo. Agora você tem mais possibilidades, uma alternativa mais próxima das necessidades, e isso traz muita coisa diferente pra cidade, você começa a ter consumo na cidade, emprego na cidade, você começa a ter impostos dentro da cidade. Então tudo isso que saia pra Niterói, e o dinheiro daqui ficava em Niterói pra melhorar Niterói tende a começar a ficar por aqui, não só por causa do Shopping Center sozinho, com certeza não, mas a gente tem vários empreendimentos aqui com o Comperj, a Petrobrás, e o porto, então tem muita atividade rolando por aí, e essa atividade vai trazendo atividade, isso tudo à medida que o investimento chega, chega tudo junto, chega mais investimento, chega emprego, chega tudo junto. Então acho que é uma oportunidade pra cidade como um todo. E aí deixa de ser uma cidade dormitório, passa a ser uma cidade que vai se integrar ao comércio (informação verbal)³⁵.

O discurso deste agente mostra como a partir de sua visão, os investimentos que acontecem na cidade vão a modificando a ponto de torná-la não mais uma cidade dormitório, mas uma cidade dinâmica, com atividades econômicas que geram emprego e renda bem como opções de consumo e lazer para os moradores da mesma. Isto permite que a renda gerada no município fique no mesmo o que

³⁴ Lembramos que a convenção urbana é uma representação coletiva produzida sobre uma determinada área. E como toda representação social não é uma reprodução fiel da realidade.

³⁵ Informação fornecida por Luiz Aguiar, superintendente do Boulevard Shopping em São Gonçalo.

potencializa o papel transformador desses investimento Assim, o discurso dos agentes capta um movimento de mudança da convenção urbana – inovação urbana – associado por um lado aos investimentos que a região recebendo e por outro pelos investimentos que a cidade vem recebendo, sejam imobiliários, sejam industriais.

A relação entre novos investimentos e mudança na convenção urbana aparece claramente na fala do superintendente do Boulevard Shopping que exemplifica essa mudança, a partir de um evento cotidiano, a visita de um gerente a esse shopping:

Então outro dia eu tava aqui com o pessoal da Rener, o gerente do Rio Sul veio aqui, conhecer a coisa, conhecer o shopping center, ele me disse que quando lhe disseram que ele ia pra São Gonçalo, ele disse ‘eu fiz uma idéia do shopping center que ia encontrar e cara to espantado, não imaginava que eu ia chegar aqui e encontrar um shopping center desse porte, esse shopping center aqui se você pegar ele de helicóptero você pode colocar ele em qualquer bairro do Rio de Janeiro ele vai ta dentro do padrão, e também em São Paulo não vai ficar atrás, em qualquer grande cidade se vai botar e ele vai ficar’. Então esse aqui já volta e muda a imagem de São Gonçalo, já muda pra ele, e ele vai com a idéia de que tem um empreendimento lá que não deixa nada a desejar a ninguém. E isso muda, vai mudando a percepção das pessoas, o cara já volta pro Rio já fala bem, peraí não é isso tudo. Então tudo que ta de fora começa a mudar e gente de fora começa a vir pra cá conhecer, mesmo no trabalho, começa a conhecer, começa a ver. Eu acho que, com a Petrobrás, o shopping aqui e outros desenvolvimentos que estão aí: torre de escritório, etc. Eu acho que isso é ponto de partida. São Gonçalo tem um futuro aí... (informação verbal³⁶)

A fala do superintendente mostra como a visão dos diferentes agentes envolvidos no processo de produção do espaço vai se modificando a partir dos investimentos, consolidando uma nova convenção urbana o lugar. Ele faz questão de ressaltar que o gerente do Rio Sul tinha uma imagem extremamente negativa de São Gonçalo, fruto da convenção urbana existente sobre o lugar. Talvez devido justamente a essa imagem negativa, o mesmo fica impressionado com o padrão do shopping e a partir daí tem se uma mudança na perspectiva do mesmo sobre a cidade. Pois afinal se construíram um shopping desse porte na cidade de São Gonçalo, é porque ela é mais que simplesmente uma idade em que concentra a pobreza. E é essa mudança de perspectiva, de visão sobre a cidade e sobre o seu

³⁶ Informação fornecida por Luiz Aguiar, superintendente do Parque das Águas.

futuro que estimula os novos investimentos. Trata-se, portanto de um processo de retroalimentação, em que novos investimentos causam uma ruptura com a convenção urbana, o que estimula novos investimentos e reforça a nova convenção urbana que vai sendo produzida sobre a cidade.

E se há claras evidências de que está sendo produzida a nova convenção urbana sobre a cidade, com certeza há também uma tentativa no sentido de se mudar, a partir de uma nova convenção urbana, a forma como a centralidade da cidade de São Gonçalo se expressa. A tentativa mais clara de fazer isso se deve ao Parque das Águas, que busca criar um “bairro planejado” no interior e ao mesmo tempo em descontinuidade com o bairro de Alcântara. O termo “planejado” indica uma descontinuidade em relação ao entorno em que o empreendimento se apresenta, como o novo bairro rico da cidade, área de status.

Mas junto com a criação de uma área residencial planejada e exclusiva, há também a busca de se criar uma nova área de centralidade em contraposição, em oposição poderia se disser ao centro de Alcântara. Isto aparece claramente na fala da corretora do Parque das Águas ao afirmar que “a intenção é trazer o comércio de Alcântara para cá, mas de maneira mais sofisticada” (informação verbal³⁷). O discurso deixa claro o objetivo de se apropriar da centralidade do centro de Alcântara no empreendimento, mas de uma forma diferenciada trazendo apenas o comércio mais sofisticado e elitizado. Dessa forma rejeita aquilo que é a fonte do dinamismo da centralidade de Alcântara, seu caráter popular e busca se criar uma nova centralidade que seja oposta a desse centro: ao invés de popular, elitizada, ao invés de acessível a todos, de acesso controlado.

Se por um lado esta nova centralidade rejeita a centralidade de Alcântara, é a centralidade desse centro que viabiliza esse empreendimento como vimos anteriormente, uma vez que na propaganda do mesmo se ressalta a proximidade desse centro como um dos atrativos para a compra. Essa relação contraditória do empreendimento aparece mesmo no que diz respeito à localização do mesmo. Por um lado o Parque das Águas está bem próximo do centro de Alcântara, a uma distância de cerca de 5 minutos a pé. Por outro lado o Parque das Águas

³⁷ Informação fornecida por Vivian Escobar, corretora do Parque das Águas.

empresarial se localiza do lado oposto ao centro de Al próximo a Avenida Maricá e a RJ 104.

Outro exemplo de construção de novos centros são os shoppings, que já vem a algum tempo modificando os padrões de consumo na cidade. Esses shoppings têm lojas de um perfil predominantemente de classe méd que leva a uma modificação dos hábitos de consumo desses indivíduos, passam a morar e comprar em espaços diferenciados do restante da cidade.

Quais as modificações que esse novo centro irá causar centralidade de Alcântara? Esta é uma pergunta bem difícil de responder, mas de qualquer forma podemos afirmar, com certeza, que a redefinição da centralidade na cidade de São Gonçalo, seja a partir da construção dos shoppings na cidade seja a partir da construção do Parque das Águas empresarial tem sido objeto de interesse e investimentos por parte dos promotores imobiliários. E s novos investimentos apontam para a configuração de novos centros, de uma centralidade mais fragmentada e diferenciada socialmente.

Dessa forma podemos afirmar que a centralidade atualmente é cada vez mais planejada e produzida como uma mercadoria e sendo assi o capital imobiliário tem um papel cada vez mais central no entendimento de como os espaços centrais são produzidos, consumidos e modificados.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao longo desse trabalho temos buscado mostrar como a expressão da centralidade urbana é importante para a ação do capital imobiliário e dialeticamente como a ação do capital imobiliário influencia na (re) criação dessa centralidade. Para isso percorrermos um caminho que pode parecer longo, mas que está longe de ser exaustivo, ou mesmo definitivo. Ao encerrar esse trabalho, a percepção que tenho é justamente a de que foram deixadas várias “pontas soltas” ao longo do mesmo, aspectos que poderiam e deveriam ser mais bem trabalhados, mas não o foram, seja por falta de espaço, seja por incapacidade intelectual da minha parte.

Mas seja como for o caminho traçado, por mais imperfeito que tenha sido, parece ter chegado a um bom fim. Tentaremos sintetizar esse caminho da forma mais clara possível. O objetivo do primeiro capítulo é o de compreender as práticas espaciais dos promotores imobiliários na cidade de São Gonçalo. Para tanto, tivemos que fazer um caminho teórico longo até voltarmos a esse objetivo, justamente porque não queríamos cair numa simples descrição da ação desse agente e por isso precisávamos de uma moldura teórica mais ampla na qual pudéssemos inserir a ação dos promotores imobiliários de forma mais compreensiva.

Iniciamos essa tarefa pela discussão do conceito de espaço, já que este é a arena geral em que se situa a ação desses agentes. Primeiro, discutimos o conceito de espaço e em seguida, sua qualificação, o espaço urbano. Com isso, já tínhamos uma compreensão mais clara do contexto em que atua esse agente. Então, discutimos um tipo de espaço urbano muito particular, a metrópole, passo importante uma vez que meu estudo aborda uma área que integra uma metrópole. Com a discussão dos conceitos de valor e renda terra, temos uma primeira aproximação com a dinâmica do mercado imobiliário e das práticas espaciais dos promotores imobiliários. Então, pudemos discutir o conceito de promotor imobiliário e a atuação do mesmo na cidade de São Gonçalo. Mostramos que as empresas que atuam no mercado imobiliário da cidade no período do estudo são principalmente empresas de capital aberto, de atuação nacional ou regional, que produzem empreendimentos voltados principalmente para a classe média nas áreas centrais da cidade.

No capítulo seguinte discutimos o conceito de centro e centralidade para em seguida analisar a centralidade do centro de Alcântara. Mostramos que o centro é a estrutura territorial, a aglomeração de fixos e ponto de dispersão/atração de fluxos enquanto a centralidade é justamente a capacidade de atração/dispersão desses fluxos que um centro possui a partir da concentração de fixos que possui. Ao estudar o centro de Alcântara mostramos que se trata de um centro freqüentado por um público popular, que se desloca até o centro de ônibus e a pé no interior do mesmo, o que se relaciona a forma como o centro é produzido, seja, como centro compacto.

No último capítulo, a partir de todos os dados levantados e da discussão teórica realizada, buscamos responder as duas questões principais do trabalho. Mostramos como a centralidade urbana é um elemento essencial no entendimento das práticas espaciais do capital imobiliário na cidade em duas situações distintas. Na primeira, a produção de loteamentos por pequenas e médias empresas da cidade, em áreas periféricas e para um público de baixa renda e na segunda a produção de condomínios fechados para indivíduos de classe média, por grandes empresas incorporadoras, nas áreas centrais da cidade. Nas duas situações mostramos que a centralidade é um elemento essencial para a compreensão das práticas espaciais do capital imobiliário.

Então, mostramos como a partir dos investimentos que vem sendo realizados na cidade se percebe uma mudança na convenção urbana sobre a cidade – inovação urbana. Esta inovação urbana orienta e estimula novos investimentos na cidade ao mesmo tempo em que estes novos investimentos vão consolidando a nova convenção urbana. Esta nova convenção aponta para uma cidade que não será mais local de concentração de pobres, mas terá uma presença expressiva de uma classe média, e que também não será mais uma cidade dormitório, uma vez que os novos investimentos trazem atividades que dinamizam a economia local. Por fim, mostramos que no caso dos shoppings e do Parque das Águas Comercial há uma clara tentativa por parte do capital imobiliário de criar novos centros e assim redefinir a centralidade da cidade de São Gonçalo.

Com isso, podemos concluir que a centralidade tem uma importância central na estruturação urbana e, portanto nas práticas espaciais dos diferentes agentes que produzem o espaço urbano. Entender as práticas espaciais desses agentes

depende da compreensão da centralidade urbana e sem essa compreensão muitos aspectos dessa ação podem passar despercebidos. Na verdade, posso até mesmo afirmar nesse ponto do trabalho que não é possível compreender, na atualidade, a atuação dos promotores imobiliários de forma divorciada da centralidade urbana e vice versa. De modo que é necessário que o diálogo entre essas duas temáticas tradicionais da geografia continue e se aprofunde.

E esta compreensão conjunta é por outro lado, fundamental para o entendimento da realidade metropolitana no qual os processos de fragmentação e constituição de uma metrópole policêntrica se dão de forma mais acelerada. De fato quando falamos da formação de uma metrópole dispersa e policêntrica, estamos falando ao mesmo tempo de centralidade urbana, da ação dos promotores imobiliários e de metrópole. Portanto o entendimento das relações entre centralidade urbana e ação dos promotores imobiliários precisa ser mais bem compreendido.

A maior dificuldade nesse sentido está na aparente disparidade entre os dois fenômenos. A centralidade é fruto de um processo social de centralização, que pode durar muito tempo e que é resultado da ação conjunta de inúmeros agentes. Por outro lado, o promotor imobiliário é um agente cujas práticas espaciais tem um caráter temporal muito mais limitado. O conceito de convenção urbana pode auxiliar o entendimento de como práticas espaciais individuais limitadas temporalmente podem contribuir para a constituição de um processo espacial.

Enfim este trabalho, por uma série de motivos, foi um grande desafio. Por isso sabemos que este trabalho deixa um sem número de questões em aberto que não tivemos tempo nem capacidade de enfrentar. Entre estas questões, que ficam para pesquisas futuras, poderíamos citar, entre outras:

- 1- Como se dá a relação entre outros agentes e a configuração da centralidade urbana. Como a centralidade urbana, por exemplo, influencia ou é influenciada pelas práticas espaciais do Estado? Ou dos movimentos sociais urbanos?
- 2- Como os agentes não hegemônicos contribuem para a construção e rompimento das convenções urbanas?
- 3- Qual o papel da mídia na construção de convenções urbanas?

4-Quais são os principais fatores que levam os agentes sociais a, num determinado, momento, buscar inovar as convenções urbanas?

5-Quando uma inovação urbana se torna bem sucedida e por quê?

Essas e outras questões podem auxiliar a um conhecimento mais matizado sobre a atuação dos agentes produtores do espaço urbano. E este conhecimento pode sem dúvida auxiliar na construção de uma cidade menos desigual, em que a centralidade seja acessível a todos e todas e não um símbolo de status e diferenciação social.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABRAMO, Pedro. **A cidade caleidoscópica: coordenação espacial e convenção urbana**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.

ABRAMO, Pedro. **Mercado e ordem urbana: do caos a teoria da localização residencial**. Rio de Janeiro: Editoria Bertrand Brasil. 2001.

ALMEIDA, Roberto Schmidt de. **Atuação recente da incorporação imobiliária no município: tendências espaciais vigentes e alternativas futuras**. Dissertação de mestrado em Geografia: UFRJ, 1982.

BEM, Augusto Pinho de. **Financeirização: uma abordagem marxista**. Dissertação de mestrado em Economia: UFRGS, 2009.

BERRY, J.L.B. **General Features of Urban Comercial Structure**. In: *Internactional Structure of the city – readings on espace enviroment*. Bourne, Larry (ed.). Toronto: Oxford University Press. 1968, p 361-367

BINGHAN, Richard D.; KALICH, Veronica Z. The tie that binds: downtown, suburbs and the dependence hypothesis. **Journal of Urban Affairs**, vol 18, n 2, 1996.

BLINIKOV, Mikhail et all. Gated communities of the Moscow green belt: newly segregated landscapes and the suburban Russian environment. **Geojournal**, 66, p 65-81, 2006.

BONTJE, Marco e BURDACK, Joaquim. Edge cities: european style: exemples from Paris and the Ramstad. **Cities**, vol 22, n 4, p 317-330, 2005.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Editora 34/Edusp, 2000.

CARDOSO, Elizabeth. Dezouzart. **O capital imobiliário e a expansão da malha urbana do Rio de Janeiro: Copabacabana e Grajaú**. Dissertação de mestrado em Geografia: UFRJ, 1986.

CASTELLS, Manuel. **A ques tão urbana**. Rio de Janeiro: Editora Paz e Terra, 1983.

CHRISTALLER, Walter. **Central places in southern germany**. Prentice Hall. New Jersey. 1966 [1933].

COFFEY, William J.; SHEARMUR, Richard G. Agglomeration and dispersion of high-order service employment in the Montreal Metropolitan Area, 1981-96. **Urban Studies**, vol 39, n 3, pp 359-378, 2002.

COLBY, Charles C. Centrifugal and centripetal forces in urban geography. In: **readings in urban geography**. H. M. Mayer e C.F. Kohn (org), Chicago. The University of Chicago Press, 1958 [1933].

CORDEIRO, Helena Kohn. **O centro da metrópole paulistana: expansão recente**. São Paulo: Universidade de São Paulo, Instituto de Geografia, 1980.

CORRÊA, R. L. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: Carlos et al (org). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011.

CORRÊA, R.L. O espaço geográfico, algumas considerações. In: Milton Santos (org.). **Novos Rumos da Geografia Brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1988.

CORRÊA, Roberto Lobato. *Diferenciação sócio espacial, escala e práticas espaciais*. **Revista Cidades**, vol 4, n 6, 2007.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Editora Ática, 1995.

CORREA. Roberto Lobato. **Trajetórias geográficas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2005.

DRING, Chengji; BINGHAN, Richard D. Beyond edge cities: job decentralization and urban sprawl. **Urban Affairs Review**, Vol 35, n 6, p 837-855, 2000.

DUARTE, A. C. **A área central da cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: CNG/IBGE, 1967.

DUARTE, Haidine Silva Barros. A cidade do Rio de Janeiro: descentralização das atividades terciárias. Os centros funcionais. **Revista Brasileira de Geografia**. Rio de Janeiro, 36 (1): 53-98, jan-mar. 1974.

FRÚGOLI JR, Heitor. *Centralidade em São Paulo: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole*. São Paulo: Edusp, 2006.

FUJI, Tadashi e HARTSHORN, Trumam A.. The Changing metropolitan structure of Atlanta, Georgia: locations of functions and regional in a multinucleated urban area. **Urban Geography**, 1995, 16, 8, pp 680-707.

GALVÃO, Maria do Carmo Corrêa. **Percursos geográficos**. Rio de Janeiro: Editora Lamparina/PPGG/UFRJ, 2009.

GARREAU, Joel. **Edge citie, life in new frontier**. New York: Baintan Records, 1991.

GEIGGER, Pedro Pinchas. Urbanização e industrialização na orla oriental da Baía de Guanabara. **Revista Brasileira de Geografia**, Rio de Janeiro, out/dez 1956.

GOMES, Paulo César da Costa. Geografia fin-de-siecle: o discurso sobre a ordem espacial do mundo e o fim das ilusões. In: Castro et al (org). **Explorações geográficas: percursos no fim do século**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.

GOTTDIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 1993.

HAIG, Richard Murray.. Toward the understanding the metropolis. In: **Readings in economic Geography**. R.H.T Smith e L.J. King. (org). Rand McNelly, 1968 [1926].

HARTSHORN, Trumam A. **From edge to edgeless city: the transformation of Metropolitan Atlanta**. Paper for XXXIX IsoCARP Congress, 2003.

HARTSHORN, T. MULLER, R. Suburban downtowns and the transformation of metropolitan Atlanta's business landscape. **Urban Geography**.. vol. 10, 375-395. 1989.

HARVEY, David **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Editora Hucitec, 1980.

HARVEY, David. **A condição pós-moderna**. São Paulo: Edições Loyola, 1989.

HARVEY, David. **Class Structure and the theory of residential differentiation**. In: *the urban experience*. Baltimore, The Johns Hopkins University Press, 1985 (1975) P 109-124.

HARVEY, David. **Los limites Del capitalismo y La teoria marxista**. Cidade do México: Fundo de Cultura Econômica, 1990.

HARVEY, David. **Space as a Key World**. Paper for Marx and the philosophy Conference, 29 May 2004, Institute of education, London.

JARDIM, Antônio Ponte. **Pensando o espaço e o território na metrópole do Rio de Janeiro**. Ribeirão Preto: KG & B, 2007.

LEE, Bumso. Edge or edgeless city? Urban spatial structure in U.S. Metropolitan areas. **Journal of regional science**, vol 47, n 3, p 479-515, 2007.

LEFEBVRE, Henry. **A produção do espaço**. Tradução realizada pelo núcleo de Geografia urbana da UFMG, 2009.

LEFEBVRE, Henry. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999.

LEFEBVRE, Henry. **Espaço e política**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008.

LENCIONI, Sandra. Concentração e centralização das atividades urbanas: uma perspectiva multiescalar. **Revista de Geografia Norte Grande**, n 39. Santiago. Maio de 2008.

LOCKJINE, Jean. **O Estado Capitalista e a questão urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 1981.

MAGALHÃES, Hermes de. **A inovação tecnológica no Rio de Janeiro**. In: Rosélia Piquet (org). Rio de Janeiro: perfis de uma metrópole em mutação. Rio de Janeiro. IPURR. 2000.

MARCUSE, Peter. Cities in quarters. In: BRIDGE, Gary e WATSON, Sophie (org). **A companion to the city**. New York, Blackwell, 2003.

MEYER. Maria Regina Prosperi. Atributos da metrópole moderna. São Paulo. **São Paulo em perspectiva**, vol 14, n 4, 2000.

MULLER, Nice Lecoq Muller. A área central da cidade. In: **A cidade de São Paulo. Estudos de Geografia Urbana**. Vol III. São Paulo. Companhia Editora Nacional. 1958.

MURPHY, Raymond E e VANCE, J. E. Jr. Delimiting the CBD. **Readings in urban geography**. KOHN, C. e MAYER, R. (eds). Chicago: The University of Chicago Press. 1958, p 418-446.

NATAL, Jorge Luiz Alves. **O Estado do Rio de Janeiro pos-1995: dinâmica econômica, rede urbana e questão social**. Rio de Janeiro: Publicati, 2008.

OLIVEIRA, F. G. **Reestruturação produtiva, território e poder no Estado do Rio de Janeiro**. *Rio de Janeiro*: Garamond, 2008.

PINTAUDI, Silvana (org). **Shopping centers : espaço, cultura e modernidade nas cidades brasileiras** . São Paulo: Editora da Unesp, 1992.

PROUDFOOT, M. J. City Retail Structure. In: **Readings in urban geography**. H. M. Mayer e C.F. Kohn (org), Chicago. The University of Chicago Press, 1958 [1937].

REIS, Luis Carlos Tosta. dos. **Descentralização e desdobramento do Núcleo central de negócios na cidade capitalista: estudo comparativo entre Campo Grande e Praia do Canto na Grande Vitória-ES**. Tese de doutoramento em Geografia: UFRJ, 2007.

RIBEIRO, Ana Clara Torres. In: Rosélia Piquet (org). **Rio de Janeiro: perfis de uma metrópole em mutação**. Rio de Janeiro: IPURR, 2000.

RIBEIRO, Luis César Queiróz Ribeiro. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

RIBEIRO, William. **Para além das cidades : centralidade e reestruturação urbana em Londrina e Maringá**. Tese de doutoramento em Geografia: UNESP, 2006.

SALGUEIRO, Teresa Barata. Lisboa, metrópole, policêntrica e fragmentada. **Finis terra**, vol 32, n 63, 1998.

SANTOS, Carlos Nelson Ferreira dos. **Formações metropolitanas no Brasil, mecanismos estruturantes** . Rio de Janeiro. Tese de doutoramento em Arquitetura: USP, 1986.

SANTOS, J. T. **O desenvolvimento comercial de Alcântara**. Trabalho de conclusão de curso: FFP-UERJ. São Gonçalo, 2000.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço: técnica, tempo, razão e emoção**. São Paulo: Edusp, 2008.

SANTOS, Milton. **Metrópole corporativa fragmentada: o caso de São Paulo**. São Paulo: Nobel, 1990.

SEABRA, Odete de Lima Carvalho. **Muralha que cerca o mar: uma modalidade de uso do solo urbano**. Dissertação de mestrado em Geografia: USP, 1979.

SERPA, Vera Schraeder. **O subcentro comercial do Méier: contribuição ao estudo da estrutura varejista intra-urbana derivada do processo de descentralização da metrópole do Rio de Janeiro**. Dissertação de mestrado em Geografia. UFRJ, 1991.

SHIMBO, Lúcia Zanin. Financeirização, padronização e expansão: os empreendimentos residenciais econômicos de empresas construtoras configurando cidades. **Anais do XIII Enanpur (Encontro Nacional da Anpur)**. Florianópolis. 2009.

SIGOLLO, Letícia Moreira. O aquecimento recente do mercado formal de moradia e seu espelhamento em Diadema. **Anais do XIII Enanpur (Encontro Nacional da Anpur)**. Florianópolis. 2009.

SILVA, Cledir Ribeiro da. **O declínio industrial gonçalense**. Trabalho de conclusão de curso: FFP-UERJ:São Gonçalo, 2001.

SILVA, Oséias Teixeira da. **O espaço urbano e a produção imobiliária em Niterói e São Gonçalo, no contexto do leste metropolitano**. Trabalho de conclusão de curso: FFP-UERJ:São Gonçalo, 2009.

SILVA, Sergio. **Expansão cafeeira e origens da indústria no Brasil**. São Paulo: Editora Alfa-Omega, 1986.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. São Paulo. **Boletim Paulista de Geografia**, n 57, Dez 1980.

SMITH, Adam. **Uma investigação sobre a natureza e as causas da riqueza das nações**. São Paulo: Editora Hemus, 1981.

SMITH, Neil. **Desenvolvimento desigual**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1988.

SOBARZO, Oscar. A produção do espaço em Presidente Prudente: reflexões na perspectiva dos loteamentos fechados. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (org). **A produção do espaço e cidades médias**. Rio de Janeiro: Expressão Popular, 2006.

SOJA, Edward William. **Geografias pós-modernas**. Rio de Janeiro: Editora Zahar, 1993.

SOJA, Edward William. O desenvolvimento metropolitano pós-moderno nos EUA: virando Los Angeles pelo avesso. In: Milton Santos et al (org). **Território, globalização e fragmentação**. Editora Hucitec: São Paulo, 1994.

SOJA, Edward William. Writing the city spatiality. *City*, vol 7, n 3, 2003.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **A prisão e a Ágora: reflexões em torno da democratização do planejamento e da gestão das cidades**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **O desafio metropolitano**. Rio de Janeiro. Bertrand Brasil. 2000.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. **A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo**. São Paulo: Hucitec/Edusp, 1994.

SPOSITO, Eliseu Savério. **Produção da renda fundiária urbana em Presidente Prudente**. Tese de doutoramento em Geografia: USP, 1990.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. A produção do espaço urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. In: Carlos Al (org). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. O centro e as formas de expressão da centralidade urbana. **Revista Geografia**. São Paulo, Volume 10, p 1-18, 1991.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. *O chão arranha o céu: a lógica da (re) produção monopolista da cidade*. Tese de doutoramento em Geografia. USP, 1991.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Reestruturação urbana e segregação socioespacial no interior paulista. *Revista Scripta Nova*. Barcelona, v. XI, p. 11, 2007.

TOPALOV, Cristian. *La urbanizacion capitalista*. Editora Edicol: México, 1979.

TOURINHO, Andréa de Oliveira. Centro e centralidade: u questão recente. In: Ana Fani Alessandri Carlos e Ariovaldo Umbelino de Oliveira (org.). *Geografia das metrópoles*. São Paulo: Editora Contexto, 2006.

VILLAÇA, Flávio. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Editora Studio Nobel, 1998

.

WHITACKER, Arthur Magon. *Reestruturação urbana e centralidade em São José do Rio Preto*. Tese de doutoramento em Geografia: Unesp, 2003.

FONTES DE DADOS

AGUIAR, Luiz – superintendente do Boulevard Shopping. Entrevista concedida ao autor para realização da pesquisa. Rio de Janeiro 2011.

ALMEIDA, Daniele – coordenadora de licenciamento da Prefeitura de São Gonçalo. Entrevista concedida ao autor para realização da pesquisa 2011.

CR2. **Relatório de Informações Trimestrais**. Disponível em www.cr2.com.br. Acessado em 12/08/2011.

ESCOBAR, Vivian – corretora do Parque das Águas. Entrevista concedida ao autor para realização da pesquisa. 2010.

FIRJAN. **Relatório oportunidade de desenvolvimento 2010**. Disponível em www.actamarketing.com.br/oportunidades2009. Acessado em 2010.

FUNDAÇÃO CIDE. **Banco de dados municipais**. Disponível em www.cide.rj.gov. Acessado 14/03/2008.

GAFISA. **Relatório de Informações Trimestrais**. Disponível em www.gafisa.com. Acessado em 12/08/2011.

MARIANA - diretora de marketing da CR2; RICARDO - gerente de vendas da CR2. Entrevista concedida para ao autor para a realização da pesquisa. 2011.

SETRERJ – Sindicato das Empresas de Transporte Rodoviário do Estado do Rio de Janeiro. **Informações sobre horários e linhas**. Informação disponível em www.setrerj.com.br. Acessado em 18/07/2011