

# Apresentação

A cidade brasileira contemporânea resulta da combinação perversa de dois mecanismos: de um lado, um *laissez-faire*, pelo qual a cidade foi transformada em objeto da acumulação privada de riqueza e, de outro, a política de tolerância total com todas as formas de apropriação do solo urbano. O primeiro permitiu a aliança entre as classes dominantes em torno de um projeto concentrador de desenvolvimento que precisou acomodar os interesses locais da burguesia e os interesses das firmas internacionais. A acumulação urbana foi o escoadouro dos interesses locais, o Estado agindo como protetor dos mercados da construção civil e da concessão de serviços coletivos. A segunda teve o papel de incorporar na política, de maneira subalterna, as classes populares urbanas formadas pelo massivo processo de transferência da população do campo para as cidades. A política perversa de tolerância total serviu para deixar espaços para que a população construísse, pela autoprodução, as precárias bases urbanas da sua reprodução.

Atravessamos hoje um momento de transição desse modelo. A acumulação urbana é reconfigurada pela crescente inclusão de interesses de grandes corporações internacionais, articuladas pelo capital financeiro. Chegaram ao Brasil, com efeito, os efeitos imobiliários da fase vivida pela economia mundial, na qual a combinação entre sobreacumulação de capital, queda da taxa de juros, prosperidade e estabilização monetária tornam os ativos urbanos importantes objetos de investimentos. A demanda de grandes capitais por solo urbano, para realização de uma variada sorte de negócios, vem gerando forte valorização imobiliária. Como fundamentos desse movimento estão, de um lado, os fundos de investimentos estrangeiros que buscam no imobiliário a diversificação da sua lógica de acumulação financeira, e, de outro lado, os investidores que saíram da produção em busca das até então hiperatrativas taxas de juros e que agora perseguem as promissoras expectativas de valorização imobiliária.

Mas a reconfiguração da acumulação urbana não está restrita às grandes cidades e, tampouco, ao circuito imobiliário-residencial. Na região metropolitana de Vitória, as incorporações estão se concentrando nos bairros de Laranjeiras, no município de Serra. No Rio de Janeiro, a área total licenciada para construção aumentou 34% no primeiro trimestre de 2007, fortemente concentradas na zona sul tradicional e na vasta área da Barra da Tijuca. Em Salvador, a venda de imóveis cresceu 32% no primeiro trimestre de 2007.

Além do mercado residencial de alto luxo, outro segmento vem reconfigurando a acumulação urbana. Trata-se de um novo segmento do imobiliário-turístico, em franca expansão nas metrópoles nordestinas de Natal e Fortaleza e que se espalha para Recife e Salvador. O novo sopro de investimentos nesse seguimento relaciona-se com as transformações desse mercado globalizado, que vinha de concentrando nos Estados Unidos, Espanha, Portugal, México, República Dominicana. As cidades do Nordeste surgem como alternativa competitiva aos capitais europeus especializados na produção da segunda residencial, demanda formada por aqueles que se beneficiam das novas modalidades de crescimento dos países desenvolvidos. Não temos *tsumanis*, nem furações, além de desfrutarmos de um clima extremamente favorável o ano inteiro, 3.3 quilômetros de costa, razoável infra-estrutura e posição estratégica em termos de ligação aérea com os Estados Unidos e a Europa. Acrescentem-se a esses fatores os baixos preços da terra e da mão-de-obra, além de uma política de federal de incentivo ao mercado de turismo já em curso há alguns anos.

São novos atores, novo porte dos empreendimentos e novas modalidades de incorporação imobiliária. O imobiliário-turístico toma a forma principal da construção de hotéis-resorts que são, simultaneamente, condomínios-fechados oferecidos à compra aos investidores e usuários estrangeiros. Os ganhos são realizados em três negócios: no empreendimento propriamente turístico – o hotel –, no residencial – apartamento que podem ser usados gratuitamente pelo comprador-investidor – e nos serviços oferecidos de lazer e entretenimento. Outro derivativo negócio torna-se extremamente atraente. Trata-se da captura de renda do solo decorrente da valorização imobiliário gerada pelo empreendimento no entorno urbano. Uma série de subnegócios imobiliários decorrem dessas operações, sem falar dos derivativos que penetram no cada vez mais organizado mercado da exploração sexual.

É importante assinalar que por detrás desse movimento estão poderosos interesses financeiros comandados pelas seguradoras, na medida em que a alternativa oferecida pelas cidades nordestinas permite a diluição dos riscos de desvalorização decorrentes das catástrofes naturais que assolam os já constituídos espaços de expansão desses negócios no mundo. Essa questão nos parece essencial para entender as conseqüências da incorporação da acumulação urbana nessa lógica.

Com efeito, nos dois casos, saímos de uma fase em que a produção mercantil da cidade se realizava pela dinâmica da produção molecular-incremental, movida pela busca da apropriação de rendas fundiárias decorrentes das mudanças urbanas, para outra, em

que a produção é monopolista e promotora direta de fortes alterações das estruturas urbanas das cidades. Fortaleza e Natal são cidades que estão sentindo na carne os efeitos fragmentadores dessa nova lógica da acumulação urbana, pois o tecido urbano anterior vem sendo esgarçado pela força de arrasto desses empreendimentos. Outro aspecto importante dessa mudança decorre das ameaças à desvalorização dos empreendimentos, que implicam em maciças imobilizações territoriais de capital, decorrentes da vigência da política perversa de tolerância total. Com efeito, a continuidade dessa política está sob a pressão dos processos de ocupação ilegal, invasão e *favelizações* dos territórios mais centrais das metrópoles. São processos resultantes da combinação da precarização e informalização do trabalho e da crise da mobilidade urbana. Para que um vasto contingente de população trabalhadora esteja na grande cidade depende da proximidade ou da acessibilidade aos territórios nos quais estão se concentrando a renda pessoal e a riqueza. Essa luta pela centralidade tem sido gerida de maneira diferente de cidade para cidade, conforme o regime urbano que organiza a gestão do território, expresso na correlação de forças entre os interesses dominantes e as classes populares. Naquelas em que, historicamente, o regime urbano foi menos permeado pela aceitação da proximidade territorial entre ricos e pobres, o tamanho e o volume da atual pressão dos condenados da cidade pela centralidade têm gerado reações intolerantes do poder público quanto à informalidade e à ilegalidade. Trata-se de respostas do regime urbano local às ameaças de desvalorização das novas facetas da acumulação urbana decorrentes da proximidade entre riqueza e pobreza.

Neste número dos Cadernos Metr pole são colocados em cena os principais agentes sociais envolvidos na produ o e distribui o do solo urbano, apresentando para debate alguns dos aspectos centrais da questão fundiária nas cidades. As abordagens contemplarão tanto a participa o da sociedade civil e dos movimentos populares quanto a atua o do poder público no diálogo com os agentes imobiliários do setor formal e informal, com o capital incorporador e com as forças do mercado.

Alguns autores assumiram a tarefa de desvendar a lógica da produ o da cidade como um “negócio”, analisando os ímpetos da acumula o capitalista na configura o de um espaço urbano desigualmente distribuído, com a media o do mercado imobiliário. Adriano Botelho destaca (com base no caso de São Paulo) a intera o dos Fundos de Investimento Imobiliário e dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, apontando seus efeitos nos processos de segrega o socioespacial. Já o texto de Daniella Almeida Barroso discute a utiliza o de estratégias de “apelo ecológico”, na área do Parque Burle Marx, também na cidade de São Paulo, que a exemplo de outras áreas recentemente “recriadas” pelo capital imobiliário, funciona como reserva de valor, com impactos no processo de valoriza o do entorno, em nome da preserva o do “verde eterno”. Mesmo no caso do aglomerado metropolitano de Curitiba, estruturado sob a égide do *marketing* urbano e do planejamento estratégico, a lógica perversa do mercado também se fez sentir de forma muito acentuada, abrindo espaço para as ocupa es irregulares e para o mercado imobiliário informal. Tendo em vista a compreensão das dinâmicas presentes naquela

área metropolitana, Gislene Pereira e Madianita Nunes da Silva apresentam resultados de pesquisa que reforçam a idéia de que a ilegalidade de ocupação do solo é também decorrente da natureza do marco legal que define o estatuto da propriedade e do uso do solo nas cidades.

Em cidades onde predominam as leis do mercado, a legislação disponível para garantir os direitos e a proteção social torna-se extremamente vulnerável. Nesse sentido, as relações Estado-sociedade civil são permeadas por tensões decorrentes do distanciamento do “discurso legal” e das práticas reais. Com base nesses supostos, o texto de Samira Kauchakje e Clovis Ultramari – que também aborda o caso de Curitiba – destaca a importância do planejamento como instrumento que fortalece o alcance das políticas públicas (no caso, as voltadas à habitação) como garantidoras dos direitos sociais na cidade.

Nesse embate observado nas cidades brasileiras e, especialmente, nas regiões metropolitanas, entre as leis do mercado, a dinâmica imobiliária, as políticas urbanas e os agentes sociais, emergem algumas especificidades no contexto das cidades litorâneas. Tais especificidades referem-se tanto à construção de espaços nítidos de segregação, delimitados pela proximidade da orla marítima, como pela interferência das atividades do setor turístico, atraindo investimentos estratégicos para o setor residencial. Além disso, é freqüente, em cidades litorâneas, a presença de áreas do patrimônio imobiliário público, seja do Exército, da Marinha e/ou da Aeronáutica, que acabam por interferir na dinâmica imobiliária daquelas cidades. O texto de Maria do Carmo de Albuquerque Braga, referindo-se especificamente aos casos de Recife e Olinda, procura mostrar como o Exército, em razão do patrimônio que acumulou, tornou-se um dos importantes agentes do mercado imobiliário na região metropolitana do Recife.

Analisando o caso de Salvador, Inaiá Maria Moreira de Carvalho e Vanda Sá Barreto discutem as articulações entre segregação residencial, posição social e raça, trazendo uma contribuição que ultrapassa a questão da territorialização de brancos e negros, e mostrando que a rede de relações sociais, com sua base espacial, constitui um fator decisivo para o acesso ao mercado de trabalho. Conforme assinalam as autoras, “alguns estudos têm constatado que uma alta concentração de pobres, destituídos de capital cultural e social, afeta o desempenho escolar, reduzindo a possibilidade de conclusão do segundo grau (...) patamar mínimo para obtenção de um emprego formal”.

A relação entre espaço urbano e capital social é também discutida por Hugo Priemus e Reinout Kleinhans, demonstrando que, respeitadas as diferenças entre países, a base espacial é o lócus das relações sociais a partir das quais se produz capital social e onde são geradas sinergias para a atuação da sociedade civil e das associações de moradores.

O texto de Alexsandro Ferreira Cardoso da Silva e Angela Lúcia de Araújo Ferreira procura desvendar os meandros de um fenômeno relativamente novo nas cidades nordestinas – a atuação do setor imobiliário, vinculada às atividades turísticas, na promoção de novíssimas localizações residenciais. Procuram também analisar as estratégias e os

mecanismos utilizados por esses agentes produtores de espaços segregados para sua comercialização. Embora o trabalho refira-se, especificamente, à Região Metropolitana de Natal, os autores consideram que estudos desenvolvidos para as metrópoles de Fortaleza, Recife e Salvador serão fundamentais para apontar as semelhanças e diferenças da lógica de ocupação dos territórios, bem como de seus mecanismos de implantação.

Complementando os textos do dossiê temático, Luciana Corrêa do Lago trata de uma questão bastante discutida nos últimos anos – a imobilidade espacial das camadas pobres da população que habitam as grandes cidades brasileiras, em especial a metrópole do Rio de Janeiro. A autora parte das formas de segregação existentes ao longo das últimas décadas na Região Metropolitana do Rio de Janeiro e discute as diferentes teses que explicam o fenômeno da imobilidade, relacionadas tanto ao mundo do trabalho quanto ao dinamismo da economia e dos novos fluxos do capital.

As mudanças ocorridas durante os últimos cinquenta anos na estrutura socioespacial da favela da Rocinha, localizada na cidade do Rio de Janeiro, são o foco do trabalho de Gerônimo Leitão. Local tradicional de moradia de migrantes nordestinos, a Rocinha passou por drásticas modificações: o uso e a apropriação do solo tornaram-se cada vez mais complexos, o comércio estruturou-se, diversificou-se. O mercado de trabalho cresceu dentro da própria comunidade e o mercado imobiliário informal ganhou espaço, por meio da atuação de imobiliárias e empreiteiras, elevando o preço do solo e dificultando o acesso à antiga “terra sem dono”.

O artigo de María José Álvares Rivadulla analisa as ocupações irregulares de terra na cidade de Montevideo, no Uruguai, focalizando o fenômeno das ocupações como parte da “Questão Social Urbana” com as especificidades que assume, hoje, nos países da América Latina. Vinculando as possibilidades de acesso à terra urbana às diferentes formas de exclusão social que eclodem nas cidades, a autora discute o alcance das políticas públicas e traça um perfil detalhado da população residente nos assentamentos irregulares e de suas formas de inserção no mercado de trabalho urbano, apontando o aumento da vulnerabilidade entre essas populações. Destaca, também, as importantes mudanças observadas nas relações que se estabelecem entre os moradores desses assentamentos e o Estado, além do expressivo aumento das demandas por políticas de inclusão social.

Finalmente, o dossiê sobre as transformações do mercado imobiliário publicado neste número é complementado pela reflexão proposta por Emílio Pradilla Cobos e Lisett Márquez López sobre os resultados urbanos das políticas neoliberais nos países da América Latina. Para os autores, podemos hoje encontrar neste continente “cidades neoliberais” cujas facetas mais visíveis são a dispersão urbana, a desordem, a informalização e a fragmentação, colocando grandes desafios àqueles que lutam por utopias da “*la ciudad incluyente*”, tema do livro de Emílio Pradilla Cobos, inspirador do presente artigo.

A se confirmarem as tendências aqui descritas, de reconfiguração da acumulação urbana nas cidades brasileiras, estamos diante de uma nova fase da mercantilização da cidade, ao mesmo tempo em que a política de tolerância anteriormente vigente com respeito à proximidade territorial entre ricos e pobres – que, embora perversa, permitiu

que os segundos se beneficiassem da concentração territorial dos primeiros – está sendo substituída pela segregação residencial total. Em outras palavras, a pura força do mercado, que *ergue e destrói coisas belas*, radicalizará uma das tendências do modelo urbano brasileiro: a justaposição de mundos sociais, fazendo com que, na sociabilidade urbana brasileira, a *mixofobia* bloqueie a *mixofilia*, atributo promissor da vida urbana. Quais as conseqüências para a vida social e política da sociedade brasileira? Vale a pena lembrarmos as palavras de Z. Bauman, sobre esse impasse das metrópoles contemporâneas.

“A mixofilia é um forte interesse, uma propensão, um desejo de mistura com as diferenças, ou seja, com os que são diferentes de nós, porque é muito humano e natural, e fácil de compreender, que a mistura com estranhos abre caminho a aventuras de toda espécie, ao aparecimento de coisas interessantes, fascinantes. Podem viver-se experiências fantásticas, experiências desconhecidas até então.”

*Lucia Bógus*  
*Luiz César de Q. Ribeiro*  
Editores científicos