

REESTRUTURAÇÃO NAS GRANDES CIDADES BRASILEIRAS o modelo centro/periferia em questão ¹

Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro

Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da UFRJ

Luciana Corrêa do Lago

Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da UFRJ

Rio de Janeiro, 1994

Na literatura recente observa-se um grande e variado conjunto de textos que tratam das transformações urbanas por que vêm passando as grandes metrópoles. Apesar da diversidade dos enfoques tecnológicos, regulacionistas e ecológicos, tais trabalhos têm como unidade o estabelecimento de uma relação direta entre crise econômica e reestruturação urbana. Podemos, como outros (Gottdiener, 1991), colocar em discussão esta relação, pois várias pesquisas históricas mostram divergências das temporalidades entre mudanças econômicas e mutações espaciais.

Os estudos recentes sobre as cidades latinoamericanas se enquadram nesse paradigma ao apontarem transformações significativas no padrão de crescimento urbano, tendo em vista o impacto da crise econômica ao longo da última década (Valladares & Coelho, 1993; Portes,). A primeira evidência é a redução das taxas de concentração populacional nas metrópoles, redirecionando o processo de expansão urbana para as cidades de porte médio. Tudo indica que as previsões de uma explosão demográfica nas megalópoles latinoamericanas, como Cidade do México e São Paulo, não vão se confirmar. Outra tendência apontada diz respeito às mudanças na estruturação interna das cidades, com a emergência de novos padrões de segregação socio-espacial. Os três principais sinais são a maior diversificação social em áreas até então exclusivas das camadas de baixa renda, a difusão da pobreza por todo o tecido urbano e a emergência de novas formas de segregação das camadas médias.

Frente a este cenário, parece interessante trazer à discussão o que está ocorrendo num país latinoamericano de industrialização tardia, que conheceu nos últimos trinta anos um longo e sustentado crescimento econômico, concomitantemente a um processo de urbanização e modernização, mas que nos anos 80 passa a enfrentar uma crise profunda.

Na década de 80, ocorreram mudanças no padrão de estruturação das principais metrópoles brasileiras. A "estagflação" ² muda a dinâmica de crescimento metropolitano que se estruturou desde o início dos anos 50, caracterizada pela concentração econômica e populacional e pela desigualdade e segregação sócio-espacial. Em São Paulo, com efeito, nos últimos dez anos vem se constatando o êxodo de indústrias para outras cidades

¹ Uma primeira versão do presente trabalho foi objeto de apresentação na reunião conjunta dos grupos de trabalho "Estudos Urbanos" e "Estudos Populacionais", realizada durante o XV Encontro Anual da ANPOCS, Caxambú, 1991.

² "Conjuntura econômica em que a estagnação ou declínio de produção e emprego se combinam com uma inflação acelerada. O fenômeno contraria a teoria clássica segundo a qual a inflação tende a declinar com o desemprego". (SANDRONI, 1989: 113)

do interior do Estado, a queda do crescimento populacional, o empobrecimento da pequena burguesia e do proletariado. Produz-se, então, um fenômeno curioso: a pobreza relativa diminui ou permanece constante e aumenta extraordinariamente a pobreza absoluta em consequência da expansão do desemprego e do trabalho sem regulamentação. Ao mesmo tempo, alguns estratos sociais, articulados com as formas de especulação de toda ordem que emergem com a "estagflação", conseguem aumentar seus privilégios e rendas. O Estado, em sua crise fiscal aguda e submetido à política de reajustamento de suas finanças recomendada pelo Fundo Monetário Internacional, perde sua capacidade de investimento, aprofundando a crise habitacional, dos transportes coletivos, da infra-estrutura, etc...

No espaço urbano, esta crise se torna evidente por movimentos paradoxais. Por um lado, ocorre uma "diminuição perversa da segregação" (Rolnik, Kowarick & Somekh, 1991), já que as camadas mais atingidas são obrigadas a procurarem moradias em locais mais centrais, junto aos centros de atividades e residenciais, que favoreçam a inserção num mercado de trabalho desprotegido, incerto, instável e de baixa remuneração. Por outro, constata-se o surgimento de novas modalidades de segregação através da construção de espaços residenciais e comerciais "gentrificados" que excluem não apenas pelo alto preço cobrado pelo acesso, mas também pela instituição de formas de controle policial privado.

Neste trabalho apresentamos alguns dados que evidenciam as mudanças em curso. São informações estatísticas e resultados de pesquisa que, embora não sistemáticos e produzidos por fontes diferentes, fazem transparecer que não estamos vivendo apenas os efeitos de um ciclo de estagnação econômica, mas a reestruturação sócio-espacial decorrente das transformações no circuito secundário da acumulação. O padrão periférico de crescimento e organização metropolitanos que prevalece desde os anos 50 está em esgotamento pelo duplo movimento de crise e modernização das esferas de produção e circulação do espaço construído. Na sustentação e apresentação da nossa reflexão, pareceu-nos importante iniciar pela discussão conceitual da noção de padrão periférico e, em seguida identificar os grandes traços da reestruturação metropolitana e suas relações com as mudanças no circuito imobiliário.

O MODELO CENTRO/PERIFERIA: uma breve resenha

Os primeiros estudos que tratam da estrutura metropolitana nascem no interior da geografia. Segundo VALLADARES (1988), podemos identificar etapas da pesquisa urbana, que se diferenciam pelos objetos e enfoques que em cada momento predominam. Assim, nos anos 40 surge um conjunto de estudos descritivos, influenciados pelos franceses Pierre Deffontaines e Pierre Monbeig, que tomam como centro das investigações a cidade enquanto unidade espacial e econômica.

A partir dos anos 60, novamente sob a influência da geografia francesa de Jean Tricart e Michel Rochefort, emerge uma grande quantidade de trabalhos voltados à análise da cidade como integrante do sistema urbano ou da rede de cidades. O livros de GEIGER (1963) e o de SANTOS (1967) são considerados marcos da constituição deste novo campo de pesquisa no Brasil, cujas duas principais marcas são: a adoção do enfoque inter-urbano e o estabelecimento de relações entre o crescimento econômico nacional e as características do conjunto da estrutura urbana. Surge nesse movimento de pesquisa a tese da hiperconcentração urbana, reafirmada por trabalhos que discutem as

particularidades do processo de transformação social no Brasil e na América Latina. PEREIRA (1969) é um dos autores pioneiros nessa direção. Inspirado no pensamento da CEPAL, caracteriza o crescimento urbano brasileiro como sócio-pático, decorrente dos desequilíbrios provocados pelas relações de dependência da economia brasileira, enquanto capitalismo periférico. CASTELLS (1971) formula a teoria da urbanização dependente para explicar os desequilíbrios que marcam o crescimento urbano na América Latina, especialmente o fato de o sistema urbano caracterizar-se por uma macro-encefalia. Em contraposição, surge o trabalho de SINGER (1973) defendendo a tese segundo a qual o crescimento urbano brasileiro (e, de resto, latino-americano) nada tem de particular e que as suas características decorrem do processo de desenvolvimento das relações capitalistas no Brasil.

Somente a partir do final da década de 70 são desenvolvidos estudos intra-urbanos. É interessante notar a existência de dois movimentos de pesquisa que se distinguem pelas abordagens e pelo objeto empírico tomado. Com efeito, os trabalhos surgidos em São Paulo e no Rio de Janeiro nesta conjuntura intelectual e política do final da década de 70 e início da de 80, embora tenham como traço comum a crítica ao "modelo brasileiro", se diferenciam pelas abordagens. Enquanto em São Paulo prevalecem pesquisas (MARICATO, 1979; KOWARIK, 1979) que buscam demonstrar as conexões concretas entre as características da metropolização e a reprodução do capital na economia brasileira, no Rio de Janeiro os autores (SANTOS, 1978, 1980, 1982; VETTER, 1975, 1981; ABREU & BRONSTEIN, 1978) buscam identificar a dinâmica urbana geradora das desigualdades sociais nas metrópoles. Os dois movimentos consolidam a noção de "padrão periférico de urbanização" enquanto modelo heurístico e, muitas vezes, como ideal-tipo. A segregação social das camadas populares de menor renda, a autoconstrução das moradias e a precariedade das condições de consumo coletivo são apontados como definidores deste "padrão periférico". VALLADARES (1980) ao realizar uma resenha bibliográfica sobre o tema habitação assinala que o termo "periferização" é utilizado para designar um modo específico de estruturação do espaço urbano.

A análise do processo de segregação social em curso na região metropolitana do Rio de Janeiro, que se acelerou nos anos 70 em razão das políticas de remoção de favelas e do intenso movimento construtivo promovido pela expansão do Sistema Financeiro da Habitação, foi o centro das preocupações de várias pesquisas sobre a estrutura interna metropolitana.

É pioneiro o estudo de BRASILEIRO (1976) sobre os serviços de interesse metropolitano, por apresentar uma caracterização geral da organização metropolitana do Rio de Janeiro e por inaugurar uma categorização analítica dos seus espaços residenciais, com base nas variáveis distância e nível de equipamento e serviços urbanos, núcleo e periferias imediata, intermediária e distante. Este modelo analítico é utilizado e desenvolvido na literatura produzida sobre a habitação popular e sobre a segregação residencial. SANTOS (1978, 1980 e 1982) é um dos autores que mais reverberou esta análise em seus estudos sobre favelas e loteamentos populares. O Rio de Janeiro é tomado como o "modelo metropolitano brasileiro" (SANTOS e BRONSTEIN, 1978:7) na medida em que nele se percebe a forma acabada de "um novo modo de urbanização" caracterizado pelo fato de "aos pobres é cada vez mais vedado e controlado o acesso à moradia nos núcleos. Ficam-lhes, portanto, vedadas as vantagens do morar em lugares bem servidos por infra-estrutura básica, equipamentos e serviços urbanos. Em particular, lhes é dificultada a acessibilidade ao trabalho, acrescentando, para as camadas muito pobres, uma dificuldade extra aos seus esquemas de sobrevivência" (SANTOS, 1980:

25/26). A estrutura centro/periferia deixa de ser uma noção descritiva para tornar-se um paradigma teórico no sentido estrito emprestado a este termo por T. Kuhn.³

Na explicação do processo de geração do padrão periférico, podemos identificar duas vertentes⁴. Uma que atribui a segregação residencial à conjugação dos efeitos do mercado fundiário e da intervenção do Estado. VETTER (1975, 1981) e VETTER & MASSENA (1981) podem ser considerados autores que inauguram esta linha de reflexão. A tendência segregadora da organização metropolitana do Rio de Janeiro é demonstrada pelo estudo da distribuição espacial da população economicamente ativa segundo estratos de renda. Em seu primeiro trabalho, no qual utiliza os resultados do censo de 1970 comparados com os de 60, Vetter adverte para a existência de uma segregação inacabada na organização metropolitana do Rio, sugerindo que se passe a "pensar em termos de um sistema de núcleos e periferias" (VETTER, 1981:596). Um pioneiro trabalho é a pesquisa desenvolvida por ABREU & BRONSTEIN (1978) sobre o processo histórico de distribuição da população, que além de propor uma periodização da estruturação metropolitana, analisa a importância das várias políticas urbanas na segregação das camadas mais pobres. A abordagem histórica desta pesquisa, já que toma o longo período que vai das últimas décadas do século passado ao final dos anos 70, confere-lhe um relevante papel consolidador da noção de "padrão periférico" como paradigma teórico. Por um lado, porque passa a fornecer referências concretas aos estudos sobre a metropolização no Rio de Janeiro e, por outro, porque oferece uma explicação do processo de segregação residencial para além dos efeitos da conjuntura político/econômica dos anos 70.

Através de uma abordagem mais específica, já que centrada no estudo da apropriação dos benefícios líquidos dos investimentos públicos, utilizando o conceito excedente do consumidor tal qual desenvolvido por HARVEY (1973), VETTER & MASSENA (1981) explicam a segregação residencial como decorrente de um mecanismo de causação circular que tende a aumentar sempre as rendas monetária e real dos estratos superiores da sociedade e, contrariamente, a diminuir as dos inferiores. A desigual distribuição espacial dos investimentos públicos em infra-estrutura e equipamentos coletivos, consequência da maior capacidade política das camadas superiores, é considerada o fundamento deste mecanismo.

Outros trabalhos, que constituem a segunda vertente, procuram entender a dinâmica metropolitana a partir da própria periferia, da sua lógica de organização. São análises dos processos de loteamentos nas quais busca-se demonstrar, por um lado, a existência de práticas de espoliação dos compradores e, por outro, a informalidade das operações econômicas⁵. Aponta-se para a existência de negociações entre loteador,

³ A noção de paradigma foi colocada em moda por T. Kuhn em seu livro "A Estrutura das Revoluções Científicas" para dar conta do papel das crenças implícitas que frequentemente estão no fundo das hipóteses elaboradas pelos pesquisadores, o que serviu para legitimar a visão relativista da ciência.

⁴ É possível observar nestas duas vertentes uma tensão teórica, nem sempre claramente explicitada, em torno da demonstração ou negação de uma ordem/anarquia no processo de crescimento periférico, a sua articulação ou não com o processo de acumulação ou, ainda, da discussão sobre as relações de conflito/negociação entre os atores presentes. Esta polêmica reproduz neste campo específico as tensões paradigmáticas entre as chamadas "teoria do populismo", "teoria do desenvolvimento" e a "teoria do capital". Ver a este respeito os textos de SADER & PAOLI (1986) e SILVA (1989).

⁵ Como exemplos desta vertente podemos citar os trabalhos de Filipina Chinelli e Maria H. Beozzo de Lima publicados na coletânea organizada por VALLADARES, 1980.

comprador e poder local, todos em busca da apropriação dos benefícios da especulação, propiciados por uma urbanização fundada na reprodução das desigualdades. Encontramos nesta literatura referências à existência da harmonia entre os interesses de agentes cujas relações são representadas na literatura como exclusivamente conflituosas. "Nos loteamentos periféricos, moradores pobres, empreendedores imobiliários e funcionários e políticos municipais desenvolveram entre si complexos códigos de interação e entendimento" (SANTOS, 1983:86).

É na literatura sobre São Paulo que encontramos a utilização explícita da noção de padrão periférico para explicar as particularidades da metropolização. Noção deduzida do processo de "industrialização subdesenvolvida" (KOWARICK & CAMPANÁRIO, 1988), cuja característica é a combinação entre a modernização, com o conseqüente aumento da produtividade, e as formas absolutas de extração da mais-valia: contenção salarial, extensão da jornada de trabalho, precarização das condições de trabalho. Como similar a esta relação entre capital/trabalho, se estabelece, via intervenção do Estado, um crescimento urbano segregador e excludente. Por um lado, porque a política pública atende prioritariamente às necessidades do grande capital em matéria de infra-estrutura e serviços urbanos, relegando aquelas concernentes à reprodução da força de trabalho. Por outro, a inadimplência do poder público em matéria de controle do crescimento urbano, permite que o espaço das grandes cidades seja organizado ao sabor da especulação imobiliária, encarecendo enorme e artificialmente o preço da terra. O resultado é duplo: segregação social das camadas populares, obrigadas a morar nos espaços periféricos e, como conseqüência, exclusão do acesso aos equipamentos e serviços urbanos.

O padrão periférico do crescimento das nossas metrópoles é uma das expressões das particularidades da expansão do capitalismo. Com efeito, na coletânea de textos editada por MARICATO (1979), Francisco de Oliveira chama a atenção para o fato de os trabalhos ali reunidos adotarem como abordagem a noção do urbano enquanto forma e não apenas como locus da expansão capitalista no Brasil. A moradia auto-construída é entendida como riqueza social (diferente do valor) posta a serviço da reprodução do capital; o espaço construído é visto como produto de uma atividade tecnicamente atrasada, mas entre nós lucrativa, dada a combinação de novas e velhas formas sociais; e as características elitizadoras da política habitacional como decorrentes da natureza de classe do Estado. É neste movimento da pesquisa que emerge a noção de espoliação urbana como conceito que unifica no plano analítico as relações de exploração e o processo urbano, elemento fundamental na caracterização do "padrão periférico".

BONDUKI & ROLNIK (1979), ao realizarem em 1977/78 uma pesquisa sobre o loteamento de áreas periféricas em São Paulo, explicam a auto-construção da moradia e a inexistência da infra-estrutura e dos equipamentos urbanos como a vigência da

"espoliação urbana, (enquanto um) conjunto de condições precárias a que os trabalhadores têm que se sujeitar para vender sua força de trabalho numa cidade onde prioridade nenhuma é dada às suas necessidades. É neste quadro de espoliação urbana que devemos inserir a habitação de baixa renda em loteamentos periféricos" (BONDUKI e ROLNIK (1979:149).

Esta mesma idéia-noção é também utilizada em 1979 por KOWARIK para caracterizar o "padrão periférico", entendendo a espoliação urbana como "uma forma de extorquir as camadas populares do acesso aos serviços de consumo coletivo" (KOWARIK, 1979:73).

Essas referências nos servem para destacar os elementos analíticos que fundamentam e definem o paradigma do padrão periférico na explicação da dinâmica da organização metropolitana:

- a) Em primeiro lugar, o par centro/periferia, de noção operatória de pesquisa, torna-se um conceito utilizado para entender o processo de expansão da estrutura interna da metrópoles.
- b) Tal processo se caracteriza pela existência de um movimento de expulsão/atração - dependendo da orientação teórica do trabalho - para a periferia. Conseqüentemente, admite-se a idéia de mecanismos de seleção ao acesso ao núcleo.
- c) O termo periferização, portanto, não quer dar conta apenas de um "locus", mas de um processo de segregação e diferenciação social no espaço que tem causas econômicas, políticas e culturais.
- d) Não obstante, consolida-se como inerente ao padrão periférico a representação da periferia caracterizada enquanto espaço da reprodução precária da força de trabalho, portanto espaço da carência.
- e) Apesar de alguns trabalhos chamarem a atenção para o fato de a segregação social não poder ser representada na estrutura núcleo/periferia, sendo necessário operar com a concepção de uma estrutura poli-nucleada, consolida-se a imagem de espaços socialmente homogêneos.
- f) A dinâmica de crescimento periférico é lida a partir de dois tipos de perspectivas analíticas: como a projeção, ao nível do espaço, do processo de acumulação e como modelo de representação da hierarquia social vigente na sociedade brasileira.
- g) De maneira geral, a intervenção seletiva do Estado na alocação dos investimentos urbanos é tomada como mecanismo central do padrão periférico de crescimento, embora em muitos trabalhos se faça alusão à importância dos agentes dos mercados fundiário e imobiliário e suas respectivas práticas.

MUDANÇAS NO MODELO CENTRO/PERIFERIA: tendências dos anos 80

A análise das atuais tendências de transformação do espaço metropolitano demanda, em primeiro lugar, algumas observações, ou melhor, prospecções sobre o lugar da metrópole no processo de urbanização em curso no país.

Temos para o Brasil a estimativa de que mais de 80% da população estarão residindo em cidades e vilas, no ano 2000, o que evidencia a irreversibilidade do urbano como tendência demográfica (DAVIDOVICH,1990). Entretanto, o Censo de 80 acusou decréscimo populacional relativo das regiões metropolitanas, indicando a expansão das cidades de porte grande e médio do país como uma característica atual da urbanização. Cabe assinalar que muitas dessas cidades fazem parte do entorno metropolitano, um espaço sob influência da ação da metrópole. Os Resultados Preliminares do Censo de 91 (FIBGE,1992) confirmam essa tendência: enquanto na década de 70 a população das regiões metropolitanas de São Paulo e Rio de Janeiro cresceu relativamente mais que em seus respectivos estados, na década de 80 a situação se inverte. Em São Paulo, a taxa de

crescimento populacional do estado foi de 2,02% e da região metropolitana de 1,73% e, no Rio de Janeiro, de 0,99% e 0,82 respectivamente.

Sobre as novas funções das metrópoles, um conjunto de fatores, como a flexibilidade do trabalho ⁶ e as inovações tecnológicas na área da informação, exige novas formas de localização dos investimentos e da população, difundindo polos especializados e, conseqüentemente, redefinindo a importância relativa das metrópoles. A Grande São Paulo mostra-se como o locus privilegiado destas tendências. Estudos recentes indicam um forte processo de desconcentração industrial, cuja hipótese explicativa está na reversão da polarização metropolitana. "Estima-se que no ano 2010 haverá uma distribuição equitativa de emprego (...) entre Região Metropolitana e interior" (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 1991, pp. 21).

Com base nesses estudos, tem-se apontado uma inflexão no processo de concentração demográfica e econômica nas grandes metrópoles e o paralelo fortalecimento das cidades médias. A mudança apontada na literatura não seria o esvaziamento das metrópoles, mas a perda da sua primazia no sistema urbano. Elas continuam a exercer uma função concentradora, mas surgem pólos industriais em outras áreas, como o pólo de informática de Campinas. Segundo SANTOS (1990), é na metrópole que encontramos, ao mesmo tempo, a modernização das atividades e uma expansão da pobreza. É o que o autor chama de "involução metropolitana".

Dadas estas novas tendências na organização territorial, vamos examinar alguns elementos que indicam a transformação do padrão periférico de crescimento intra-metropolitano. Como dissemos anteriormente, iremos nos concentrar na observação das mudanças ocorridas na produção da moradia. Antes, porém, vejamos alguns dados que indicam novas tendências na localização da população.

Os resultados preliminares do Censo Demográfico de 1991, referentes a população dos municípios que compõem as Regiões Metropolitanas indicam transformações significativas em seu padrão de crescimento. Se as décadas de 60 e 70 foram períodos de expansão acelerada da periferia metropolitana, a reversão deste processo pode ser percebida na década de 80, pela queda acentuada da taxa de crescimento populacional nesta área.

A Tabela II nos mostra a taxa média de crescimento na periferia de 4,70% ao ano na década de 60 e de 6,29% na de 70, contrapondo-se às taxas de 4,27% e 3,43%, nos mesmos períodos, nas cidades centrais das áreas metropolitanas. Destacam-se aqui, a periferia de São Paulo, com um crescimento de 8,71% ao ano na década de 60, bem acima da média metropolitana, e as de Salvador e Belo Horizonte que tiveram seu período de maior expansão na década de 70, diferentemente das outras regiões.

Na década de 80, verificamos uma queda geral das taxas de crescimento em todas as regiões metropolitanas, sendo esta mais acentuada nas periferias. Enquanto nas metrópoles a queda é, em média, de 1,78 pontos percentuais ao ano, nas periferias ela chega à 2,54 pontos.

⁶Sobre o conceito de flexibilidade do trabalho como a atual tendência da organização da produção e a sua repercussão na estruturação metropolitana, ver VALLADARES & PRETECEILLE, 1990.

TRANSFORMAÇÕES NOS CIRCUITOS SUPERIORES DA ACUMULAÇÃO URBANA: segregação e elitização do núcleo

Nos anos 70, consolida-se um novo padrão de produção do espaço construído com o advento do SFH e a expansão da incorporação imobiliária como forma empresarial de produção da moradia. A valorização da terra deixa de ser fundada em práticas de "reserva de valor", muito recorrente na história brasileira até os anos 70, para ter seu fundamento em processos que articulam valorização fundiária e valorização do capital. A especulação com a terra, traduzida nas chamadas áreas vazias, deixa de ser o mecanismo central do modo de produção do espaço construído das grandes cidades brasileiras. Esta dinâmica pertence a um outro momento da acumulação urbana, na qual o padrão de crescimento urbano centrava-se na ação dos pequenos investidores, que, à falta de outras alternativas, aplicavam suas poupanças na compra e estocagem de solo, na expectativa de valorização futura. Tal etapa da produção do espaço urbano brasileiro tem início nos anos 40, quando começa a arrancada do crescimento urbano, acentua-se nos anos 50, especialmente na sua segunda metade, e se estende até os anos 70, quando se consolida a fase monopolista da economia brasileira. Grandes massas de capital passam a circular entre mercado financeiro e produção imobiliária, surgindo com todo vigor o sistema de incorporação imobiliária. O pequeno especulador, ator urbano espalhado por todas as camadas sociais, cede lugar na dinâmica de constituição do espaço construído à grande empresa de imobiliária. A instituição do Sistema Financeiro da Habitação consolida a instável figura do incorporador, surgida nos anos 40, cuja ação era até então limitada pelas dificuldades decorrentes da inexistência de um mecanismo capaz de centralizar poupanças para financiar os empreendimentos. Até o início dos anos 60, o padrão de incorporação era calcado no modelo pequeno-burguesa de financiamento ⁷. Para se ter uma idéia deste fato, basta citar que das empresas imobiliárias existentes na cidade do Rio de Janeiro, apenas 18% foram fundadas antes de 1959, 13% entre os anos 1960 e 1969 e cerca de 60% no período 1970/1979.

Nos 24 anos de existência do SFH, o espaço construído das grandes cidades brasileiras se transforma sob o impacto da construção de uma grande quantidade de edifícios de apartamentos. Algumas empresas imobiliárias já existentes conhecem um extraordinário crescimento e inúmeras outras são criadas. Começa a ocorrer um processo de diferenciação interna do setor, surgindo um segmento oligopolizado que passa a controlar uma fatia do mercado (e um bom pedaço do espaço da cidade), outro competitivo e um terceiro formado por micro e pequenos incorporadores. Calcula-se, por exemplo, que na cidade do Rio de Janeiro, os 33 maiores incorporadores controlem cerca de 50% da área construída pelo sistema de incorporação, conforme nos mostra a tabela III.

A dinâmica construtiva empresarial concentra-se e renova intensamente os núcleos urbanos, elitizando e segregando estas áreas das grandes e médias cidades, especialmente das capitais. No Rio de Janeiro, por exemplo, estima-se que no período 1980/1988 73,8% dos investimentos realizados pelos incorporadores tenham se localizado nas zonas norte, sul e na Barra da Tijuca. (RIBEIRO, 1992) Em Porto Alegre, as unidades construídas no centro da cidade passam de 42% do total da cidade em 1982 para 65% em 1989. (ROVATTI, 1992) Números semelhantes podemos encontrar para São Paulo (GALENO, 1992), Aracajú (DANTAS, 1992), Natal (ARAÚJO & CÂMARA, 1982 e PETIT MELLO, 1992) e Salvador (PINHO, 1992).

⁷ Sobre o processo histórico de surgimento e consolidação do capital de incorporação ver RIBEIRO, 1991.

A vigência da lógica da acumulação urbana neste período, portanto, se afirma nas cidades do Rio de Janeiro e de São Paulo, se exprime para várias capitais através das articulações e alianças políticas das elites regionais com o poder central, sendo utilizada para tanto a política nacional de habitação. Pesquisas recentes indicam que em muitas destas cidades a moderna produção capitalista foi praticamente criada pela intervenção estatal, sobretudo através da política de construção de moradias populares⁸. Em Natal, por exemplo, estima-se que cerca de 60% das unidades construídas na cidade entre 1977 e 1987 tiveram como demanda contratos firmados pela Companhia Estadual de Habitação Popular e as empreiteiras. Estas empresas foram praticamente criadas e cresceram em razão destas encomendas e, posteriormente, passaram a incorporar edifícios de apartamento de luxo. Como consequência, em todas as capitais produziu-se o mesmo modelo de espaço urbano segregado e diferenciado: isto é, a moderna produção de espaços residenciais para as classes médias no centro e, conseqüentemente, a expulsão das camadas populares para a periferia.

A partir da segunda metade da década de 80 esta dinâmica de estruturação urbana vem se alterando em razão da crise da produção empresarial. A derrocada do SHF e os efeitos da "estagflação" em que mergulhou a economia brasileira, sobretudo sobre a renda das camadas médias, têm levado a uma extraordinária queda das construções nas grandes cidades durante a década de 80. O financiamento imobiliário passa a depender sobremaneira dos recursos próprios dos compradores, levando a um estreitamento do mercado, restrito àqueles que podem assumir uma grande parcela dos custos da construção. Neste sentido, observamos a volta, de maneira expressiva, do sistema de incorporação fundado no preço de custo e no preço fechado, segundo o qual o incorporador reúne um grupo de compradores e passa a trabalhar sob encomenda.

Paralelamente à estagnação da renovação dos espaços residenciais centrais, assistimos ao surgimento de novas formas de incorporação imobiliária que inovam e modernizam as cidades, ao mesmo tempo que acentuam a segregação social. São as construções dos shopping-centers, condomínios fechados e apart-hotéis, impulsionadas pelo deslocamento dos fundos de pensão das aplicações financeiras para o mercado imobiliário⁹. Novos espaços que segregam e excluem não apenas pelo preço do acesso, mas especialmente pelos muros e sofisticados sistemas de controle e segurança.

⁸ Ver PINHO, 1992; ARAUJO & CAMARA, 1992; MELLO PETIT, 1992.

⁹ Estima-se que as entidades de previdência privada estejam aplicando 21% dos seus recursos disponíveis no mercado imobiliário. Ver a este respeito matéria publicada na Gazeta Mercantil, 24 de maio de 1991.

TRANSFORMAÇÕES NOS CIRCUITOS INFERIORES DA ACUMULAÇÃO URBANA: des-segregação perversa e esgotamento da periferização

Verificamos na década de 80 uma retomada do crescimento das favelas, seja pela densificação das antigas, nos bairros do núcleo e da periferia imediata, seja pelo surgimento de novas, nas áreas periféricas mais distantes da cidade. As tabelas IV e V mostram, na última década, uma reversão da tendência à queda da população favelada nos municípios de São Paulo e Rio de Janeiro, que vinha ocorrendo (no caso do Rio de Janeiro) desde a década de 60. Podemos notar ainda que a taxa de crescimento da população favelada está sempre acima da referente à população total dos municípios, que continua em queda.

Dados sobre a distribuição da população favelada, por zona, no município do Rio de Janeiro, mostram que no período 1980/1990 é na Periferia Intermediária onde se verifica a maior taxa de crescimento (51%) (ver Tabela VI). Evidencia-se, portanto, uma difusão dessa forma de moradia por áreas até então ocupadas predominantemente por loteamentos populares. O Núcleo e a Periferia Imediata apresentam uma taxa de crescimento em torno de 25%, com destaque, na primeira zona, para a Barra da Tijuca com um aumento de 77% e, na segunda zona, para Jacarepaguá com 42%. Vale lembrar que ambas as regiões são de ocupação recente, com grandes áreas livres, passíveis de serem favelizadas.

Em São Paulo, a dispersão da pobreza pelo município pode ser vista não só pelo crescimento das favelas mas, em grande medida, pela difusão dos cortiços tanto nas áreas centrais, como na periferia. Estima-se que a população vivendo em cortiços deve contar, em 1991, com cerca de 3 milhões de indivíduos, ou seja, 30% da população paulistana (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 1991).

A difusão de favelas e cortiços está diretamente ligada ao esgotamento do padrão periférico de crescimento urbano, baseado na autoconstrução em lotes desprovidos de serviços públicos. A década de 80 expressa, portanto, o fim do acesso à casa própria para a população pobre.

A partir do final da década de 70, iniciou-se um processo de "enobrecimento" das periferias de São Paulo e Rio de Janeiro, que deixam de abrigar exclusivamente os contingentes de baixo poder aquisitivo, evidenciando um forte movimento de transformação das relações sociais de produção deste espaço da cidade. Dados de nossa pesquisa (RIBEIRO ET ALII, 1988) mostram que na última década ocorreu uma paralização do processo de loteamento periférico popular na cidade do Rio de Janeiro, conforme transparece na tabela VII. Por outro lado, observamos a mudança do tipo de agente, desaparecendo por completo o loteador descaptalizado¹⁰, cuja racionalidade permitia um amplo acesso das camadas populares à compra dos lotes. A partir do final da década de 70, o loteador descaptalizado cede lugar à empresa imobiliária que passa a realizar não

¹⁰ Como o designação expressa, o loteador descaptalizado realizava a operação sem investir previamente uma grande soma de recursos, a não o mínimo para iniciar o negócio. Este agente era o próprio proprietário da terra ou um corretor que com ele se associava, não havendo, portanto, compra anterior da gleba. A sua estratégia de comercialização se orientava pelo objetivo de realizar rapidamente as primeiras vendas, oferecendo os lotes a baixo preço e a prestações compatíveis com a baixa capacidade de endividamento do comprador. E o negócio fosse bem sucedido, o loteador vendia os lotes restantes em condições mais favoráveis, por um preço superior e em prazo mais curto, em função da valorização proporcionada pelas primeiras ocupações.

apenas a compra e retalhamento da terra, mas também a construção e comercialização da moradia. Mudam a racionalidade da operação e as condições de acesso à terra.

As empresas, com efeito, estocam terras grandes quantidade de terra e orientam os investimentos em função das possibilidades alternativas dentro e fora do mercado imobiliário. Realizam geralmente mais de um empreendimento, financiados por recursos próprios e por empréstimos da Caixa Econômica. As vendas passam a ser feitas em prazos curtos e prevendo fórmulas de reajustamento do valor da prestação. O resultado são loteamentos produzidos exclusivamente o mercado formado pelas camadas médias com maior poder aquisitivo e capacidade de endividamento. É o que chamamos de "enobrecimento" da região. Essa mudança na última década é acompanhada de uma enorme diminuição na produção de lotes - representa 1/6 daquela dos anos 50 - totalmente legalizada.

Recente pesquisa (BRITTO,1990) indica, por outro lado, um formidável movimento de expansão da incorporação imobiliária, também na zona oeste do Rio de Janeiro. Os agentes desta expansão são pequenos e micro incorporadores. Entretanto, surgem no período um pequeno número de grandes incorporadores produzindo mais de 25.400 metros quadrados, representando apenas 6% dos empreendedores que atuam na área, concentrando cerca de 42,6% da produção medida em número de unidades. O perfil dos incorporadores da área é, assim, bastante semelhante àquele que podemos observar para o conjunto da cidade.

Fato interessante mostrado por Britto é que, no universo estudado, a grande maioria dos compradores (64,1%) são moradores da própria zona oeste que procuram fugir do aluguel. Os outros 36% são moradores de outros bairros na zona suburbana.

Indícios deste mesmo fenômeno de transformação das relações sociais de produção do espaço construído na periferia compreendida pela Baixada Fluminense foram também observados em nossa pesquisa. Examinando os dados relativos às novas unidades conectadas ao sistema de distribuição de energia mantido pela LIGTH entre 1987 1991, observamos a expansão do mercado imobiliário naquela área. Estimamos, com efeito, que 36% dos novos apartamentos construídos naquele período concentraram-se na periferia intermediária (Anchieta, Bangú, Campo Grande, Santa Cruz e os municípios da Baixada Fluminense), 31% da periferia imediata (zonas norte e suburbana da cidade do Rio de Janeiro) e 33,5% no núcleo.

Em outra pesquisa (FURLANETTO et alii, 1987) são observado igualmente os mesmos indícios desta transformação. Nela é demonstrada , por um lado, a diferenciação social interna do município de Nova Iguaçu e, por outro, a presença de incorporadores atuando nas áreas mais centrais da cidade, justamente as dotadas de infraestrutura urbana (água, luz, esgoto, asfalto, etc.). Trata-se, portanto, de uma expansão com base na renovação do espaço construído, que segundo os autores é, ao mesmo tempo, física e social. Os empreendimentos horizontais e verticais substituem as antigas residencias auto-produzidas em períodos anteriores, destinados à camadas de poder aquisitivo superior a dos antigos moradores. De acordo com observação de campo realizada pelos autores, os compradores são pessoas procedentes do município do Rio de Janeiro, evocando o deslocamento de segmentos das "classes média e média-baixa" para a periferia. (FURLANETTO et alii: 43)

Os agentes desta renovação urbana são "empresas de pequeno porte possuindo em média, nos anos de maior ritmo de construção, dois a três empreendimentos,

envolvendo um total de unidades habitacionais situado entre 20 a 40, a maioria possuindo dois quartos e 60 metros quadrados, em média, de área construída." (Idem: 47) Tais informações e os resultados da pesquisa realizada por Kleiman (1985) nos subúrbios periféricos do Rio de Janeiro indicam que se trata de práticas locais de incorporação e muito dependentes de relações e conhecimentos pessoais, o que nos deixa pensar em estruturas empresariais em formação.

CONCLUSÕES

O desenvolvimento do capitalismo urbano-industrial no Brasil permitiu uma singular combinação entre a acumulação fundada em altas taxas de exploração da força de trabalho, ao mesmo tempo em que promoveu nas cidades a difusão da propriedade fundiária entre os vários segmentos da sociedade. O modelo de crescimento urbano brasileiro realizou a segregação das camadas populares nas extensas e precárias periferias, possibilitando-lhes amplo acesso à "casa-própria". Entre 1940 e 1980, com efeito, os domicílios próprios nas principais áreas urbanas do país passam de 30% para 57% e as moradias de aluguel caem de 64% para apenas 34%, conforme revela a tabela I. A forma pela qual o espaço metropolitano foi produzido favoreceu esta difusão e, conseqüentemente, a acomodação dos conflitos sociais nas cidades brasileiras.

Na década de 80, ocorreram importantes mudanças neste padrão de crescimento, em consequência de um duplo movimento de crise e de expansão das relações capitalistas de produção do espaço construído. Os três principais sinais são a diversificação socioeconômica das áreas periféricas, reproduzindo-se em seu interior a estrutura núcleo/periferia, a difusão da pobreza pelo tecido metropolitano, em contraposição ao movimento de estruturação prevalecente nas décadas anteriores, e o surgimento de novas formas de segregação das camadas médias. Podemos pensar na instauração de estrutura mais complexa que a descrita pela literatura referente aos anos 70. A periferia deixa de ser um espaço aberto, e neste sentido uma fronteira, cuja a lógica de crescimento permitiu a difusão da propriedade da terra urbana. Por outro lado, tal tendência convive com outra diametralmente oposta, isto é a produção de espaços residenciais privilegiados, destinados às camadas de alto poder aquisitivo, separados territorialmente do resto da cidade.

Em que medida podemos falar verdadeiramente na mudança de padrão de crescimento metropolitano? A resposta a esta questão pressupõe, desde logo, a discussão sobre o que entendemos por padrão. Falar na existência de um padrão de crescimento periférico das regiões metropolitanas implica em dizer que, segundo nós, a literatura tem consolidado um modelo de referência que procuramos descrever no início deste texto. Entretanto, mais que as características do crescimento, a idéia de padrão implica numa forma de compreensão do processo pelo qual ocorre a metropolização entre nós. Trata-se, portanto, de discutir se há mudanças nos processos sociais que estruturam internamente as regiões metropolitanas. Nesta perspectiva, pensamos que as transformações apontadas não indicam apenas a translação do processo núcleo/periferia observado na década de 70. São mudanças no processo de produção do espaço periférico, portanto no conteúdo da sua dinâmica de crescimento. O espaço periférico torna-se cada vez mais mercadoria, pela inclusão do loteamento e da moradia na lógica imediata da reprodução do capital. Neste sentido, está em curso a transformação do seu conteúdo, de riqueza social posta ao serviço do capital tornar-se crescentemente capital. Isto se dá por dois movimentos: a inclusão do espaço periférico já construído sob outras relações sociais na

órbita do movimento do capital, transformando-os em valor e a emergência de novas formas de produção sob a égide do capital. A moradia autoconstruída e o lote produzido por capitalistas sem capital transformam-se em valores, como consequência da expansão das relações capitalistas de produção do espaço construído.

Podemos aqui retomar a nossa questão inicial. Vale a pena lembrar que o surgimento da grande indústria nos países centrais teve como pressuposto a transformação das condições de reprodução da força de trabalho. As políticas públicas passaram, com efeito, a regular tais condições, tanto pelo estabelecimento de regras na relação capital/trabalho, como também pela expansão e universalização dos serviços sociais prestados pelo o Estado. A moradia operária é reformada e o seu preço de acesso regulado, os transportes coletivos, a saúde, etc., enfim os serviços urbanos, passam para a esfera pública e o crescimento das cidades torna-se objeto de planejamento. Instaura-se aquilo que a literatura chama de "fordismo", como modelo econômico no qual a reprodução do capital e da força de trabalho são administradas pelo o Estado.

No Brasil, como vimos, o padrão periférico de crescimento expressa um desenvolvimento industrial que combina altas taxas de acumulação do capital e o subdesenvolvimento das condições urbanas de reprodução da força de trabalho. Entretanto, tal forma de crescimento urbano permitiu a difusão da "casa-própria", cumprindo um importante papel econômico e ideológico na integração social das camadas trabalhadoras.

A transformação do padrão periférico aponta para a emergência de novos conflitos nas grandes cidades brasileiras relacionados com a posse da terra e com a expansão das moradias precárias tais como cortiços, favelas e até mesmo a moradia temporária no espaço público. É de se imaginar que que as nossas grandes cidades venha a re-viver, como nos primeiros decênios deste século, a questão sanitária, uma vez que tais formas de habitação implicam na degradação das condições de vida das camadas populares, não apenas pela sua precariedade física, mas também pela intensa aglomeração gerada. Em São Paulo, por exemplo, estima-se que nos exíguos cômodos dos cortiços, com cerca de quatro metros quadrados, morem cerca de cinco pessoas. Da mesma maneira que naquela fase da nossa história urbana, os efeitos da deterioração das condições habitacionais das camadas populares ameaçam também as de alto poder aquisitivo, uma vez que vem ocorrendo a diminuição perversa da segregação urbana. Por último, podemos também antever a emergência da questão dos aluguéis, atingindo agora não apenas a classe média, para quem o sonho da "casa-própria" desaparece com o fim do SHF e com a crise, mas também amplas parcelas da população alijadas pela estancamento e transformação do crescimento das periferias.

Tabela 1 – Percentual de Domicílios nas Áreas Metropolitanas (*), segundo a natureza da ocupação

	Belém	Fortaleza	Recife	Salvador	Belo Horizonte	Rio	São Paulo	Curitiba	P. Alegre	Total
1940										
Próprios	34.6	35.9	19.1	29.1	40.6	29.3	27.1	44.7	40.0	29.7
Alugados	59.5	57.9	60.7	68.0	51.7	66.1	66.2	51.1	49.7	64.0
Outros	5.9	6.2	0.2	2.9	7.7	4.6	6.7	4.2	10.3	6.3
1950										
Próprios	60.5	48.9	38.0	43.6	45.5	35.1	37.4	45.3	48.3	39.4
Alugados	35.5	37.0	48.5	50.6	44.9	56.9	56.2	45.4	43.2	52.2
Outros	4.0	12.4	11.0	5.0	9.7	7.4	7.6	9.8	8.8	8.3
1960										
Próprios	63.0	50.3	39.8	48.8	49.6	41.4	42.2	56.1	49.6	42.7
Alugados	33.0	37.3	49.2	46.2	40.7	51.2	50.2	34.1	41.6	47.8
Outros	4.0	12.4	11.0	5.0	9.7	7.4	7.6	9.8	8.8	8.0
1970										
Próprios	67.9	61.1	54.5	60.4	60.2	52.3	54.7	64.8	62.0	55.0
Alugados	26.7	26.0	35.2	33.3	27.4	36.0	35.7	24.7	28.7	34.4
Outros	5.4	12.9	10.3	6.3	12.3	11.7	9.6	10.5	9.3	10.6
1980										
Próprios	66.8	61.3	58.0	63.1	60.8	56.4	52.6	62.7	65.6	57.0
Alugados	28.0	30.2	32.8	30.9	28.7	33.6	37.6	28.1	26.5	34.0
Outros	5.2	8.5	9.2	6.0	9.5	10.0	9.8	9.2	7.9	9.3

Fonte: FIBGE – Censos Demográficos (1940, 1950, 1960, 1970, 1980).

Obs.: Os dados se referem ao número de domicílios.

(*) Agrupando os municípios que atualmente formam as regiões metropolitanas.

Tabela 2 – Taxa Geométrica de Crescimento Populacional por Década nas Regiões Metropolitanas

RMs	60/70			70/80			80/90		
	RM	Metrópole	Periferia	RM	Metrópole	Periferia	RM	Metrópole	Periferia
Belém	4.49	4.64	0.95	4.71	3.95	11.33	2.67	2.67	2.67
Fortaleza	4.71	5.24	2.48	4.51	4.31	4.31	3.45	2.73	6.35
Recife	3.93	3.12	5.25	2.79	1.36	4.61	1.81	0.66	2.89
Salvador	4.69	3.34	5.45	4.41	4.07	6.56	3.11	2.91	4.21
B. Horizonte	6.15	6.11	6.25	4.76	3.80	7.50	2.61	1.28	4.29
Rio de Janeiro	3.55	2.54	5.43	2.44	1.82	3.38	0.82	0.43	1.34
São Paulo	5.53	4.57	8.71	4.48	3.69	6.37	1.72	1.01	3.08
Curitiba	4.58	5.35	2.65	5.78	5.34	6.95	2.91	2.11	4.65
P. Alegre	4.13	3.49	5.12	3.93	2.52	5.62	2.55	1.05	3.63
Total	4.64	4.27	4.70	4.20	3.43	6.29	2.41	1.65	3.75

Fonte: FIBGE – Censos Demográficos (1960, 1970, 1980) e resultados preliminares do Censo Demográfico de 1991.

Obs.: A periferia é composta por todos os municípios da Região Metropolitana, com exceção da Metrópole.

Tabela 3 – Diferenciação dos Incorporadores (*)

Tipo	Quantidade (%)	Produção (%)(**)
Micro	61.5	11.6
Pequeno	16.1	9.9
Médio	18.6	38.9
Grande	3.8	39.6

Fonte: Ribeiro, L. C. Q. et Alii, 1988.

(*) Dados para o período 1979/ 1988.

(**) Em relação a quantidade de m² lançados.

Tabela IV

População Favelada Taxa de Crescimento Anual Município de São Paulo		
anos	pop. municipal	pop. favelada
1973-1975	4.44	27.75
1975-1979	3.15	22.79
1979-1985	3.14	12.42
1985-1987	2.55	14.07

Fonte: Taschner, S.P., 1990.

Tabela V

População Favelada Taxa de Crescimento Anual Município do Rio de Janeiro		
décadas	pop. municipal	pop. favelada
1950-1960	3.54	7.06
1960-1970	2.62	5.16
1970-1980	1.74	2.44
1980-1990	1.63	2.60

Fonte: (1) Plano Diretor - Relatório, Prefeitura do Rio de Janeiro, 1991

(2) IplanRio, Favelas: população e domicílios, mimeo, 1991

Tabela 6 – Distribuição da população favelada por zona, na cidade do Rio de Janeiro

Zona	População Favelada				
	1980	%	1990	%	80/90 (%)
Centro	63.871		73.871		15.5
Z. Sul + Z. Norte	147.525		184.326		24.9
Barra da Tijuca	4.609		8.151		76.8
Núcleo	211.396	29.9	258.197	28.5	22.1
Subúrbio 1	64.396		83.025		28.9
Subúrbio 2	302.962		379.415		25.2
Jacarepaguá	21.939		31.180		42.1
Periferia Imediata	367.358	52.1	462.440	50.3	25.9
Periferia Intermediária	127.120	18.0	191.639	21.2	50.7
Total	705.874	100.0	912.276	100.0	29.2

Fonte: IPLANRIO, Favelas: população e domicílios, mimeo, 1991.

Tabela 7 – Produção de lotes por tipo de agente, na zona oeste do Rio de Janeiro

	Décadas									
	40		50		60		70		80	
	n°	%	n°	%	n°	%	n°	%	n°	%
Loteador	6.788	58.8	36.661	53.6	18.379	52.4	11.688	46.1	880	8.2
Empresa	4.749	41.2	31.578	46.4	16.645	47.6	13.637	53.9	9.823	91.8
Total	11.537	100.0	68.189	100.0	35.024	100.0	25.325	100.0	10.703	100.0

Fonte: RIBEIRO. L. C. Q. et alii, 1988.

BIBLIOGRAFIA

- ABREU, M. & BRONSTEIN, O. Políticas Públicas, Estrutura Urbana e Distribuição da População de Baixa Renda na Área Metropolitana do Rio de Janeiro. Convênio IDCR/CNPU, IBAM, novembro de 1978, Xérox.
- ARAÚJO, M.A.F. & CÂMARA, A. L. P. "A Participação do Sistema de Incorporação na Produção do Espaço Urbano em Natal ", IN RIBEIRO, L.C.Q. e CORREA DO LAGO, L. (orgs.). Acumulação Urbana e a Cidade: impasses e limites da produção capitalista na moradia – anais do 1º Seminário sobre Incorporação Imobiliária, Rio de Janeiro, IPPUR, 1992.
- BONDUKI, N. & ROLNIK, R. – "Periferia da Grande São Paulo: reprodução do espaço como expediente de reprodução da força de trabalho", IN MARICATO, H. (org.). A Produção Capitalista da Casa (e da cidade) no Brasil Industrial. Alfa-Ômega, São Paulo, 1979.
- BRASILEIRO, A. M. Região Metropolitana: serviços de interesse comum. IPEA, Brasília, 1976.
- BRITTO, A. L. Novas Formas de Produção Imobiliária na Periferia: o caso da zona oeste do Rio de Janeiro. Dissertação de Mestrado defendida no Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, IPPUR/UFRJ, 1990.
- CASTELLS, M. "L' Urbanisation Dépendente en Amérique Latine". Espaces et Sociétés, nº 3, juillet, 1971.
- DANTAS, M. C. S. S. "A Dinâmica das Construções em Aracajú: determinantes e implicações", IN RIBEIRO, L.C.Q. e CORREA DO LAGO, L. – (orgs.). Acumulação Urbana e a Cidade: impasses e limites da produção capitalista na moradia – anais do 1º Seminário sobre Incorporação Imobiliária, Rio de Janeiro, IPPUR, 1992.
- DAVIDOVICH, F. "Planejamento, Urbanização e Situação Social – uma pauta de colocações para o debate", IN RIBEIRO, A.C.T. & MACHADO, D.P. (orgs.). Metropolização e Rede Urbana: perspectivas dos anos 90. IPPUR/UFRJ, Rio de Janeiro, 1990.
- FURLANETTO, D. A. ET ALII. "Promoção Imobiliária e Espaço Residencial da Classe Média na Periferia Metropolitana do Rio de Janeiro", IN Revista Brasileira de Geografia, 49 (2), 27:56, abr./jun. 1987.
- GALENO, T. F. F. "Considerações sobre a Oferta de Imóveis Novos na Década de Oitenta - Rio, São Paulo e Porto Alegre) IN RIBEIRO, L.C.Q. e CORREA DO LAGO, L. Acumulação Urbana e a Cidade: impasses e limites da produção capitalista da moradia: anais do 1º Seminário sobre Incorporação Imobiliária, Rio de Janeiro, IPPUR, 1992.
- GEIGGER, P. P. Evolução da Rede Urbana Brasileira, Centro Brasileiro de Pesquisas Educacionais, INEP/MEC, 1963.
- HARVEY, D. Social Justice and City, Johns Hopkins University Press, Baltimore, 1973.
- KLEIMAN, M. Os Pequenos Promotores Imobiliários e as Transformações do Espaço Construído. Dissertação de Mestrado defendida no Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, IPPUR/UFRJ, 1983.

- KOVARIK, L. A Espoliação Urbana. Paz e Terra, Rio de Janeiro, 1980.
- _____ & CAMPANÁRIO, M. "São Paulo: metrópole do subdesenvolvimento industrializado." IN KOWARICK, L. (org.). As lutas sociais na cidade: São Paulo Passado e Presente. Paz e Terra, Rio de Janeiro, 1988.
- KUHN, T. S. A Estrutura das Revoluções Científicas, Ed. Perspectiva, São Paulo, 1989.
- MARICATO, E. (org.). A Produção Capitalista da Casa (e da Cidade) no Brasil Industrial, Alfa – Omega, São Paulo, 1982.
- MELLO PETIT, A. "A Produção de Moradias na Cidade de Natal", IN RIBEIRO, L.C.Q. e CORREA DO LAGO, L. (orgs.). Acumulação Urbana e a Cidade: impasses e limites da produção capitalista na moradia – anais do 1º Seminário sobre Incorporação Imobiliária, Rio de Janeiro, IPPUR, 1992.
- PEREIRA, L. (org.). Urbanização e Desenvolvimento, Zahar, Rio de Janeiro, 1969.
- PINHO, J. A. "Capital Imobiliário: mocinho ou bandido?" IN RIBEIRO, L.C.Q. e CORREA DO LAGO, L. (Orgs.). Acumulação Urbana e a Cidade: impasses e limites da produção capitalista da moradia - anais do 1º Seminário sobre Incorporação Imobiliária, Rio de Janeiro, IPPUR, 1992.
- PORTES, A. "Latin America Urbanization During the Years of the Crisis" IN Latin America Research Review,
- PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. São Paulo: crise e mudança. Brasiliense, São Paulo, 1991.
- RIBEIRO, L. C. Q. ET ALII. Produção Imobiliária e Uso do Solo Urbano: estudo das relações entre capital e propriedade fundiária na cidade do Rio de Janeiro. Relatório de pesquisa, 1988, mimeo.
- _____ "Da Propriedade Fundiária ao Capital de Incorporação: as formas de produção da moradia no Rio de Janeiro – 1890/1990". Tese de Doutorado apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 1991.
- _____ "Incorporação Imobiliária: características, dinâmica e impasses" IN RIBEIRO, L. C. Q. e CORREA DO LAGO, L. (orgs.). Acumulação Urbana e a Cidade: impasses e limites da produção capitalista da moradia – anais do 1º Seminário sobre Incorporação Imobiliária, Rio de Janeiro, IPPUR, 1992.
- ROVATTI, J. F. "Produção Capitalista de Moradias em Porto Alegre – anos 80" IN RIBEIRO, L. C. Q. e CORREA DO LAGO, L. Acumulação Urbana e a Cidade: impasses e limites da produção capitalista da moradia – anais do 1º Seminário sobre Incorporação Imobiliária, Rio de Janeiro, IPPUR, 1992.
- SADER, E. PAOLI, M. C. "Sobre 'classes populares' no Pensamento Sociológico Brasileiro: notas de leitura sobre acontecimentos recentes", IN CARDOSO, R., A Aventura Antropológica, Paz e Terra, Rio de Janeiro, 1986.
- SANDRONI, P. Dicionário de Economia, São Paulo, Editora Best Seller, 1989.
- SANTOS, C. N. F. "Velhas Novidades nos Modos de Urbanização Brasileiros", IN VALLADARES, L. P. (org.), Habitação em Questão, Zahar, Rio de Janeiro, 1980.

- _____. "Habitação – o que é mesmo que pode fazer quem sabe?", IN VALLADARES, L.P. (org.), *Repensando a Habitação no Brasil*, Zahar, Rio de Janeiro, 1983.
- SANTOS, C. N. F. "Voltando a Pensar em Favelas por Causa das Periferias", IN *Anais do Simpósio de Estudos do Planejamento Urbano e Habitacional*, PUC/NEURB, Rio de Janeiro, 1978.
- _____. & BRONSTEIN, O. "Metaurbanização: o caso do Rio de Janeiro", IN *Revista de Administração Municipal*, 149, out/dez, 1978, pp. 6/35.
- SANTOS, M. "Crescimento Nacional e a Nova Rede Urbana: o exemplo do Brasil", *Revista Brasileira de Geografia*, vol. 29, nº 4, out/dez, 1967.
- _____. "Involução Metropolitana e Economia Segmentada: o caso de São Paulo", IN RIBEIRO, A. C. T. & MACHADO, D. P. (orgs.). *Metropolização e Rede Urbana: perspectivas dos anos 90*. IPPUR/UFRJ, Rio de Janeiro, 1990.
- SILVA, L. A. M. "Pobreza Urbana e Movimentos Sociais: a construção do tema e a sua atualidade". Texto apresentado no XIII Encontro Anual da Associação de Pósgraduação em Ciências Sociais – ANPOCS, 1989.
- SINGER, P. *Economia Política da Urbanização*. Brasiliense, São Paulo, 1973.
- TASCHNER, S. P. "Habitação e Demografia Intra-Urbana em São Paulo", *Revista Brasileira de Estudos Populacionais*, 7 (1), jan/jun. 1990, pp. 3/34.
- VALLDARES, L. P. *La Recherche Urbaine au Brésil: un état de la question*, CNRS/ORSTOM, *Coleção Pratiques Urbaines*, nº 7, 1988.
- _____. (org) *Habitação em Questão*, Zahar, Rio de Janeiro, 1980.
- _____. & COELHO, M. P. "Latin America in the 1990's: towards an urban research agenda". Trabalho elaborado para o "Urban Management Pogramme", IUPERJ, Rio de Janeiro, 1993. (mimeo)
- _____. & PRETECEILLE, E. *A Reestruturação Urbana: tendências e desafios*. Nobel/IUPERJ, São Paulo, 1990.
- VETTER, D. "The Impact on the Metropolitan System of the Interpersonal and Spatial Distribution of Real and Monetary Income: the case of Grande Rio", Los Angeles: UCLA/School for Architecture Urban Planning, 1975.
- _____. "La Distribución Espacial del Ingreso Monetário y Real en el Sistema Metropolitano del Grand Rio", *Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionais - EURE*, vol. IV, nº 12, Diciembre, 1975.
- _____. "A Segregação Residencial da População Economicamente Ativa na Região Metropolitana do Rio de Janeiro, segundo grupos de rendimento mensal", *Revista Brasileira de Geografia e Estatística*, 43(4): 587–603, out/dez 1981.
- VETTER, D. & MASSENA, R. "Quem se Apropria dos Benefícios Líquidos dos Investimentos do Estado em Infra-Estrutura Urbana?", IN *Debates Urbanos*, 3, Zahar, Rio de Janeiro, 1981, pp. 49/77.