

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas
Departamento de Geografia

**OS "VAZIOS URBANOS"
E O PROCESSO DE PRODUÇÃO DA CIDADE**

Ricardo Alvarez
Orientadora: Ana Fani Alessandri Carlos

São Paulo, 1994

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas
Departamento de Geografia

**OS "VAZIOS URBANOS"
E O PROCESSO DE PRODUÇÃO DA CIDADE**

Dissertação de Mestrado apresentada
à Faculdade de Filosofia, Letras e
Ciências Humanas da Universidade de
São Paulo - Departamento de Geografia.

São Paulo, 1994

AGRADECIMENTOS:

A execução deste trabalho contou com o interesse de várias pessoas. Porém, sem a colaboração e apoio de algumas delas, ele não se viabilizaria. Por este motivo gostaria de prestar-lhes a singela homenagem da lembrança.

Ao CNPq pelo apoio financeiro.

Aos meus pais Osvaldo e Cecília e meus irmãos Paulo e Marcelo, que não pouparam esforços em minha formação, e sempre me estimularam no prosseguimento dos estudos.

Aos colegas do curso de geografia da USP: Adriano, Simone, Gilberto e Neide pela constituição do GERPi (Grupo de Estudos de Ribeirão Pires), que incitou-me a pensar a geografia fazendo pesquisa na graduação.

Aos colegas da pós-graduação: Aldemir, Ana, Cristina, Denise, Glória e Maria do Céu pela contribuição nas discussões calorosas dos colóquios e pela amizade.

A professora Odette Seabra, que indicou falhas e apontou caminhos no exame de qualificação.

A Ana Fani Alessandri Carlos, pelo profissionalismo como educadora, instigando-me à leitura e à pesquisa na graduação e na pós-graduação; pela disposição e interesse em nosso amadurecimento, e pela vontade contagiante em refletir a ciência geográfica, meu mais sincero carinho e amizade.

A Isabel, companheira de sempre, que não poupou esforços por esta causa. Acompanhou de perto os passos e tropeços, sugeriu rumos, ajudou a pensar e amadurecer questões. Sua clareza de raciocínio, com toda certeza, se faz presente nos momentos em que este trabalho a possui. Como se não bastasse, a convivência dos últimos 12 anos já é por si motivo de prazer e estímulo.

Nos seus últimos 4 meses, este trabalho sofreu a interferência direta de Gabriel, que chegou para nossa alegria, e encheu o coração do pai de exitação e vontade de construir um mundo melhor.

RESUMO

O objetivo maior deste trabalho é entender a produção do espaço urbano através da análise do papel dos vazios urbanos.

O ponto central ao desenvolvimento desta proposta diz respeito a discussão sobre a aplicabilidade da teoria da renda da terra aos terrenos vagos da cidade. Partindo da premissa que a terra rural tem sua importância definida por ser meio de produção, e que seu preço no mercado expressa esta condição, nos questionamos em que medida, a renda da terra, se consubstancia num instrumental teórico que nos permita compreender os processos urbanos, que engendram a existência dos terrenos vagos em grandes proporções, encravados no seio da metrópole.

Para fundamentar esta discussão, abordamos um histórico da formação da mancha urbana da grande São Paulo, com vistas ao papel que os terrenos vagos desempenharam nesta estruturação. Esta reflexão levou-nos a distinguir dois conceitos: "terrenos vagos" e "vazios urbanos".

Por fim, cabe lembrar que a cidade de Santo André, na grande São Paulo, serviu-nos como área de pesquisa às nossas incursões.

INDICE

INTRODUÇÃO.....	1
1 - O ESPAÇO DA CONCENTRAÇÃO.....	13
1.1 - SOBRE A PRODUÇÃO DO ESPAÇO E OS TERRENOS VAGOS.....	19
2 - O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO E A EXISTENCIA DOS TERRENOS VAGOS.....	29
2.1 - A PRODUÇÃO DOS VAZIOS: UMA NECESSIDADE HISTORICA DO CRESCIMENTO DA CIDADE.....	31
2.1.1 - 1º PERIODO: O CRECIMENTO PARA DENTRO, ONDE TUDO COMEÇOU.....	32
2.1.2 - 2º PERIODO: A VERTIGINOSA EXPANSÃO URBANO/INDUSTRIAL.....	48
2.1.3 - 3º PERIODO: O AUTOMOVEL E OS CAMINHOS DO DESLOCAMENTO.....	60
2.1.4 - 4º PERIODO: OS VAZIOS METROPOLITANOS.....	74
3 - O SOLO URBANO E A QUESTÃO DA RENDA DA TERRA.....	99
3.1 - SOBRE A CIDADE ENQUANTO MERCADORIA E A QUESTÃO DO VALOR DO SOLO.....	105
3.2 - TERRA URBANA: UM BEM "ESCASSO" E CARO.....	122
3.3 - A TERRA COMO RESERVA DE VALOR.....	127
3.4 - A TERRA NO PROCESSO PRODUTIVO.....	132
4 - CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	138
BIBLIOGRAFIA.....	143

INDICE DE CARTAS

1 - SAO PAULO: MANCHA URBANA 1881.....	33
2 - FREGUESIA DE SAO BERNARDO DO CAMPO.- 1906.....	36
3 - SAO PAULO: MANCHA URBANA 1905.....	44
4 - SAO PAULO: MANCHA URBANA 1914.....	45
5 - SAO PAULO: MANCHA URBANA 1930.....	49
6 - SANTO ANDRE: LOTEAMENTOS POPULARES - 1940.....	58
7 - SAO PAULO: MANCHA URBANA 1952.....	61
8 - SAO PAULO: MANCHA URBANA 1962.....	63
9 - SAO PAULO: VAZIOS URBANOS 1968.....	65
10 - SAO PAULO: PREÇO DA TERRA 1968.....	66
11 - LOCALIZAÇÃO DAS FAVELAS - 1991 S. ANDRE.....	86
12 - VAZIOS URBANOS - 1991 S. ANDRE.....	87
13 - MUNICIPIO DE S. PAULO:LOCALIZAÇÃO DAS FAVELAS - 1987.....	89
14 - MUNICIPIO DE S. PAULO:DISTRIBUIÇÃO DOS VAZIOS URBANOS - 1991.....	90

INDICE DE TABELAS

1 - Nível de rendimento familiar no ABC.....	76
2 - Consumo e Intenção de consumo de bens e serviços domésticos no ABC.....	77
3 - Relação veículos por habitante na grande São Paulo (alguns municípios).....	78
4 - Distribuição dos terrenos desocupados em Santo André por faixas.....	92
5 - Distribuição dos terrenos desocupados por faixas em Santo André e São Paulo.....	124

INTRODUÇÃO

A execução deste trabalho foi inspirada no debate que se travou no país, a partir de meados da década passada, sobre a inoperância dos Planos Diretores de Desenvolvimento Integrado (PD), como instrumento de orientação para o crescimento "explosivo" e "desordenado" das cidades brasileiras, através da implementação de políticas urbanas. A própria São Paulo, insistentemente utilizada pelos meios de comunicação como exemplo maior desta distorção, possuía um PD gestado a partir de meados da década de 60 e implementado no início da década de 70, quando sua realidade urbana diferia radicalmente da atual.

Com o intuito de adaptar o Plano às imposições de uma realidade em constante processo de transformação, ao longo daquelas duas décadas, várias emendas foram sendo anexadas ao projeto original, transformando-o numa verdadeira "colcha de retalhos", figura de linguagem largamente utilizada na época.

Vários estudiosos, no sentido de subsidiar as discussões que rapidamente ganhavam as ruas, através dos meios de comunicação, produziram trabalhos que analisavam minuciosamente a cidade. Wilhelm com "São Paulo Metrópole 65" e a Prefeitura Municipal com "São Paulo: Crise e Mudança" são exemplos de textos que antecederam os dois últimos PD's da cidade(1). E evidente que a cidade experimentou profundas mudanças nestas duas últimas décadas. Porém, um elemento da paisagem que aparece em ambos os textos, produzidos com um lapso de 25 anos, era o da existência

1-Este último, até a elaboração final deste texto, ainda tramitava pelos tortuosos caminhos da Câmara Municipal de São Paulo, no aguardo de um desfecho.

de uma grande quantidade de terrenos vagos encravados em meio a mancha urbana.

O contato com estes trabalhos, a bem da verdade, constitui um momento posterior de nossas investigações. Estas leituras resultaram da busca de informações que nos auxiliassem a encontrar elementos para o aprofundamento de uma questão, que há um certo tempo nos intrigava. Esta questão refere-se ao contraste, existente na paisagem, entre os terrenos vagos e a concentração urbana.

Parecíamos, naquele momento, que processos distintos promoviam a concentração urbana e mantinham parcelas de terra na cidade desocupadas, sem uso, à mercê dos agentes especuladores do setor imobiliário da economia.

No entanto, um estudo mais aprofundado levou-nos ao reconhecimento de que a cidade, não se constitui de duas partes: uma construída e outra vazia. Seria uma simplificação grosseira tomar esta divisão como ponto de partida. Em primeiro lugar, cabe observar que a distinção entre dois espaços (construídos e não-construídos) não se configura num pressuposto de estudos confiável, uma vez que o terreno vago só se explica e justifica pelas circunstâncias em que se insere, ou seja, num quadro urbano caracterizado pela concentração. Queremos com isso demonstrar que nosso pressuposto inicial, o da existência de processos distintos na produção dos terrenos vagos e do espaço urbano, foi paulatinamente sendo abandonada ao longo da execução da pesquisa, pois os terrenos vagos se constituem e têm sua razão de ser, diante de um processo mais amplo: a produção do espaço urbano.

Este é o pano de fundo que embasa teoricamente o desenvolvimento de nosso trabalho, pois nos fornece seguramente os elementos para a compreensão da cidade em sua totalidade.

Desta forma, não são todos os terrenos e muito menos um, ou um punhado deles, que se constituem em nosso objeto de pesquisa específico, mas sim o papel que estes desempenham na produção do espaço urbano.

Para esta compreensão é necessário ainda observar que a cidade de que tratamos caracteriza-se pela difusão das formas privadas. O terreno vago que pretendemos então estudar, representa uma destas formas de propriedade privada.

Não nos preocupamos em aprofundar a questão dos terrenos pertencentes ao poder público e os motivos de sua existência, embora o trabalho, como se poderá ver, não os ignore, mas concentramos nossas pesquisas em relação aos terrenos vagos de propriedade particular.

São basicamente dois os motivos que nos levaram a fazer esta opção. O primeiro refere-se ao fato de que nosso interesse pelo tema, como já foi colocado acima, buscava entender a dinâmica de reprodução dos terrenos vagos em meio ao espaço urbano, dinâmica esta "comandada" pelas necessidades de acumulação do setor imobiliário. Além disto, se a concentração urbana se coloca inicialmente como contraponto aos terrenos vagos, ela é, em última análise, produto e condição para a (re)produção das relações capitalistas de produção. Entendemos que o caminho a ser seguido deve apontar para o estudo das terras de propriedade privada da cidade, cujo acesso e uso está determinado pelos

mecanismos de mercado; já as terras de posse do poder público respeitam orientação diferente das regras do mercado, por ser o estado seu proprietário.

Em segundo lugar, nosso trabalho dirige-se, intencionalmente, para a discussão sobre a questão da geração de renda da terra urbana. Existe larga bibliografia produzida a respeito da aplicabilidade dos conhecimentos acumulados sobre a renda gerada pela terra de finalidade agrícola, à terra urbana, ou seja, verificamos que inúmeros trabalhos transpõem os conceitos de renda da terra criados a partir da economia política numa tentativa de se explicar a dinâmica do uso do solo da cidade contemporânea.

Assim, não são todos os terrenos vagos que se constituem em nosso objeto de estudos, mas apenas aqueles que são de propriedade privada e em um local específico: a cidade de Santo André na Grande São Paulo.

Já foi dito que o contraste entre os terrenos vagos e a concentração urbana nos motivou a desenvolver este estudo. Contudo, onde a concentração urbana se fizer com maior intensidade, maiores serão as possibilidades de se estudar com profundidade este contraste. Alguns municípios da Grande São Paulo seriam exemplares neste sentido, já que a existência dos terrenos vagos se faz marcante onde há a ocorrência do fenômeno da concentração urbana, expressa principalmente por disseminação das formais verticais. Optamos então fazer de Santo André nossa área de pesquisa. Inicialmente foi na paisagem de Santo André que o contraste terrenos vagos e concentração urbana saltou aos

nossos olhos, uma vez que ocorre uma acelerada e vertiginosa verticalização, aprofundando os níveis de concentração e adensamento populacional e de atividades. Perguntamo-nos: existe uma dinâmica de (re)produção dos terrenos vagos na cidade derivada do processo de concentração e adensamento? Como se explica a contradição entre a existência de áreas vazias e o adensamento de construções na produção do espaço urbano? Como se constitui este processo em Santo André?

A emergência destas questões a partir do contraste observado na cidade em que vivemos, associado a uma maior facilidade de acesso aos dados, levou-nos a escolher Santo André como principal ponto de referência para nossas discussões. No entanto ao longo do desenvolvimento de nosso trabalho, levamos em consideração que, como município integrante da Grande São Paulo, Santo André reproduz as determinações gerais de produção do espaço urbano metropolitano. Estamos convencidos de que se constituiria num erro teórico e metodológico a busca da compreensão do fenômeno dos terrenos vagos em Santo André, sem apontar, para isso, as conexões que se estabelecem entre a produção do espaço do município em questão e o da metrópole paulista. Nosso estudo mostra, mais especificamente quando periodizamos a estruturação da metrópole paulista, que são íntimas as relações entre esta estruturação global e o caso de Santo André especificamente.

Santo André representa para nós a área de pesquisa, que abastece nossas investigações de campo e para onde convergem nossas conclusões, o que não significa dizer que as discussões do

trabalho se limite a Santo André, já que a produção do espaço urbano não é determinada apenas por relações e agentes específicos do lugar, mas também por determinações gerais e históricas.

Assim, o estudo do papel dos terrenos vagos na produção do espaço urbano em Santo André nos auxiliou na compreensão de um espaço mais amplo, metropolitano, que reciprocamente nos forneceu subsídios para desenvolver nossa questão, ampliando assim nossos horizontes de pesquisa.

Iniciamos nossas investigações procurando informações estatísticas a respeito da quantidade de terrenos vagos existentes na cidade de Santo André.

Em 1991 estava sendo preparado uma proposta de Plano Diretor para a cidade e, como embasamento para a proposta, o Executivo Municipal elaborou um diagnóstico minucioso das condições de infra-estrutura, problemas ambientais, situação econômica, distribuição de renda entre outros indicadores. Este trabalho apresentava então um percentual de 26%, em 1990, de terrenos vagos concentrados em sua área urbana.

No caso da cidade de São Paulo o fenômeno parece ainda mais expressivo, todavia vários percentuais que expressam quantitativamente o fenômeno foram encontrados.

Pode-se dizer que uma primeira e importante tentativa de sistematização deste dados, entre os geógrafos, foi feita por Milton Santos em 1990 (2). Este recente trabalho, muito rico em informações sobre a Metrópole paulista, dedica uma pequena parte

2-Milton Santos - "Metrópole Corporativa Fragmentada O caso de São Paulo" 1990, pgs. 25 a 29.

de seu primeiro capítulo ao assunto. Sem se aprofundar no tema, apresenta uma série de percentuais sobre a expressão do fenômeno para a cidade de São Paulo, vejamos alguns exemplos.

Milton Campanário (1984) (3) apresenta o percentual de 43,85% de terrenos vagos em 1976, na sua parte urbana, equivalente à cerca de 24.600 hectares. Pedro Jacobi (1982) afirma, com muita proximidade de Campanário, que a cidade de São Paulo possui 45% de área vazia, o que significa para o autor 24.250 hectares. A publicação Movimento (1981) chega aos 43.000 hectares de terrenos vazios na cidade. Nadia Somekh (1986) a 39,80%, Céline Sachs (1987) a 43,85. G. Mathias (1985) à 45%. Temos ainda Arlete Rodrigues e Manuel Seabra (1986) apresentando 24.000 hectares desocupados, resultando em 40% da área total da cidade. Por fim a Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de São Paulo divulga um percentual de 25,07% (4), equivalentes a 15.312 hectares para o ano de 1989.

E possível auferir, dentre os números apresentados, que a variação pode ser o resultado das diferentes metodologias utilizadas na confecção do dado, ou melhor, a definição *do que é*

3-Todos os percentuais aqui apresentados foram extraídos de Milton Santos "Metrópole Corporativa...", exceto o dado mais recente, de 1989, que foi extraído do livro "São Paulo: crise e mudança" (vide bibliografia). Aproveitamos também para esclarecer que a data entre parênteses à frente do nome dos autores, significa o ano de edição do texto que contém o dado apresentado, e todos eles estão catalogados na bibliografia geral. Além disso aparece por vezes o número de hectares a que o percentual corresponde. Este não foi calculado por nós, e sim pelos autores dos respectivos, apenas o divulgamos como informação complementar.

4-Prefeitura Municipal de São Paulo - "São Paulo: Crise e Mudança" 1990, pg. 128 e 129. Destes 25,07% deduz-se 1,45% de propriedade do setor público, perfazendo um total de 23,62% de propriedade privada, ou seja, constituem a ampla maioria.

um terreno vago urbano, pode ser diversa entre os autores, tornando também diversa as técnicas para sua quantificação.

De outro lado, podemos entender que o percentual representa um "flash" momentâneo da produção do espaço, e esta variedade numérica seria o reflexo do estoque de terras da cidade naquele instante específico. A diversidade indicaria a quantidade aproximada (já que é quase impossível de se obter exatidão, dadas as características do objeto e a velocidade das transformações, típica da produção do espaço urbano) dos terrenos vagos disponíveis à comercialização, tornando a variação uma representação fiel da dinâmica de surgimento e desaparecimento dos terrenos vagos urbanos ao longo do tempo.

Pode ser também o resultado de ambos os casos.

Parece-nos que a explicação encontrada para a diferença que surge entre os 25% da Pref. Munic. e a faixa dos 39% a 45% dos outros autores refere-se, neste caso, à primeira situação apontada - uma divergência metodológica na obtenção dos índices.

Como o lapso de tempo que separa os percentuais mais próximos é significativo (de aproximadamente 10 anos - 1976 a 1986), fica difícil imaginar que de 1986, data da última mostragem, até 1989 - levantamento da Prefeitura Municipal de São Paulo -, houvesse uma queda tão significativa, até atingir o patamar dos 25% (5). Mesmo porque sabemos que o momento crítico

5-A própria Prefeitura, na demonstração do dado, o apresenta como "percentual de terrenos vagos em relação à área líquida da administração regional". Notas de rodapé das tabelas III e IV, pgs. 128 e 129 respectivamente. Não há explicação adicional no sentido de se esclarecer o que seria a tal "área líquida". É bom frisar ainda que este trabalho deixa explícito que este dado refere-se apenas aos terrenos privados, excluindo portanto, os de propriedade pública.

que atravessou o país na década passada, numa crise que afeta principalmente o funcionamento do mercado interno, incluindo-se o setor imobiliário, não demonstrou até então evidências que apontem para uma reversão no quadro.

Não há notícias de um "boom" do setores da construção civil e imobiliário em São Paulo ao final da década de 80, pois a ocupação da cidade, em aproximadamente 9.000 hectares de terras no período de 3 anos, significaria aumentar em 15% a sua área construída. Entendemos que, ao contrário, o desempenho do setor imobiliário e da construção civil, neste último período, foi marcado pela retração nos negócios e nas atividades.

Vale registrar contudo que "A expressão numérica dos vazios urbanos (...) no município de São Paulo é sujeita a controvérsia" (6), mas fica uma certeza "...a verdade porém, é que é significativa." (7)

Devido a isto julgamos, nesta introdução, ser de fundamental importância apresentar a questão da variação numérica da existência dos terrenos vagos, bem como uma discussão preliminar sobre o tema, que será aprofundada no decorrer do trabalho.

Se a diversidade dos percentuais era uma característica dos estudos sobre os terrenos vagos em São Paulo apresentados pelos autores, em Santo André este tipo de situação não existiu. Isto simplesmente porque só foi encontrada uma fonte de informação à este respeito: os dados da Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal. Como já dissemos, para ela o estoque de terrenos vagos de propriedade privada em sua porção urbana

6-Milton Santos op cit pg. 27.

7-idem.

alcança os 26% em 1990. Neste caso é o dado em que nos apoiaremos no desenrolar do trabalho.

É bom lembrar que para São Paulo os autores dos dados não identificam se estes totais referem-se aos terrenos de propriedade pública ou privada, exceção feita ao texto "São Paulo: Crise e Mudança". Já para Santo André, a Secretaria de Planejamento apresenta os dados de terrenos vagos de propriedade privada.

Se aparentemente o cerne de tal diversidade numérica diz respeito às diferentes técnicas de coleta de dados, entendemos que o cerne do problema situa-se na própria conceituação sobre aquilo a que os autores definiram como terrenos vagos, vazios urbanos, terrenos baldios, áreas vagas, ociosas, etc...

Em nosso trabalho procuraremos utilizar basicamente duas definições que entendemos suficientes aos nossos propósitos.

Em primeiro lugar o conceito de *terrenos vagos* será utilizado daqui em diante como referência de existência do fenômeno em relação a sua individualidade, como totalidade numérica resultante da somatória dos mesmos. Os *terrenos vagos* são, assim, uma modalidade de uso do solo, portanto quantificáveis, uma especificidade, um elemento da paisagem que encerra características e atributos definíveis, portanto comensurável. Ele é o nosso ponto de partida.

Por outro lado a denominação *vazios urbanos* decorre do primeiro, mas serve como conceito, portanto genérico, reportando-se ao papel destes como categoria na análise, de um ponto de vista teórico, sem se preocupar com as especificidades ou

particularidades que os terrenos vagos sempre apresentam como um dado da paisagem.

Assim, os vazios urbanos não seriam apenas a somatória da disponibilidade de terras que a cidade possuiria num determinado momento, uma simples quantificação, mas sim um conceito que sintetiza este movimento, esta dinâmica incessante de reprodução dos terrenos vagos em sua totalidade.

Daqui em diante vazios urbanos serão utilizados como referência a um processo, diante da dinâmica produção\reprodução das parcelas da cidade que num dado momento não estão sendo utilizadas. Terrenos vagos, por sua vez, a forma pela qual se apresentam na paisagem.

Desta forma o próprio terreno vago não pode encerrar em si mesmo o desenvolvimento de seu estudo, pois ele é o ponto de partida e o de chegada de nosso trabalho, cujo percurso de pesquisa deve ir além das impressões iniciais, buscando a superação da superficialidade do mundo aparente.

Nosso objetivo é então alcançar a totalidade concreta que se apresenta a nós de maneira fragmentária e dispersa através dos elementos da paisagem. Os terrenos vagos são um destes elementos e a sua compreensão pressupõe a sua superação, diante de um fenômeno que aparentemente é apenas produto da natureza (o terreno vago), pois não é depositário de trabalho *in loco*.

Nossa totalidade se situa para além do que o senso comum indica a respeito dos terrenos vagos, pois trataremos, através das articulações com processos mais amplos, dar sentido aquilo que aparentemente está isolado e se constitui

de forma independente diante da estruturação do espaço urbano.

Esta totalidade, que significa a realidade como um todo estruturado e dialético, da qual um fato qualquer -como o contraste por nós observado entre a concentração urbana e os terrenos vagos- pode vir a ser compreendido. Este é o nosso objetivo maior: vir a compreender os processos que engendram os terrenos vagos em meio a constituição do espaço urbano.

Para alcançá-lo acreditamos ser necessário superar o mundo fenomênico e buscar a coerência interna da coisa em si, ou seja, a essência dos fenômenos. Ao trafegarmos pelos caminhos da aparência e essência, nos credenciamos, partindo de Santo André, a pensar o intenso processo de urbanização da Grande São Paulo e em última análise o processo geral de produção do espaço urbano.

Gostaríamos de ressaltar finalmente, que nosso objetivo não é o de apresentar resultados conclusivos, nem tampouco, e de forma pretenciosa, esgotar o tema, mas ao contrário, de contribuir para com o debate que se realiza na geografia, a cerca de um assunto ainda pouco explorado.

1 - O ESPAÇO DA CONCENTRAÇÃO

"O nome mesmo já diz: prefeitura municipal. O município não é só na cidade, não. Em volta, nos cantos, tem muito terreninho vazio para ficar"

Cicero Lorenzo dos Santos, migrante sergipano em Santos.

A convivência entre uma significativa quantidade de terrenos vagos e uma cidade que tem a concentração como marca registrada de sua expansão recente se configura na questão que nos motivou a refletir sobre o tema.

De um lado, os terrenos vagos possuem, como pudemos ver na introdução deste trabalho, uma quantificação, pois se constituem em elementos da paisagem e portanto descritíveis. E o seu contraponto, a concentração urbana, também pode ser quantificada?

Entendemos que sim. Tal concentração tem sua expressão numérica. São Paulo possui aproximadamente 10 milhões de habitantes disputando uma área de cerca de mil quilômetros quadrados, o que resulta numa densidade demográfica de 10 mil habitantes por Km². Santo André, por sua vez, apresenta situação muito semelhante a da capital. Em seus 66,5 Km² de área urbana, habitam cerca de 615 mil habitantes, segundo o censo demográfico de 1991/Dados Preliminares, o que perfaz uma densidade demográfica de aproximadamente 9.300 habitantes/Km².

Além disso, o histórico de estruturação da cidade de São Paulo apresenta um ritmo de evolução e constituição da mancha urbana alucinante. Em 1930 a área ocupada pela mancha urbana da capital perfazia um total de 130 Km², 35 anos depois sua área já se estendia por 550 Km², alcançando os 960 Km² em 1983.

"Um dos traços dominantes da geografia paulistana são, pois, a enorme extensão da cidade e o ritmo crescentemente rápido com que, desde fins do século passado, expande-se a aglomeração.

Considera-se que, entre 1950 e 1980, a área urbana cresceu nove vezes, enquanto a população se multiplicou por 4,5 vezes." (8)

Percebe-se, pela citação, que a área urbana da cidade de São Paulo experimentou um crescimento extensivo horizontal, que não em definitivo acompanhado pelo crescimento populacional. Ao mesmo tempo a cidade ganha novos edifícios a cada dia que passa, principalmente residenciais.

Como pode uma cidade ter sua malha urbana ampliada em nove vezes, ao mesmo tempo em que sua população aumentou a metade disto? A verticalização não atenuaria ainda mais, diante da demanda populacional por habitações, o crescimento extensivo da cidade?

Pode-se argumentar que, tanto na medida que a cidade cresce horizontalmente, com glebas se transformando em terrenos e lotes, quanto o crescimento vertical, quem tem a ganhar com este arranjo espacial, é sempre o proprietário de terras, e em especial o grande proprietário. De um lado temos o parcelamento da terra que antes tinha uso agrícola, e agora passa a ser um terreno num loteamento urbano, com a conseqüente mudança de uso. A valorização do bem pode ser maior ainda se a infra-estrutura (luz, água encanada, calçamento, linha de ônibus, esgotos, etc.) chegar ao loteamento a que pertence.

De outro lado, um terreno vago localizado em meio a uma área caracterizada pela disseminação dos edifícios, possibilita, em geral, maiores ganhos em sua comercialização em função do valor

8-Milton Santos op cit pg. 18.

ai concentrado diante da voracidade dos incorporadores imobiliários.

A proliferação da forma vertical imprime uma valorização dos terrenos vagos remanescentes, pois seus proprietários somente se interessam em se desfazer de seu patrimônio mediante um *plus* em dinheiro, uma vez que seu bem passa a ser mais disputado dentro do chamado mercado imobiliário, assunto que merecerá maior destaque mais a frente.

Desta forma, a existência de terrenos vagos em meio a concentração urbana respeita, antes de mais nada, os processos determinantes de estruturação da mancha urbana, e a valorização consequente, que se estabelece de forma diferenciada, no chamado mercado de terras.

Isto nos leva a pensar que diante do processo de construção da cidade, os terrenos vagos não são um dado estático, mas ao contrário, são incessantemente produzidos diante da lógica que determina a própria produção da cidade. Os terrenos vagos surgem e desaparecem diante deste processo a partir dele. O processo de produção e consumo da cidade representa imediatamente uma também incessante produção e consumo de terrenos vagos, já que dela não independe, não possui vida própria.

[Desta forma, não existe um objeto de estudo definido a priori e delimitado, pois a cada momento, o quadro de disponibilidades de terrenos vagos acessíveis à expansão dos limites da cidade, é refeito e rearranjado espacialmente. Nosso objeto de estudo não se constitui na análise do terreno vago em

si, determinado, mas sim em seu conjunto diante de sua totalidade: o espaço urbano.

Assim, não nos prenderemos a um determinado terreno vago, ou mesmo a um punhado deles, o que nos interessa é entender esta dinâmica contínua de surgimento e desaparecimento dos terrenos vagos na cidade face ao processo de produção do urbano..

Uma outra qualidade que caracteriza nosso objeto de estudo é a sua descontinuidade territorial. Sua distribuição (que será explorada mais adiante) apresenta uma irregularidade marcante, resultado da produção histórica do espaço urbano, que guarda contraditoriamente duas dimensões: a existência de um processo espontâneo e outro institucional.

Isto reforça, ao nosso ver, a postura de que a análise do papel dos terrenos vagos diante da urbanização capitalista deve, obrigatoriamente, superar os limites da paisagem geográfica, marcada pela existência de numerosas parcelas da cidade sem nenhum uso, e discutir a dinâmica da produção do espaço a partir da ótica dos vazios urbanos.

Se nosso objetivo é o de discutir a produção do espaço urbano partindo das questões que nosso tema suscita, devemos lembrar que os terrenos vagos tem seu contraponto num outro elemento urbano: os edifícios, produto direto do processo de verticalização.

A cidades (em geral e as regiões metropolitanas, em particular) se fartam de edifícios que possibilitam aglomerar maiores contingentes populacionais, relativizando a necessidade de solo, diminuindo o custo da urbanização, pois intensifica a

utilização da infra-estrutura, com isso aumentando a densidade populacional, o que permite aglomerar mais gente num mesmo lugar, permitindo a intensificação da concentração.

Como resposta a uma cidade, cujos limites já se configurava num obstáculo à circulação, os edifícios representavam a possibilidade de diminuição nos custos de circulação, como decorrência da concentração que eles proporcionam.

A disseminação das formas verticalizadas coloca então a discussão sobre os terrenos vagos em outro nível.

Podemos afirmar que o estabelecimento de um modelo que desse conta da análise da dinâmica dos vazios urbanos para toda a cidade, estaria invariavelmente fadado ao fracasso diante da diversidade que os caracteriza. Em relação aos terrenos vagos, há uma lógica determinante diferenciada para seu movimento quando se trata de espaços mais ou menos adensados.

Assim, da mesma forma que a tentativa de se entender a lógica dos vazios urbanos não pode ser a aplicação de um modelo para toda a cidade, a discussão não se traveste da mesma importância ao longo do tempo. Somente o aprofundamento do processo de concentração urbana, que se intensifica com a verticalização acelerada, é que impõe, em nosso entendimento, os terrenos vagos como objeto de estudos a ser pesquisado; diante da questão por nós proposta: o estudo dos terrenos vagos em meio à concentração urbana.

1.1 - Sobre a produção do espaço e os terrenos vagos

A cidade representa, num sentido amplo, o produto histórico da relação entre sociedade e natureza mediados pelo trabalho. A produção decorrente de tal relação cria formas que se diferenciam do legado natural. A cidade é uma delas. Diante deste processo eminentemente cumulativo a natureza vai, aos poucos, tornando-se uma segunda natureza que, diferentemente da primeira, se constitui num produto social do trabalho. A cidade é assim produto, pois tem caráter de derivado. Diante desta perspectiva nos questionamos se são os terrenos vagos elementos naturais no interior da cidade, pois são bens. ainda não diretamente transformados pelo trabalho.

Na medida em que o homem vai produzindo historicamente a cidade, vai, concomitantemente, se constituindo enquanto ser social. A produção social do espaço representa a re-produção do homem. A sociedade se constitui enquanto tal na proporção em que produz o espaço. Este processo se faz de modo ininterrupto, incessante e conflituoso, numa dinâmica crescente que se constitui no motor da história.

Concomitantemente ao processo de constituição da sociedade, a satisfação das necessidades humanas vão sendo satisfeitas e novas necessidades surgem trazendo consigo a criação de diferentes modos de satisfazê-las. Neste processo histórico, algumas delas são irreduzíveis pois compõem a dimensão natural do homem: se alimentar, repousar, procriar, etc...

Ao longo da história tais necessidades são potencializadas diante de sua multiplicação e de seus desdobramentos, que têm na cidade o espaço privilegiado da sua satisfação. Em sendo a concentração uma incontestável característica do espaço urbano e os terrenos vagos um dado da paisagem não possuidor de trabalho acumulado em si, cabe a interrogação: constitui uma necessidade humana se aglomerar em cidades e ao mesmo tempo destinar significativas parcelas de sua superfície ao desuso?

A viabilização da existência humana se faz a partir do seu relacionamento com a natureza, pois somente desta forma a vida se mantém, só assim se realizam as condições de subsistência. A forma com que a sociedade dá conta de tais processos de viabilização da subsistência é que se altera ao longo da história. O modo de produção vigente é que determina, em última instância, os rumos da produção social e a satisfação das necessidades sociais. A resposta, ao menos a primeira vista, para a interrogação acima apresentada, parece-nos repousar nas determinações do modo de produção vigente.

Neste sentido, diante das diferentes esferas que perpassam a vida do homem, - das mais elementares às mais complexas - a satisfação de suas necessidades e anseios são mediadas pelas necessidades de reprodução do modo de produção determinante, caracterizado pela acumulação histórica e incessante do capital, fundamentada na instituição jurídica da propriedade privada.

No capitalismo nos deparamos com uma sociedade dividida em classes, hierarquizada, como consequência histórica da privatização dos meios de produção, e a terra, neste contexto,

foi a primeira forma de apropriação privada dos meios de produção e, conseqüentemente, a primeira forma de privar a satisfação das necessidades humanas. Neste caso trata-se da terra rural que servia (e serve) aos homens como meio de produção e que, num dado momento e por circunstâncias históricas tornam-se produtores, mas não mais proprietários.

Partindo da terra, enquanto bem privado, e se aproveitando da horda de camponeses expropriados e que buscam trabalho na cidade, é que se estrutura inicialmente o espaço urbano sob a égide do capital. E o que hoje se apresenta caótico aos nossos olhos, tanto o fato da concentração marcante quanto o da existência de numerosas parcelas vazias em seu meio, diz respeito a orientação geral capitalista que prioriza a acumulação de capital. A terra como bem privado satisfaz as necessidades do capital, mas não as dos homens que não as possuem.

Assim, a efetivação do processo de acumulação ampliada capitalista requer como pressuposto ao seu desenvolvimento, uma urbanização crescente e concentrada, que é também seu produto. Urbanização e concentração se explicam enquanto processos decorrentes da evolução ampliada do processo de acumulação de capital, e por decorrência do processo produtivo. A satisfação das necessidades humanas deve, necessariamente, se adaptar a estas condicionantes.

Entendemos de importância vital a apresentação de tais pontos pois permitem melhor equacionar nossa questão principal.

Se os terrenos vagos se constituem em vazios diante da necessária concentração urbana, sua existência se refere então a

uma imposição das necessidades de acumulação de capital? Ou ao contrário, os vazios se opõem às determinações gerais dadas pela necessidade de acumulação?

A metrópole paulistana impõem-se como o exemplo concreto e vivo da magnitude que a concentração pode assumir. Ela expressa, antes de mais nada, um imenso aglomerado, produto histórico do processo de desenvolvimento da relação sociedade e natureza. Sua imagem tem valor evocativo e nos remete à reflexão a cerca dos motivos que justificam sua existência.

Essa imensa aglomeração implica num outro processo de não menor importância: o retalhamento do uso do solo. Para acomodar pessoas e atividades que se desenvolvem na metrópole, a cidade passa necessariamente por um processo crescente de retalhamento, em parcelas cada vez menores. Esta intensificação do uso do solo urbano, que é a expressão territorial da divisão do trabalho e da apropriação privada, se evidencia claramente quando tratamos da maneira de como na metrópole se satisfaz as necessidades de produzir e morar.

A parcela do espaço que o homem ocupa ao morar na metrópole representa fielmente a dimensão que a concentração urbana tem em sua vida. Esta tendência do urbano que se exponencializa neste século, dá novo significado à necessidade de morar.

A moradia com o passar do tempo, tem sua área útil reduzida, a ponto de se construírem hoje quitinetes com 25m², o que reduz a casa a satisfação quase que exclusiva do repousar. Não são de muito tempo atrás as casas construídas em terrenos de 500m² ou mais, simples porém com grandes aposentos e bem

ventiladas. Estas ainda possuíam quintais com pequena criação e a horta regada com água de poço. As casas ainda possuíam terreno suficiente para quintais. A cidade cresce e se transforma numa imensa metrópole que sustenta-se a partir do adensamento do solo urbano e da intensificação de seu retalhamento. Não há mais espaço para casas e terrenos grandes, somente para pequenos apartamentos que afogam e sufocam seus ocupantes. Somente àqueles que dispõem de recursos podem adquirir maiores parcelas de solo urbano e viverem menos exprimidos. O que antes era acessível a uma grande parte da população passou a ser privilégio de alguns. A concentração urbana mostra-se ainda mais perversa para os segmentos mais carentes da população quando se trata principalmente do morar. É muito comum em Santo André a substituição da moradia unifamiliar, em grandes terrenos localizados em bairros nobres, por espigões construídos na junção de dois ou mais lotes de 500 m².

Graças a esta diminuição do espaço útil que cabe a cada um na satisfação da necessidade de morar na metrópole, transferem-se outras atividades, que historicamente se realizavam em casa, para fora dela.

Em relação à alimentação da chamada classe média isto fica claro. Para não perdermos tempo as refeições se fazem prioritariamente em balcões de bar ou restaurantes tipo self-service, pagamos com ticket para evitar perder tempo na espera do troco, ou no preenchimento do cheque. Um sandwich do tipo instantâneo também serve. Alimentar-se em casa representa um dispêndio de tempo muito grande.

Mesmo quando se trata daquela família onde marido e mulher trabalham e se encontram em casa na hora do almoço, o freezer, adequadamente instalado em uma cozinha do tipo Kitchens, com a comida pré-pronta, o microondas e a lava louças dão conta da necessidade de não se perder um minuto sequer com esta tarefa. A necessidade básica da alimentação se adequa ao tempo da metrópole, a partir da inserção de tecnologia naquele compartimento da casa onde se preparam os alimentos.

A sala por sua vez representa o lazer, o descanso, que inclui necessariamente uma televisão. Esta tornou-se nossa verdadeira companheira das horas de folga. Muitas pessoas "passeiam" por nossa casa sem ocupar nenhum, ou quase nenhum lugar. Diante dela nos divertimos, choramos, explodimos por vezes, numa conversa surda, num monólogo com o aparelho que nos coloca diante do mundo e o mundo dentro dele. Tudo é construído e edificado respeitando-se o máximo aproveitamento da área disponível. Você tem o mundo inteiro dentro de sua casa.

As paredes das casas ou apartamentos passam a acomodar não mais apenas adornos ou enfeites, mas tem sua superfície dividida com objetos que historicamente ocupavam o chão: móveis, fogão, televisão, eletrodomésticos, etc., ou mesmo com aqueles que já foram projetados para serem embutidos e com o menor tamanho possível. Tudo respeita a reduzida disponibilidade de superfície, ou melhor, a intensificação do uso da área interna do lar.

O homem metropolitano, impulsionado pela falta de espaço, reproduz a área útil de sua casa como imposição da sobrevivência, e para isso lança mão das paredes como forma de viabilizar o

chão como meio de passagem e deslocamento. Se não fosse desta forma seria praticamente inexequível a expansão do mercado de consumo de "produtos do lar", pela mais absoluta falta de espaço. Vivemos um paradoxo marcado de um lado, pela drástica redução do tamanho da moradia, e de outro pela intensificação do consumo. Tropeçamos diariamente nas quinquilharias que a vida moderna nos impõem como necessidade. A casa se encheu ao mesmo tempo em que se contraiu.

Fora dela verificamos que a verticalização da metrópole evidencia, numa escala mais ampla, este processo de adensamento, que representa a possibilidade de se acomodar cada vez mais pessoas num mesmo lugar. O crescimento vertical implica no definitivo amputamento do quintal como parte da moradia, que até então disseminado representava uma certa proximidade da natureza e a possibilidade do lazer. O fim do quintal não significa o fim desta necessidade de aproximação com o verde por exemplo, o que forçosamente obriga o apartamento a incorporá-la. São vasos e xaxins a disputar um lugar já um tanto abarrotado e comprimido.

Até o pé direito dos apartamentos é reduzido em nome da concentração. Fica fácil imaginar que num mesmo edifício mais unidades são construídas, atendendo a demanda pelo retorno ao investimento a partir da necessidade de habitar do homem.

A distribuição física dos cômodos, seu tamanho e utilidade não representam uma necessidade natural do homem moderno, nem uma expressão isolada e descontínua na metrópole, mas sim uma verdadeira tendência à concentração que se expressa sob as mais variadas formas, como produto de uma complexa cadeia de relações

sociais que justificam e explicam a existência da própria metrópole e do sistema capitalista.

Os edifícios simbolizam definitivamente o estágio da concentração urbana. Sua rápida expansão recente, nos remete à época em que o adensamento se impõe como necessidade a relativização no uso do solo urbano, e para tanto a incorporação de novas tecnologias à construção civil teve fundamental importância.

Num processo dialético entendemos que a construção ampliada de edifícios na metrópole, ao mesmo tempo em que relativiza a necessidade de superfície (a necessidade de se estar, de ocupar um lugar) também a amplia. Estar em algum lugar é um imperativo de ordem natural, portanto irredutível, do qual no máximo se permite relativizar nossa dependência diante dele, uma vez que não se pode suprimi-lo. Na medida em que os arranha-céus despontam da noite para o dia, em número cada vez maior, o uso do solo se intensifica pois temos reunido, num mesmo espaço, maior quantidade de objetos.

Neste sentido é interessante observar que a região metropolitana de São Paulo ocupa 0.09% da superfície do País e 3.5% do Estado, ao passo que abriga 11.6% da população do País, com seus 17,5 milhões de habitantes. (9) Num exercício matemático elementar observamos que, se o resto do País apresentasse o mesmo ritmo de concentração populacional em relação ao território ocupado que apresenta a região metropolitana de São Paulo, seriam

9-EMPLASA - "Sumário de dados da Grande São Paulo 1990." 1990, pg. 9.

suficientes menos de 1.5% do território total para abrigar toda a população brasileira.

Assim, se a metrópole se apresenta como a forma mais elaborada da concentração e do adensamento, os edifícios constituem sua simbologia.

Tudo na metrópole se produz e se organiza a partir destas necessidades: condensar, agregar, concentrar.

Do ponto de vista da circulação os mesmos processos se reproduzem. Em relação aos transportes o nível do solo deixa de ser o único referencial para o assentamento das ruas, estradas e avenidas. O uso do sobressolo e do subsolo condensam a malha rodoviária e ferroviária de modo a intensificar o tráfego e os fluxos. Mesmo assim o tempo gasto entre origem e destino, o tempo do deslocamento em si, é tão maior quanto maior for a necessidade de se cruzar as partes mais adensadas da metrópole. Os minhocões, marginais e perimetrais não conseguem escoar o trânsito, criando o que se convencionou chamar de *rush*.

Apesar dos engarrafamentos, congestionamentos e da multidão que se amontoa nas horas de pico, nunca se conseguiu transportar tanta gente e coisas num período tão curto de tempo. São milhões de pessoas que se deslocam de casa para o trabalho ou vice e versa, apressados em alcançar seu destino. A infra-estrutura existente é expressiva, mas a demanda supera-a. O espaço e o tempo da metrópole são assim, intensamente relativizados.

O espaço expressa na cidade, e em especial na metrópole, uma contradição inerente ao seu próprio desenvolvimento. A medida em que se adensa, mais infra-estrutura, portanto mais tecnologia

através do processo de trabalho, à ele é agregada, mas, ao mesmo tempo, novas tecnologias só são necessárias na medida da intensidade do adensamento, o que significa que o impulso à sua produção que relativize o uso do solo urbano é o fator condicionante do próprio adensamento.

E neste contexto e a partir destas constatações que a existência dos terrenos vagos se coloca, para nós, enquanto questão. Parece-nos contraditório que, a medida em que a metrópole se constitui a partir da tendência à máxima concentração e adensamento, observamos a presença dos terrenos vagos em pleno espaço urbano metropolitano, em proporções significativas. Podemos dizer que representa mesmo um contraste, no mínimo, visual.

Estes, os terrenos vagos, sugerem uma negação do processo de concentração e adensamento experimentados pela metrópole. Seriam eles na verdade o contraponto do processo de adensamento da metrópole? Ou não seriam ao contrário, um elemento de afirmação da metrópole, pois se constituiriam num meio de investimento financeiro e de valorização patrimonial?

Dai decorre a necessidade de se pensar o papel dos terrenos vagos na urbanização capitalista, e a partir da lógica do adensamento e da concentração, buscar compreender os motivos de sua existência. Nosso principal objetivo a seguir busca a compreensão do processo de produção da cidade e do urbano a partir do entendimento do papel dos terrenos vagos.

2 - O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO E A PERSISTÊNCIA DOS TERRENOS VAGOS

O tempo era ruim. Chegamos aqui em outubro (1946) e já era frio. Caía muita chuva, dessas enjoadas. O sol ficava 15 dias sem aparecer. Quando aparecia era fraco como a lua. Era uma neblina sempre. Garoava. Aí o povo foi chegando e o povo acabou até com a neblina aqui do parque.

*Benedita de Oliveira (dona Nenê),
moradora do Parque das Nações, Santo
André.*

Se é verdade que existe uma falta de bibliografia especializada sobre o assunto, também é verdade que ele se faz presente nos textos que tratam da questão da formação histórica da mancha urbana de São Paulo.

A obsessiva busca de informações, nos impulsionou quase que instintivamente à uma leitura dirigida. Como decorrência imediata, pudemos constatar que os vazios aparecem descritos fragmentariamente nos textos analisados, pois eles representam a **direção** da expansão do tecido urbano.

A descrição e a análise dos processos que possibilitaram a estruturação da Grande São Paulo se dedicam prioritariamente à formação da mancha urbana, que tem como subproduto, a identificação e a orientação dos caminhos seguidos por este processo, ou seja, onde estavam o vazios que possibilitaram o extravasamento constante e acelerado da Grande São Paulo, basicamente em fins do século passado até os dias de hoje.

Aparentemente esta informação não se inter-relaciona com nossa proposta de trabalho, pois a cidade, pode-se argumentar, não cresce necessariamente sobre os vazios intra-urbanos, ou ainda que a direção do crescimento se dá em sentido inter-urbano, na periferia da mancha fora de seus limites, portanto sobre as terras que tinham um uso agrícola (ou qualquer outro) antes de serem incorporadas à cidade.

Entendemos que, se inicialmente nossa preocupação se limitava à questão dos vazios urbanos na atualidade, percebemos que ele só pode ser entendido e explicado diante da análise dos processos históricos de produção do espaço urbano, o que nos

fornecerá subsídios para aprofundar a questão e compreender os motivos de sua existência.

Se a dificuldade de se encontrar dados precisos e históricos sobre os terrenos vagos representaram, ao menos inicialmente, um obstáculo ao nosso trabalho, o esforço da pesquisa nos permitiu identificar uma "história subliminar" destes terrenos vagos contada dispersamente entre os autores estudados. Vamos tentar costurá-la ajuntando e organizando as informações.

2.1 - A produção dos vazios; uma necessidade histórica do crescimento da cidade

Para melhor efeito de apresentação proporcionaremos uma periodização. Esta porém, tem apenas efeito didático, já que os caminhos do crescimento urbano não são homogêneos e lineares.

A periodização é assim marcada fundamentalmente por "momentos" cujas características históricas possuem certa semelhança (períodos) e por momentos de "ruptura", que identificam uma mudança nos processos gerais que até então eram típicos do período analisado, e que interferiram na dinâmica de existência dos vazios urbanos.

Salientamos ainda que não é nosso objetivo inventariar o processo de estruturação da Grande São Paulo. Tal estudo já foi minuciosamente pensado e debatido por autores que se dedicaram exclusivamente a esta árdua tarefa. Foge aos limites deste trabalho seguir este caminho.

Nosso interesse se volta para os diferentes momentos históricos de formação da metrópole paulista, no que tange à **orientação** tomada pela evolução da mancha urbana englobando áreas antes vazias, necessárias a sua formação e estruturação, que ora estavam à sua volta (periféricos), ora se localizavam dispersamente, ora pontilhavam seu interior, constituindo uma mancha descontínua.

Realizamos de certa forma, uma fotografia em negativo da evolução da mancha urbana da metrópole de São Paulo, pois nos interessamos pelos caminhos e direções seguidos por consequência de seu espraiamento, ocupando os vazios que cederam ante seu gigantismo.

Contudo, os motivos que levaram e orientaram tal crescimento devem ser buscados na relação que se estabelece entre as necessidades de crescimento e as possibilidades que estão dadas, em outras palavras, pelo expansão territorial metropolitana e os vazios que se oferecem.

2.1.1 - 1º Período: O crescimento para dentro, onde tudo começou.
(fins do século passado até o início da década de 20 deste século)

Se os vazios que serviram ao crescimento da metrópole paulista são o objeto de nossa atenção nesta parte do trabalho, podemos dizer que em fins do século passado eles não representavam obstáculo nenhum a este crescimento. Ao contrário, representavam sim amplas possibilidades de expansão horizontal. A

Mancha urbana em 1881 (carta nº 1), constituída do núcleo base de irradiação da atual metrópole paulista, nos permite observar que o principal obstáculo ao amplo crescimento experimentado nos décadas seguintes, não era a falta de terras, mas sim o cerco natural dos rios Pinheiros, Tamanduateí e Tietê.

Pode-se dizer que neste período, o chamado "processo de metropolização", a que Jorge Wilhelm se referia (10), sugeria que a cidade, antes de buscar parcelas de solo que circundavam o núcleo histórico principal (crescimento radioconcêntrico), se

São Paulo: Mancha urbana 1881



Fonte: Villaça, F. - *A Estrutura Territorial da Metrópole Sul Brasileira* 1978.

Escala aproximada 1:200.000

10-Jorge Wilhelm - "São Paulo Metrópole 65" 1965.

desenvolveu "para dentro", ou melhor, buscou solidificar sua condição de cidade através da diminuição dos vazios que separavam os vários núcleos existentes. "O que verificamos na época do início da metropolização é a *coexistência* de numerosos núcleos urbanos, do qual o principal era evidentemente São Paulo, ligados pelos primeiros trechos de caminhos de tropeiros que vinham das diversas zonas de fazendas.

A metropolização não se deveu portanto somente a uma pressão demográfica na São Paulo do Triângulo, mas de forma característica a possibilidades e conveniência de amalgamar os diversos núcleos existentes, utilizando tradicionais caminhos existentes. *O processo de metropolização foi, portanto, caracteristicamente o preenchimento dos vazios que separavam os núcleos existentes.*" (11)

E importante observar que este núcleo histórico é cortado pela Estrada de Ferro Santos-Jundiaí (EFSJ), e ainda tangenciado pelos rios Tietê, Anhangabaú e Tamanduateí (cujo antigo nome era Cassaguera e descia do alto da Serra do Mar, das encostas do que hoje é o ABC, em direção à capital).

Construída pela São Paulo Railway Company, e inaugurada em 1867, a EFSJ representou um impulso muito grande ao crescimento da cidade de São Paulo e, mais ainda, de Santo André. Embora a linha férrea inicialmente não objetivasse desenvolvê-los, já que seu propósito era o de escoar a produção cafeeira do interior do Estado, as estações de parada, e mais tarde a mudança de uso

11-idem pg. 10. A chamada São Paulo do Triângulo significa, para o autor, o núcleo de 3,5 Km² compreendidos entre os rios Tamanduateí e Anhangabaú.

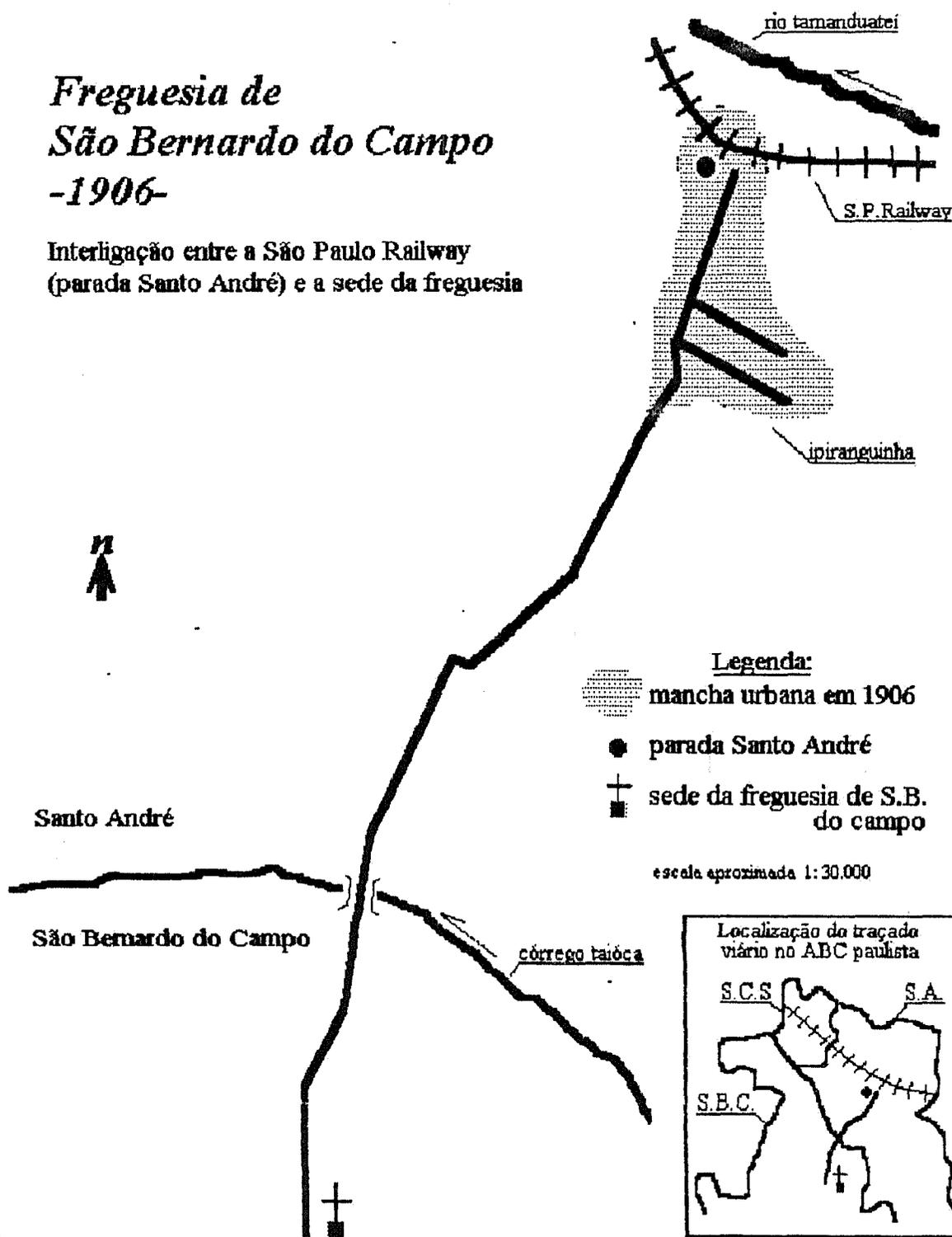
desse meio de transporte, foram de imensa valia à formação dos municípios em questão.

Enquanto São Paulo se valeu da utilização da EFSJ desde o início de seu funcionamento, diante da expansão de uma série de atividades de apoio ao próspero comércio cafeeiro, Santo André experimentava seu crescimento em função da parada da ferrovia (estação ferroviária) somente no início deste século. A bem da verdade o município de São Bernardo, que abrangia o que hoje é o ABC, tinha sua sede nos arredores da capela da Nossa Senhora da Boa Viagem, localizada e ainda hoje existente, no coração da cidade de São Bernardo do Campo. A ferrovia cortava seus domínios à cerca de 8 Km de distância de sua sede, conforme se pode observar na carta que se segue.

Seria de se esperar que os rumos do crescimento urbano no ABC no período, ou melhor que os vazios a serem ocupados prioritariamente, seria aquela faixa de terra que separava os dois núcleos: o da estação ferroviária e o da sede da freguesia. Mas isto não ocorreu. A leitura atenta da carta nº 2 mostra que os rumos da expansão do núcleo da estação, antes de apontar para a sede, se alinha ao longo da EFSJ em direção à São Paulo. Daí o contato mais aprofundado com São Caetano do Sul, que já se constituía como segunda força na região, após Santo André.

Freguesia de São Bernardo do Campo -1906-

Interligação entre a São Paulo Railway
(parada Santo André) e a sede da freguesia



Observação: A produção desta carta partiu das indicações contidas nos autores; Angelo Gaiarsa, Ademar Médici e Prefeitura Municipal de S. André, todos constantes da bibliografia. O traçado viário corresponde a localização atual das ruas citadas nos textos.

"Os bairros Campestre e Santa Maria foram abertos no início da década de 20 (...). Implantavam-se então, vários grandes loteamentos populares no eixo da estrada de ferro e rio Tamanduatei, entre Santo André e São Caetano, a época distritos do Município de São Bernardo. Campestre e Santa Maria, vizinhos, caracterizaram-se, desde o início, como ponto de passagem.

A implantação dos vários loteamentos da área, propiciou a abertura de duas grandes avenidas, as atuais Industrial e Dom Pedro II. Mais do que isso, os Pujol, loteadores dos vários bairros, criaram um sistema de transportes baseados em bondes à vapor que interligavam as estações férreas de Santo André e São Caetano, servindo os novos bairros (...).(12)

Apesar dos investimentos, nas primeiras décadas deste século, a data que marca a explosão urbana de Santo André, sem dúvida, é o início dos anos 50, quando ocorre a conurbação com seu vizinho de trilho.

Pode-se observar na carta 2, que a área da mancha urbana que se desenvolve a partir da estação ferroviária, é ainda muito pequena, com dimensões muito tímidas e formando um cordão entre a "Parada" e o Ipiranguinha, bairro que acomoda a principal fábrica da época da freguesia de São Bernardo. Portanto, este amalgamento urbano entre os diversos pequenos núcleos, ocorre de maneira similar à capital, porém após um lapso de tempo de mais de 50 anos. Tal processo só foi possível diante de uma expansão industrial, originariamente modesta, porém promissora.

12-Ademir Médici - "Migração Urbanismo Cidadania a história de Santo André contada por seus personagens" 1992, pg. 18.

Começam a se instalar, aproveitando-se das vantagens do transporte ferroviário, as primeiras indústrias nos arredores da linha de trem. "Aos poucos as estações foram atraindo instalações industriais, tendo como grande mercado consumidor, a cidade de São Paulo que se expandia rapidamente. No início do século XX a região contava com novas indústrias que foram implantadas junto às estações ferroviárias de São Caetano - uma fábrica de graxa e outra de formicida - e de São Bernardo - a fábrica de brim e casimira "Silva, Seabra & Cia." (também conhecida como Ipiranguinha), a fábrica de cadeiras "Streiff" e a "Bergman, Kowarick & Cia." produtora de casimira de lã." (13)

Esta primeira incursão da indústria, foi preponderante na conurbação destes primeiros núcleos urbanos, pois as fábricas ali instaladas contavam com 750 operários, enquanto o povoado original da estação ferroviária possuía 700 habitantes. Boa parte da mão de obra era oriunda dos núcleos vizinhos, o que possibilitou um aumento significativo no fluxo de deslocamento de trabalhadores dos locais de moradia ao de trabalho, criando a oportunidade de expansão urbana ao longo destas trilhas, pois como era comum à época, o preenchimento de vazios (e vimos que isto foi válido para São Paulo), dava-se a partir da intensificação dos usos dos caminhos e seus cruzamentos. "É possível observar, no levantamento cartográfico de 1906, a existência de uma grande rede de caminhos que integrava os vários núcleos urbanos, permitindo os deslocamentos." (14)

13-Prefeitura Municipal de Santo André - "Plano Diretor" 1991, pgs. 88 e 89.

14-Idem pg. 89.

Além da semelhança dos processos, de crescimento para dentro, entre São Paulo e Santo André, e da ocorrência em momentos diferentes, como já foi colocado anteriormente, a magnitude dos mesmos também era muito diferenciada. No início do século (1900), São Paulo já contava com 220.000 habitantes, ao passo que a freguesia de São Bernardo (antes todo o ABC) não ultrapassava os 5.000 hab. Daí a timidez do tamanho da mancha urbana do núcleo da estação.

Ainda sobre esse processo de crescimento para dentro em São Paulo, vale dizer que o transporte público era muito precário. Os carros eram os famosos bondes, puxados à burro inicialmente e mais tarde eletrificados. Como seu custo de instalação era elevado, o amalgamento dos núcleos do entorno via preenchimento dos vazios, respeitava os limites de abrangência a que este serviço se dava, ou melhor, a cidade cresceu até onde os bondes elétricos circulavam, e estes chegavam somente até onde a cidade cresceu.

"Os trabalhadores, devido aos preços proibitivos dos longos percursos e à inexistência de transportes em áreas despovoadas ou de baixa densidade, não podem ter acesso à propriedade da sua habitação, pois onde o preço da terra é baixo ele não pode habitar." (15)

O preenchimento de vazios interiores se deu tão intensamente que São Paulo chegou a ter a maior densidade demográfica de todos os tempos: 110 hab/ha em 1914. (16)

15-Nabil Bonduki - "Origens do problema da habitação popular em São Paulo - Primeiros Estudos" 1982, pg. 106.

16-idem.

O principal meio de transporte popular da época, o bonde, tinha seu circuito restrito basicamente às áreas centrais. "Está claro que a massa de investimentos necessária para a instalação das redes de bondes impedia a sua extensão excessiva, assim como a criação de uma rede de transportes ramificadas em áreas de baixa densidade (...) Embora tenham ocorrido alguns casos de autoconstrução de casas próprias em loteamentos afastados do centro e próximos aos bairros isolados, (...) esta solução não tem condições de se propagar e se desenvolver largamente. Além da dificuldade de transporte para as áreas distantes, onde talvez o trabalhador pudesse adquirir um terreno, as longas jornadas de trabalho prevalecentes dificultavam tanto a autoconstrução como a habitação em áreas afastadas dos locais de trabalho." (17) As linhas que alcançavam perímetros mais distantes, tinham preços proibitivos para os trabalhadores, o que levava a uma procura por moradia nos bairros mais centralizados, justamente onde se localizavam as ofertas de trabalho, tanto nas indústrias (ao longo da E.F.S.J. principalmente), quanto no setor de comércio e de serviços.

Ainda sobre os bondes e as possibilidades de trabalho, acrescenta Ferreira: "O sistema de bondes gerou um padrão de urbanização bastante denso. Até 1940, os automóveis eram poucos e importados e os transportes, deficientes. Tornava-se necessário, então, a proximidade da população aos locais de trabalho e de comércio e serviços, o que condicionou a verticalização

17-*idem*, pgs. 105 e 106.

residencial nos bairros lindeiros ao centro, (...)." (18) No começo do século (década de 20), o início da verticalização como processo acentuado e de porte significativo "...estava diretamente associado ao aparecimento de edifícios comerciais... (...) A verticalização era um fenômeno tipicamente central." (19)

A verticalização neste período, de edifícios comerciais e centrais, reforça nossa posição de que o início da urbanização paulista ocorre diante de um fortalecimento do centro, demarcado pela ocupação de vazios interiores, circundantes das atividades econômicas urbanas: a indústria (principalmente ao longo da São Paulo Railway) e de um comércio que se verticaliza. As limitações de extensão dos meios de transportes é produto e causa deste gérmen de metropolização.

Agregue-se a isso o fato de que as dificuldades de sobrevivência que os trabalhadores já eram submetidos, fez com que o parcelamento das construções (multiplicação das habitações multifamiliares num mesmo terreno) se transformasse numa das opções mais utilizadas de moradia das classes de baixo poder aquisitivo, o que se costumou chamar de encortiçamento. A disseminação deste tipo de moradia, significava uma forma de driblar o alto custo da terra, que já se fazia sentir no período. O crescimento para dentro valorizava enormemente e de maneira acelerada, as terras passíveis de ocupação.

O adensamento urbano vai se constituindo numa característica marcante do processo de metropolização que começa a se desenhar

18-Nadia Somekh Martins Ferreira - "A verticalização de São Paulo: um elemento de segregação urbana?" 1987, pg. 80.

19-ibidem.

em fins do século passado (numa taxa que chegou a 12,5% entre 1890 e 1900) e começo deste através do aumento populacional, parcelamento do uso dos lotes (encortiçamento) e do crescimento para dentro (ocupação dos vazios interiores). Tais fatores, associados ao pequeno tamanho da mancha urbana de então, cerca de 50Km² em 1914, não possibilitaram um efetivo isolamento espacial da classe dominante em relação aos bairros pobres, apesar de iniciativas esparsas verificadas nos bairros Higienópolis e Campos Eliseos e na Avenida Paulista. /

« O fato é que, não apenas de residências se preenchiam os vazios, mas principalmente de indústrias - especialmente aqueles ao longo da EFSJ - que, se aproveitando das condições assinaladas acima, configuram o primeiro eixo de industrialização da metrópole paulista, provocando um surto acelerado de seu desenvolvimento, de crescimento extensivo da cidade e de formação (agora possível) de bairros exclusivos para a classe dominante. »

Não podemos tomar como absoluto o fato de que os transportes em São Paulo se desenvolvem basicamente no período do pós guerra, e nem que a verticalização assume proporções incomensuráveis no mesmo período. Eles se acentuam nesta fase, e isto só é possível graças aos processos que se desencadearam primitivamente na grande São Paulo, e que lançaram as bases para o crescimento futuro. Novamente frisamos a necessidade de se relativizar os fatos apresentados num ou noutro momento histórico. O mais importante, acreditamos, é tomá-los como referencial de apoio à compreensão dos caminhos seguidos na constituição da mancha

urbana da grande São Paulo, objetivando a compreensão dos vazios urbanos neste contexto

Sobre a compreensão destes caminhos, observa-se que, por vezes, alguns autores que se dedicam ao estudo da evolução urbana, adotam o modelo radiocêntrico como suporte teórico de sua análise. Tal modelo pressupõe um núcleo histórico original, que aglutina principalmente as atividades económicas comerciais e de serviços. A partir deste vai se identificando uma sequência de anéis que caracterizam as etapas sucessivas de ocupação. Não raro, alguns ainda identificam, em cada anel, um determinado segmento social predominante, ou ainda alguma atividade económica preponderante.

A análise atenta das cartas de evolução da mancha urbana de São Paulo, não nos leva a pensar o espaço urbano a partir deste modelo.

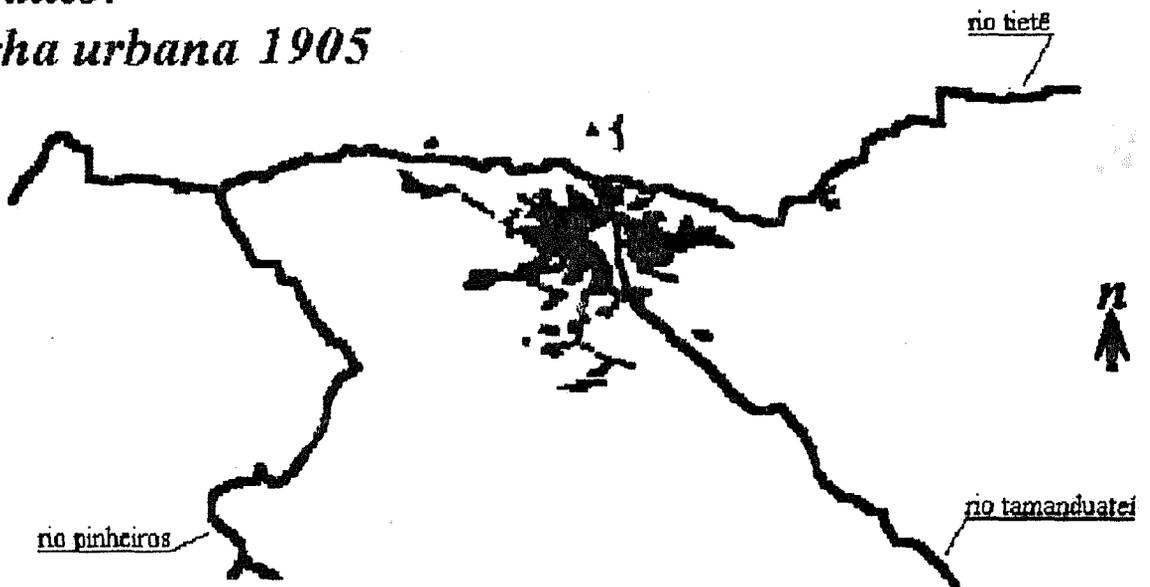
A característica principal de fins do século passado e dos vinte primeiros anos deste século, no que se refere à expansão urbana, sugere que, antes do modelo evolutivo alinhavado acima, os processos urbanos apresentam peculiaridades e características somente compreensíveis à luz da análise das especificidades, em articulação aos processos mais amplos. Os contornos da cidade se modificam a partir de uma série de processos que interagem desde esferas mais abrangentes, até as circunstâncias locais, do sítio, da situação. A paisagem geográfica é assim, fruto desta dinâmica de intersecção destes processos. Desta forma fica difícil aplicar-se um modelo elaborado a priori, que se constrói a partir

da constatação de repetições em um determinado número de casos, e aplicado em outros como parâmetro na análise.

Uma comparação superficial da carta 1 (página 33), com as duas que se seguem (cartas 3 e 4 respectivamente nesta página e na seguinte), nos permite tecer tais considerações.

Tendo o centro histórico como pólo irradiador, o esparramento da área edificada se apresenta amorfa, disforme e não contígua nem tampouco radioconcêntrica. Observe-se em 1905 o comportamento da mancha urbana, a expansão no sentido noroeste, que se consolida ao longo da avenida que interliga o centro histórico à Lapa, que já apresenta contornos de um centro secundário. Em 1914 (carta nº4) se observa também, e com muito

São Paulo: Mancha urbana 1905

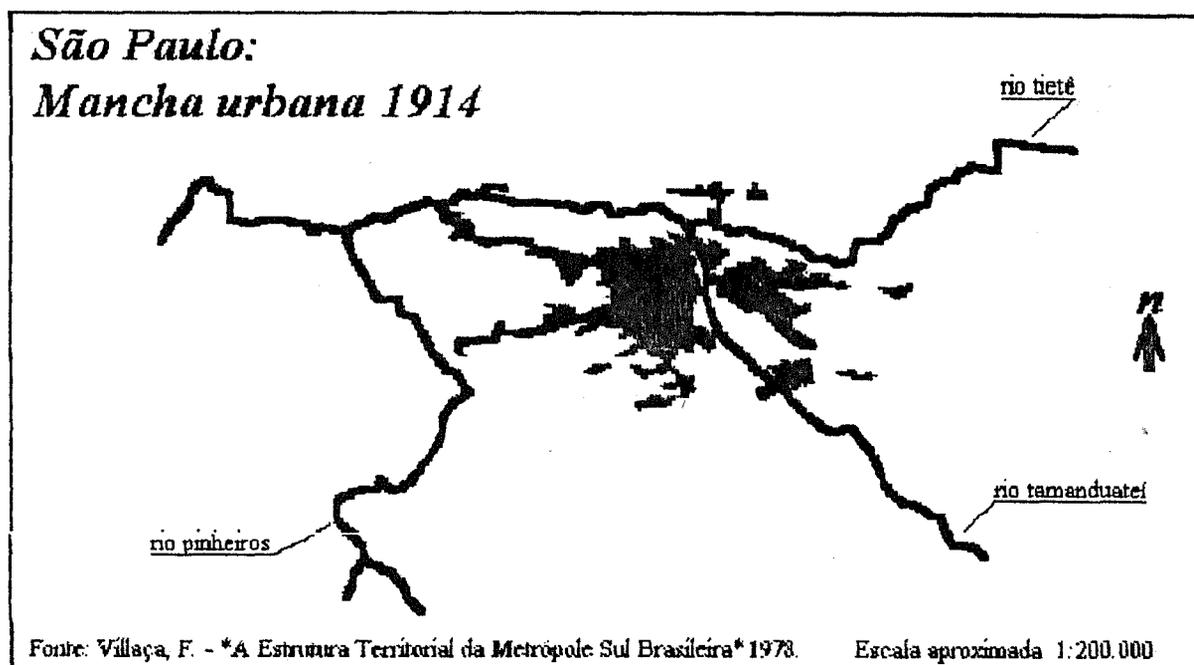


Fonte: Villaça, F. - "A Estrutura Territorial da Metrópole Sul Brasileira" 1978.

Escala aproximada 1:200.000

com muito mais intensidade, esta evolução disforme. É bom atentar para o fato de que o caminho até a Lapa já se consolida, formando um "cordão urbano" entre os dois centros. A cidade chega ao rio Pinheiro através da rua Consolação e avenida Rebouças, à leste a avenida Celso Garcia aponta para o bairro da Penha, além de fragmentos esparsos principalmente a sul (Vila Mariana), Ipiranga a sudeste e Santana ao norte. Sem contar o bloco que se estrutura na outra margem do Tamanduateí, ao longo da ferrovia, e que tem o Brás como outro centro secundário.

Observa-se aqui um crescimento extensivo, que parte de um centro consolidado a partir do preenchimento de vazios inter-núcleos e não por definição apenas comercial. Tal crescimento ainda produz centros comerciais secundários, uma indústria



basicamente aglomerada em linha e uma distribuição residencial ainda não caracterizada pela segregação espacial.

Tais colocações nos sugere que a explicação do fenômeno de expansão da mancha urbana, se faz ao arremio de modelos e regras pré-estabelecidas.

A discussão dos problemas que envolvem a análise teórica do urbano é de fundamental importância. Por muito tempo a análise anelar foi um referencial muito utilizado em inúmeras pesquisas. Entendemos que a sua insuficiência, enquanto instrumental de perscrução, se verifica já desde os primórdios da ocupação do planalto paulista, e seria um erro ignorá-la diante da evidência dos fatos. Esta discussão ganha corpo nesta fase, pois já é perceptível desde os primeiros momentos.

Um argumento a mais que vem em favor de nossas posições, diz respeito à localização industrial. Ela se posta linearmente ao longo da Estrada de Ferro, aproveitando-se de amplos vazios as margens do Tamanduateí, pois utiliza-se de um moderno meio de transporte para escoar sua produção e receber suas matérias primas. Mas a indústria paulista se desenvolve apenas ao longo da ferrovia?

A edificação de um centro comercial e de serviços amplo, uma crescente massa de trabalhadores a procura de uma vaga na indústria, em geral migrante do interior paulista devido à crise do café que se esboçava em meados da década de 20, uma ferrovia que diminuía consideravelmente o tempo gasto nos deslocamentos, uma quantidade expressiva de capital acumulado, oriundo da

agroexportação e depositada nos cofres dos bancos, são alguns atrativos ao amplo desenvolvimento da atividade industrial.

Sem dúvida nenhuma o eixo ferroviário aglutinava o sistema fabril, mas não era sua exclusividade. A cidade de São Paulo, como um todo, oferecia condições significativas ao amplo desenvolvimento industrial, e estar próximo da ferrovia dependia, fundamentalmente, da quantidade de recursos disponíveis pelos investidores. Para muitos empresários do ramo industrial, principalmente os pequenos e médios, muito mais do que a facilidade de locomoção (interior/litoral) de pessoas e mercadorias, a sua implantação ao longo da antiga São Paulo Railway se dava essencialmente pelo preço da terra, que atingia níveis mais acessíveis na várzea do rio Tamanduateí.

Com o passar dos anos, e a expansão acelerada dos limites da cidade, seria simples constatar que esta mesma várzea, antes relativamente desvalorizada, passasse a ser disputada intensamente dado o crescimento de seu entorno. Podemos observar o mapa de 1905, em comparação ao imediatamente anterior, onde a várzea do Tamanduateí funde os blocos que se formaram às suas margens próximo a sua foz, como resultado direto da intensificação do uso industrial. O próximo passo seria o da ocupação dos vazios no sentido oposto ao seu curso, em direção ao ABC paulista.

Por estas colocações, estamos convencidos de que o modelo centro periferia já encontrava resistências de aplicabilidade, desde os primórdios da expansão urbana, fato este que tende a se

acentuar diante de uma metrópole de proporções cada vez maiores.

Na sequência retomaremos o assunto.

2.1.2 - 2º Período: A vertiginosa expansão urbano/industrial (do início dos anos vinte até a Segunda Guerra mundial)

A indústria paulista, na década de vinte, já demonstrava o seu potencial de crescimento acelerado, e de grande expressão nacional. Em fins da década de trinta este potencial conquista a liderança. Segundo Ratner (20) comparando-se São Paulo com o Rio de Janeiro (capital federal), vemos que em 1907 o primeiro contribuía com 16,5% do valor da produção industrial brasileira e o segundo com 33,1%. Já no ano de 1938 temos o Rio com 14,2 e São Paulo com 43,5%.

Tal expansão tem reflexos evidentes no padrão de ocupação do espaço, o que nos interessa neste momento.

Se o ABC pouco aparece no primeiro período, é simplesmente por decorrência de um frágil e pouco significativo núcleo urbano que lá existira naquele momento.

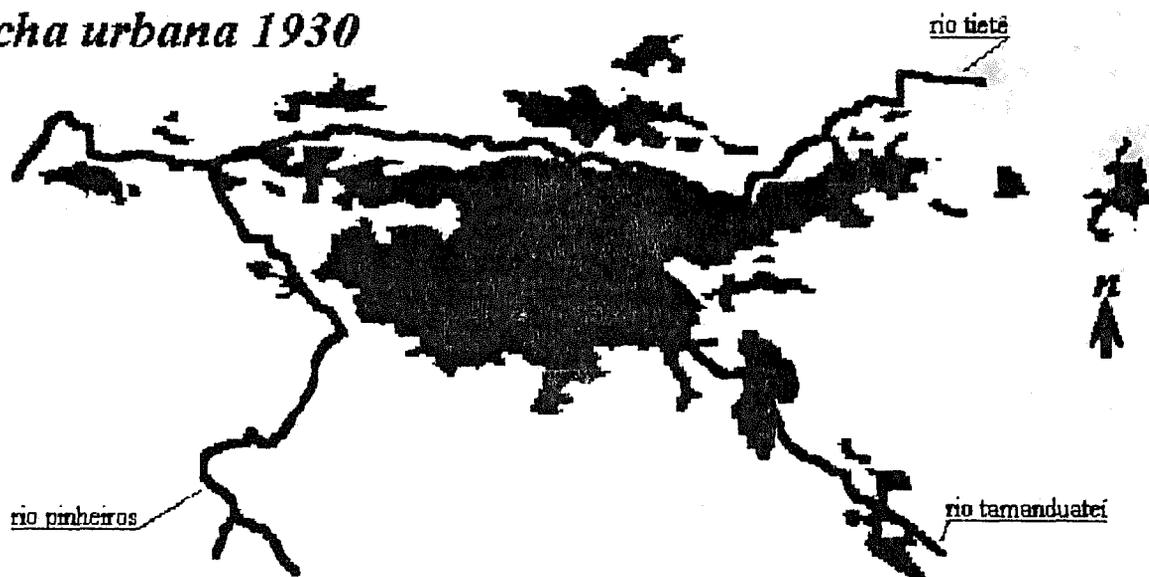
Agora os tempos são outros, pois os investidores industriais descobrem que a ferrovia é muito mais do que o trecho Lapa-Ipiranga. O Ipiranga aliás, serve de baliza para uma fusão entre o centro histórico (margem esquerda do Tamanduateí), o Brás e

20-Henrique Ratner - "Industrialização e concentração econômica em São Paulo" 1972. Ver ainda as obras sobre a concentração industrial em São Paulo de Sérgio Silva - "O café e a indústria no Brasil", Ed. Alfa-Omega, São Paulo, 1976, Warren Dean - "A industrialização de São Paulo", Difel, São Paulo, 1971 e Wilson Cano - "Raízes da concentração industrial em São Paulo", T.A. Queiroz, São Paulo, 1981.

adjacências (margem direita). Observa-se que desde o Ipiranga até a foz do Tamanduateí, toda sua várzea já se recobre da mancha urbana (carta nº 5).

Como extensão do que ocorre na capital, São Caetano e Santo André experimentam o mesmo processo de industrialização, guardadas as devidas proporções, e fortalecem seus núcleos urbanos no entorno das paradas da ferrovia. O caso de Santo André é tão significativo, que em 1938 um decreto transfere a sede do Distrito da vila de São Bernardo para Santo André, além de providenciar a mudança do nome no mesmo sentido. Aquele núcleo industrializado já era

São Paulo: Mancha urbana 1930



Fonte: Vallaça, F. - *A Estrutura Territorial da Metrópole Sul Brasileira* 1978.

Escala aproximada 1:200.000

uma realidade marcante que se manifestava na paisagem, através de uma fisionomia típica de cidade industrial, transformando radicalmente a vida dos seus pacatos cidadãos.

"A proximidade com a estação ferroviária, as terras planas ao longo do Vale do Tamanduateí, os estímulos fiscais, a facilidade de comunicação com a Baixada Santista e Capital foram alguns fatores que podem explicar o rápido crescimento do parque industrial de Santo André." (21) Azevedo apresenta ainda mais dados: em 1924 toda a região (o que é hoje o grande ABC) possuía 121 fábricas que empregavam cerca de 5.000 operários. Em 1938, portanto passados 14 anos, sozinha, Santo André possuía 72 fábricas com 7.661 operários. O ABC todo possuía 178 fábricas e 17.339 operários. (22) Neste lapso de tempo o número de estabelecimentos industriais registrou um acréscimo de 47,1%, ao passo que o número de trabalhadores empregados nestes estabelecimentos aumentou em 246,7%.

Calcado nas indústrias de lã e algodão, e que mais tarde se diversificaram, a sua expansão só foi possível graças ao vínculo intenso que se estabeleceu com a capital paulista, que fornecera mão de obra, tecnologia, capitais, além de mercado consumidor.

O explosivo incremento industrial necessitava de mais autonomia. Como o território Andreense estava parcelado na forma de chácaras, sítios e fazendas, o passo seguinte seria o da expansão e disseminação dos loteamentos, ou seja, o da fragmentação territorial, como necessidade imposta diante do

21-Ademir Médici - "Histórico de Santo André" Introdução ao Sumário de Dados 1991.

22-Aroldo Azevedo - "A cidade de São Paulo: estudos de Geografia Urbana" 1958, pgs. 30 e 31.

crescimento populacional. Conforme Gaiarsa (23), um estudioso da história de Santo André, a cidade já possuía 38.206 habitantes em 1941, contra 25.215 em 1920.

Duas famílias se destacam neste cenário marcado pela necessidade de fragmentação territorial: os Fláquer e os Cardoso Franco.

A Família Fláquer era possuidora das terras onde hoje se localiza o centro da cidade, terras estas que foram pouco a pouco sendo parceladas por loteamentos e vendidas. Os Cardoso Franco, por sua vez, eram proprietários da enorme "Fazenda Oratório que extrapolava a área atual de Santo André e atingia a Zona Leste de São Paulo e o Município de Mauá (antigo Pilar)" (24).

Não só os Flaquer e Cardoso Franco eram grandes proprietários de terras. Muitas outras famílias poderiam ser citadas, entre elas os Bastos, Martinelli, Murray, Queiroz dos Santos, Suplicy entre outros, porém o fato que os confere destaque, e as aproxima, é que durante vários anos estas famílias comandaram o poder municipal. O Coronel Saladino Cardoso Franco, após um mandato de Verador, se elege Prefeito em 1917, governando o município por 16 anos.

Dentre os Fláquer, após renunciar ao cargo de Prefeito, isto em 1914, o Cel. Alfredo Fláquer foi sucedido por José Luis Fláquer, no mesmo ano em que Saladino Franco chegou à Câmara dos Vereadores. Filho do Coronel, o médico Luis Pinto Fláquer, teve

23-Angelo Gaiarsa - "Santo André: Ontem, hoje e amanhã" Prefeitura Municipal de Santo André, datilografado, pg. 62, 1980."

24-Ademir Médici - op cit pg.28.

uma carreira política mais ascendente. De Deputado Estadual, passou a Federal e por fim a Senador da República.

É interessante notar que a freguesia de São Bernardo, apesar de possuir seu centro distante 8 Km. da estação ferroviária, era governada fundamentalmente pela dinastia dos Franco e Fláquer, poderosos proprietários de terras em território hoje andreense.

As fazendas, chácaras e sítios de então, passam por uma fragmentação em lotes para abrigar a população que migrava em direção à freguesia (principalmente Santo André e São Caetano) em busca de emprego e de terra para morar. Mas esta fragmentação transformou glebas em terrenos cuja metragem difere da fragmentação atual. Vejamos o que diz Gaiarsa a respeito do assunto para o ano de 1934. "...nas primeiras glebas loteadas, os lotes tinham dimensões que hoje são raras. Terrenos com 400 ou 500 metros (...). As medidas de 10 x 50 eram comuns. Após alguns anos, as medidas foram gradualmente reduzidas praticamente para a metade." (25)

A fragmentação das grandes glebas se impunha como necessidade à expansão industrial e residencial.

A lista abaixo, referente aos lançamentos dos impostos devidos ao poder público (Municipal e Estadual) em 1934, demonstra que as grandes propriedades em Santo André pertenciam, em geral, a famílias influentes na política local, pessoas ilustres, que cederam seus nomes a logradouros públicos, companhias imobiliárias e industriais entre outros. A relação

25-Angelo Gaiarsa - op cit pg. 252.

inclui apenas aqueles proprietários cujos lançamentos superavam os 800\$000 mil réis. (26)

NOME	VALOR (em réis)
1-Nestor de Barros.....	14:740\$000
2-Pirelli.....	10:474\$000
3-Bernardino Queirós do Santos.....	9:900\$000
4-Condomínio Santo André LTDA.....	9:020\$000
5-Companhia Antartica Paulista.....	6:160\$000
6-F. e S. Peruche.....	5:280\$000
7-Belarmino D. da Silva.....	2:640\$000
8-José Cardoso Franco.....	2:400\$000
9-Cincinato Reichert.....	2:200\$000
10-Empresa de Terrenos Sacadura Cabral.....	2:200\$000
11-Erasmo T. Assunção.....	2:046\$000
12-Adolf Laves e C.O. Klausner.....	1:980\$000
13-Afrânio Horta Lessa.....	1:925\$000
14-José e Luís Martinelli.....	1:738\$000
15-Companhia Imobiliária Nacional.....	1:650\$000
16-Sociedade Predial Auxiliar LTDA.....	1:650\$000
17-Carolina Klem Beber.....	1:430\$000
18-Conde Rodolfo Crespi.....	1:320\$000
19-Francisco Ferreira Garcia.....	1:320\$000
20-Sociedade Civil Vila Cassaquera.....	1:265\$000
21-São Paulo Railway.....	1:100\$000
22-Secondino Domingues.....	1:100\$000
23-Sociedade de Terrenos Vila Palmares.....	1:100\$000
24-Guilherme Pinto Monteiro.....	990\$000
25-Homero Thon.....	990\$000
26-José Martinelli.....	990\$000
27-Companhia Intermediária Paulista.....	825\$000
28-Charles Murray.....	810\$000

A lista, compilada ao texto "Migração Urbanismo Cidadania" de Ademir Médici, mostra onde estas terras se localizavam. Além disso, outras curiosas informações podem ser extraídas.

Nestor de Barros, o maior lançamento, era o proprietário da Fazenda da Juta, que ocupa parte da Fazenda Oratório, num projeto pioneiro de plantio desta fibra no Brasil. José Cardoso Franco (8), proprietário da já mencionada Fazenda Oratório, Erasmo

Assunção (11) possuía parte do Sítio Jaçatuba. Todos estes onde hoje estão localizados os distritos de Capuava e Utinga (margem direita do Tamanduateí).

Bernardino Q. dos Santos (3) possuía terras na região central. Os Martinelli (14 e 26), proprietários de um matadouro, tinham terras onde hoje se localizam as Vilas Alice, Gilda, Bastos e Bela Vista. Carolina Béber (17) da Vila Pires até Guaraciaba. Homero Thon (25) no bairro que hoje leva seu nome. Charles Murray (28) proprietário do sítio Tangará, hoje Príncipe de Gales e Sacadura Cabral. (estes situados na margem esquerda do Tamanduateí).

Além disto, aparecem algumas empresas que atuam no mercado imobiliário: Condomínio Santo André (4), Empresa de Terrenos Sacadura Cabral (10), Companhia Imobiliária Nacional (15), Sociedade Predial Auxiliar LTDA (16), Sociedade Civil Vila Cassaguera (20), Sociedade de Terrenos Vila Palmares (23) e Companhia Intermediária Paulista (27). Além destes, os Peruche (6) eram loteadores e pelo visto, também grandes proprietários. Veremos mais adiante que estas empresas tiveram grande importância na ocupação dos vazios urbanos santoandreenses.

Pirelli (2), Antartica (5), São Paulo Railway (21) e os Martinelli (14 e 26), além do Conde Crespi, empresário do ramo Têxtil em São Paulo, são algumas das empresas possuidoras de terras por estas paradas. A Pirelli já em 1933 inaugura sua fábrica. O matadouro Martinelli uma das primeiras indústrias, em 1913.(27)

27-Mais tarde, acabaria virando propriedade da Swift-Armour e finalmente, mais recentemente, Perdigão.

Apesar de serem grandes proprietários de terras, os Fláquer não aparecem na tabela. Qual o motivo desta exclusão? Acreditamos que tal fato se explique pela localização de suas propriedades. Suas terras concentravam-se no que hoje é o centro da cidade, portanto as primeiras a serem fracionadas e loteadas, o que os exclui da lista em 1934. Em 1910 o preço do m² de um terreno no centro, pertencente aos Fláquer, era de 1 mil réis, portanto com 250 mil réis era possível se fazer uma boa compra. Os salários médios na indústria eram de 50 a 60 mil réis. Com o passar do tempo a velocidade de aumento dos preços dos terrenos superava rapidamente o dos salários, ampliando a distância entre o sonho da casa própria e a realidade.

Apesar de ocorrerem vários loteamentos de glebas neste período, a terra ainda se constitui num monopólio, contudo o perfil dos proprietários começa a se alterar, pois entram em cena as Companhias Imobiliárias, que além de loteadoras e construtoras, eram também grandes proprietárias, como vimos acima.

Tais empresas intermediaram o comércio imobiliário de venda de terrenos, nos primeiros anos da década de 20. Enriqueceram, guardando vários deles com fins de valorização futura. Os migrantes eram o alvo preferencial destes mercadores de terras.

O diagnóstico da versão preliminar da Prefeitura de Santo André coloca o seguinte: "Acompanhando a expansão industrial, uma série de loteamentos residenciais ocuparam as antigas chácaras nos arredores dos núcleos urbanos. Em geral os loteamentos foram iniciativas de Companhias Imobiliárias que, a partir da década de

20, venderam seus lotes para uma população que vinha do interior de São Paulo na procura de melhores condições de trabalho. (...) As residências foram construídas com bastante simplicidade. (...) A expansão dos loteamentos a partir da década de 30, acompanhou a implantação das indústrias, criando bairros operários concentrados, principalmente, no atual distrito de Utinga". (28) Dentre eles o Parque das Nações se destacava por sua carência de infra-estrutura, recebendo até o nada honroso título de "paróquia mais pobre de toda Arquidiocese de São Paulo". Junto à compra da terra se oferecia material de construção a "prestações módicas", iniciativa dirigida aos segmentos mais pauperizados. Além deste, outros núcleos de habitação popular podem ser identificados. A carta nº6 ilustra bem a sua disposição espacial.

As famosas "casas populares", construídas ao final da década de 40, contavam 500 unidades de sobrados geminados muitos pequenos, em Sta. Terezinha. Terrenos baratos graças as constantes cheias do rio Tamanduateí.

28-Prefeitura Municipal de Santo André - "Plano diretor" op cit pg. 92.

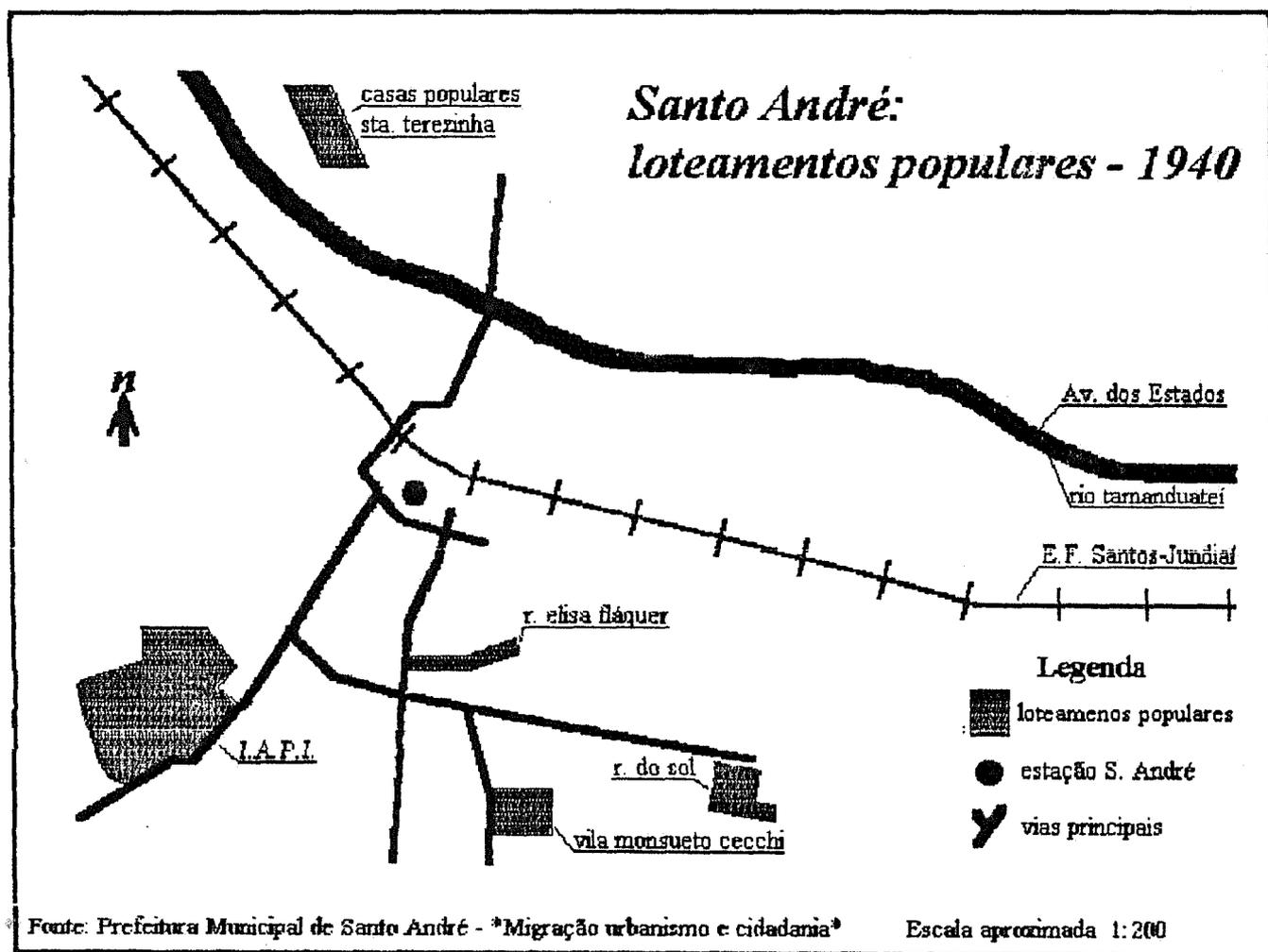
As casas do IAPI (Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Industriários) entregues em 1942 em 1948 e etapas seguintes, são também exemplos neste sentido. (29)

Loteamentos populares também aparecem em direção às terras das famílias Béber e Thon. Vila Palmares e Sacadura Cabral, bairros também populares, abrigavam trabalhadores graças aos preços de seus lotes e aos financiamentos da Caixa Econômica Federal, que arrematou as terras no início da década de 50 e vendeu os lotes a longo prazo (5 a 9 anos), com 20% de entrada e juros anuais de 8%.

Corroborando as posições assumidas por nós a respeito da questão da centralidade, a carta nº6 demonstra muito claramente que até 1939, em Santo André, a expansão da mancha urbana não

29-E interessante notar que a área destinada ao conjunto, de quase 1 milhão de metros quadrados, com a expansão, do centro, hoje se localiza a poucas dezenas de metros deste. É um enclave de casa populares, que à sua frente tem o centro de Santo André, ladeado ainda por bairros de classe alta, como o Bairro Jardim e Bela Vista. Por problemas de documentação, só recentemente, depois de décadas de promessa do Poder Público Municipal, os moradores receberam as escrituras, o que livrou-os dos ataques diretos dos especuladores imobiliários.

constituía anéis, além da formação de bairros populares que não se localizavam na "periferia" como regra. Basta citar o conjunto do IAPI, a vila Monsueto Cecchi, a rua do Sol, além da vila operária da fábrica têxtil Ipiranguinha em plena rua Elisa Fláquer. Todos estes exemplos, de agrupamentos residenciais operários, localizados num raio máximo de 2.000 metros da estação ferroviária. A questão da segregação espacial, neste momento inicial de crescimento urbano, não se constitui num fenómeno expressivo e de grandes proporções em Santo André.



Vale observar ainda que a forma que o espraiamento urbano assume, caracteriza-se exatamente pela ausência de um formato consistente e duradouro. O ritmo de crescimento, o expansionismo industrial, a recepção diária de migrantes entre outros fatores, estampam na paisagem a velocidade alucinante das transformações do espaço.

Respeitando as condicionantes locais: preço da terra, abertura de loteamentos, localização industrial e comercial, facilidades de ocupação, entre outros, verificamos que tais combinações resultam numa paisagem que dispensa modelos ou regras pré-estabelecidas. A disposição espacial da moradia dos trabalhadores na época, é um bom exemplo neste sentido.

Buscar vínculos para estabelecer as articulações necessárias entre a produção do espaço local, e sua inserção na divisão espacial do trabalho, significa, em nosso entendimento, analisar de que maneira processos mais amplos e globais se explicitam diante de nosso objeto de estudos, numa localidade e num momento histórico determinado.

Insistimos em dizer que a produção do espaço em Santo André apresenta profundos vínculos e influências do espaço metropolitano em geral, principalmente da capital.

São Paulo é sem dúvida o centro difusionador, a mola de propulsão da estruturação da região metropolitana, no entanto se configura num erro teórico adotar determinados parâmetros que se adequam às mais diferentes situações. As especificidades espaciais constituem verdadeiras barreiras, transponíveis apenas pela vontade e iniciativa daqueles que se negam a enxergá-la.

No período seguinte veremos que a difusão do automóvel produz resultados diferenciados em espaços também diferenciados.

2.1.3 - 3º Período: O automóvel e os caminhos do deslocamento.

(de fins da Segunda Guerra Mundial até a década de 70)

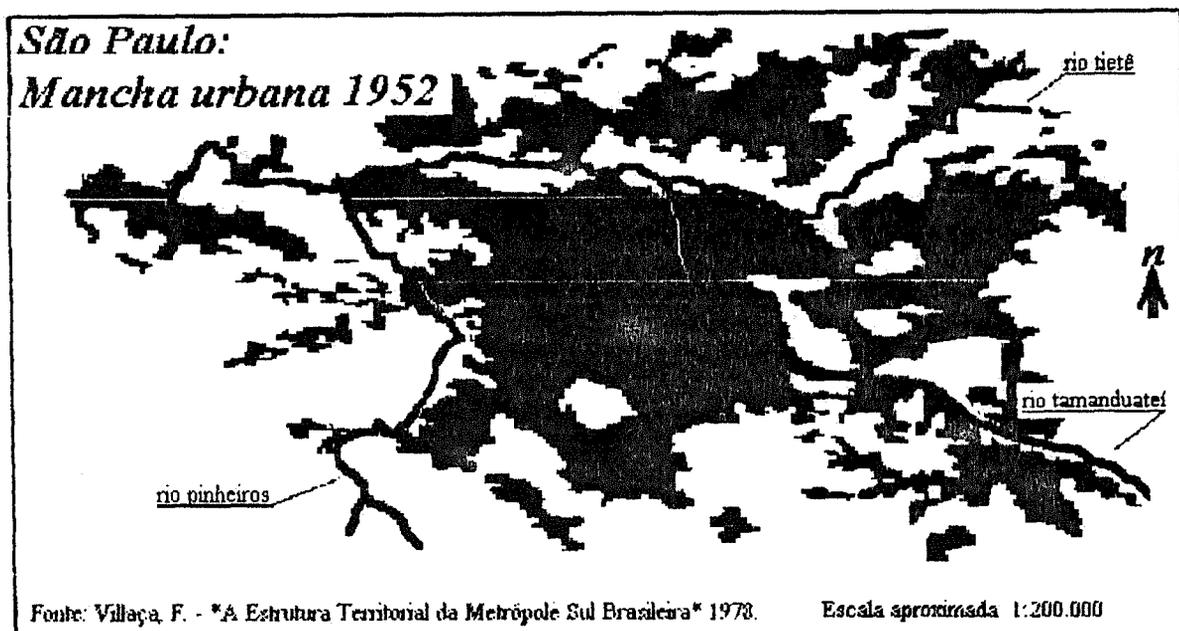
A produção do espaço urbano é determinada pelo momento histórico em que é operada. A este, por sua vez, se imprime um ritmo determinado pelo desenvolvimento acumulado das forças produtivas. A análise dos vazios urbanos respeita estes pressupostos.

Em fins da Segunda Guerra Mundial, o Brasil começa a se preparar para receber as companhias automobilísticas, o que significa uma inversão expressiva de recursos públicos em infraestrutura de suporte para o desenvolvimento e expansão deste meio de transporte (refinarias, siderúrgicas e eletricidade principalmente), por parte do Estado. Na década de 50 estas empresas transferem unidades produtivas, aproveitando-se desta infraestrutura instalada, e iniciam uma produção em massa de veículos automotores que promoveriam profundas alterações na estruturação do espaço urbano brasileiro nas décadas seguintes.

As possibilidades de deslocamento proporcionadas pela disseminação do transporte particular, detonou os limites da cidade e abriu novas perspectivas de crescimento da malha urbana. Agora podia-se ir mais longe, as distâncias se encurtaram e o tempo gasto nos deslocamentos diminuiria consideravelmente. A circulação assume novos contornos o que nos obriga,

necessariamente, a redimensionar nossos conceitos sobre a questão da ocupação do espaço, dos sentidos e alcance desta ocupação e de seus reflexos na produção dos vazios urbanos.

Se a disseminação do transporte individual imprime alterações radicais na produção do espaço, verifica-se que o transporte coletivo, já o produzira em menor escala diante da expansão industrial, marca registrada do período anterior. A carta que se segue (nº 7), a da "mancha urbana em 1952", demonstra claramente que a metrópole em expansão ocupa definitivamente o além Tietê, criando uma mancha descontínua, cortada de oeste a leste pelos vazios da várzea do rio Tietê. Mancha urbana descontínua, numa cidade que possuía então cerca de



3 milhões de habitantes no ano de 1954, só é possível de se acomodar diante de uma razoável capacidade de deslocamento das massas trabalhadoras pelo transporte coletivo, e pela expansão crescente e popularização do veículo particular.

A cidade começava a delinear sua forma atual, marcada pelo gigantismo e pela rapidez na transformação do espaço urbano. A maleabilidade dos limites da cidade é levada ao extremo com a proliferação dos veículos automotores, o que curiosamente recria a partir de então, uma situação já experimentada pela cidade nos primórdios de sua estruturação: territorialmente a metrópole paulista cresce "para dentro" na década seguinte (52/62), o que sugere que o surto expansionista possibilitado pela proliferação dos automotores, em especial o transporte coletivo, produziu uma quantidade expressiva de vazios intra-urbanos, suficientes para acomodar a demanda por terras nos anos seguintes.

O desenho urbano da mancha em 52, contrastado à fisionomia adquirida em 62, parece confirmar nossa idéia.

O grande bloco tem sua continuidade interrompida em larga escala apenas pela várzea do rio Tietê, que será afoitamente ocupada ao longo da década de 60. Osasco a oeste e Guarulhos a leste, servirão de baliza para a ocupação futura deste importante trecho da cidade.

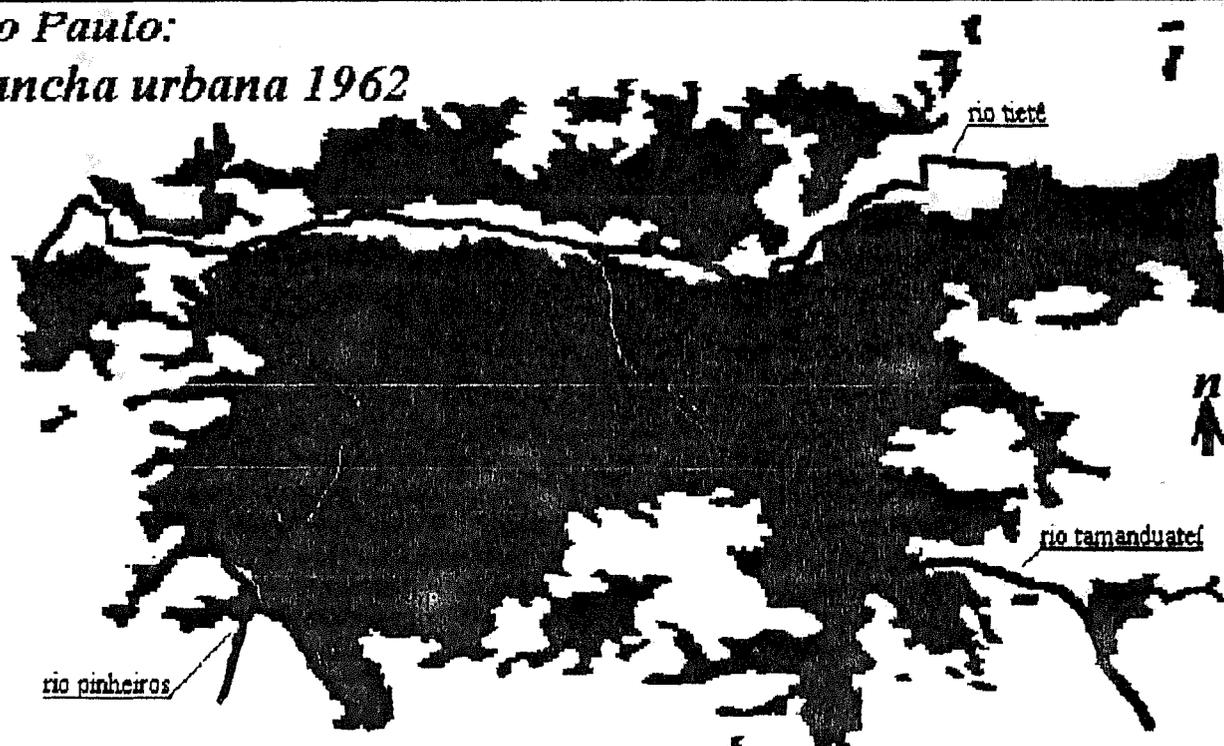
A várzea do Tietê ofereceria vastas possibilidades de expansão industrial, em virtude, de um lado, do oferecimento de terras deste imenso estoque após o aterramento das suas margens, e de outro, de uma indústria que agora começa a se interessar pela beira de rodovias, marginais e avenidas, mais do que as

ferrovias, conseqüência direta da opção pelo transporte rodoviário.

E interessante notar ainda que, se a cidade salta sobre o Tietê, para num segundo momento preencher os vazios que se tornam interiores, com o rio Pinheiros não ocorre o mesmo. Diga-se de passagem, as terras pertencentes aos bairros do além Pinheiros são aquelas que possuem os maiores vazios de ocupação, e também as mais próximas do centro histórico. A carta nº8, da mancha urbana em 1962, já demonstra que parte significativa desta porção da cidade não mais apresenta as características do momento anterior.

São Paulo:

Mancha urbana 1962



Fonte: Vilaça, F. - *A Estrutura Territorial da Metrópole Sul Brasileira* 1978.

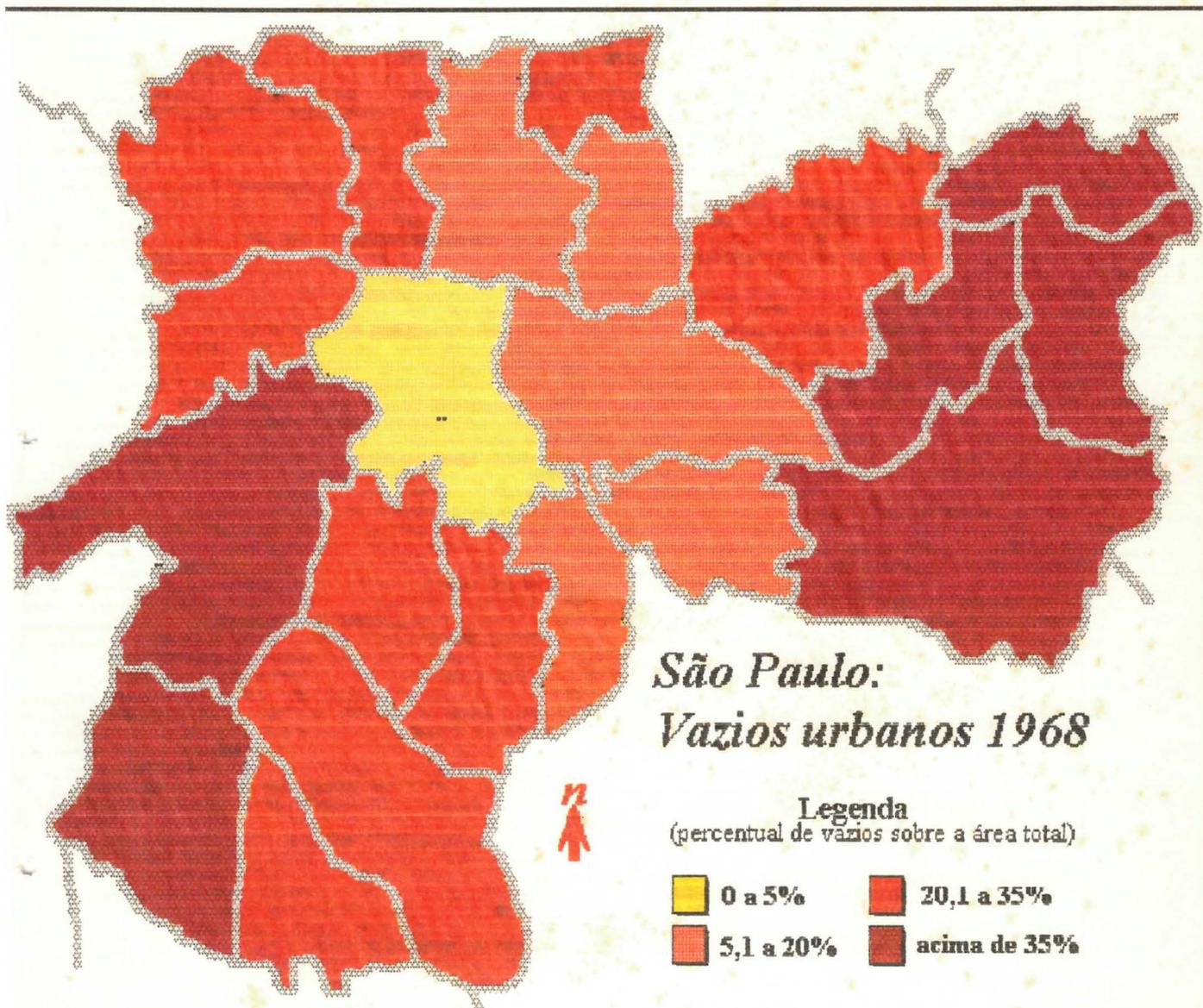
Escala aproximada 1:200.000

A ocupação em direção à sudoeste, ou seja, entre o centro histórico e o bairro do Butantã, tendo no meio do caminho os bairros da Consolação, Cerqueira César, Pinheiros, Jardim América e Jardim Paulista, possui uma peculiaridade. Se a carta nº8 apresenta uma continuidade de ocupação, verifica-se que esta só é interrompida diante da presença de grandes vazios, pois são eles os "brancos" que surgem no em torno, ou mesmo no interior desta imensa mancha urbana.

Esta continuidade é verdadeira sob este aspecto, mas se constitui num dado questionável se compararmos esta carta, a que nos referíamos anteriormente, com a carta que se segue (nº 9).

Observa-se claramente que a cidade de São Paulo possui duas porções onde a presença de vazios é mais nítida: a zona leste e a direção sudoeste. A primeira se constitui no sentido da ocupação das camadas de menor poder aquisitivo. Neste caso, a dinâmica de produção de vazios urbanos sofre a pressão constante das demandas populacionais por habitação. São em geral terras mais baratas (Itaquera, São Miguel, Guaianazes e São Mateus), onde ocorrem loteamentos populares e a auto-construção é a modalidade mais utilizada de suprimento de moradia.

Diferentemente deste caso, a segunda área que possui as maiores quantidades de vazios urbanos (mais de 35%), o sudoeste da capital por ser área de ocupação das camadas de maior poder aquisitivo, a terra se constitui num fator de reserva de valor. Ao se observar o carta nº 10, pode-se constatar com maior clareza que, afora o centro histórico, em 1967 o sentido da direção dos terrenos mais valiosos da cidade, aponta para os "jardins". E a



*São Paulo:
Vazios urbanos 1968*

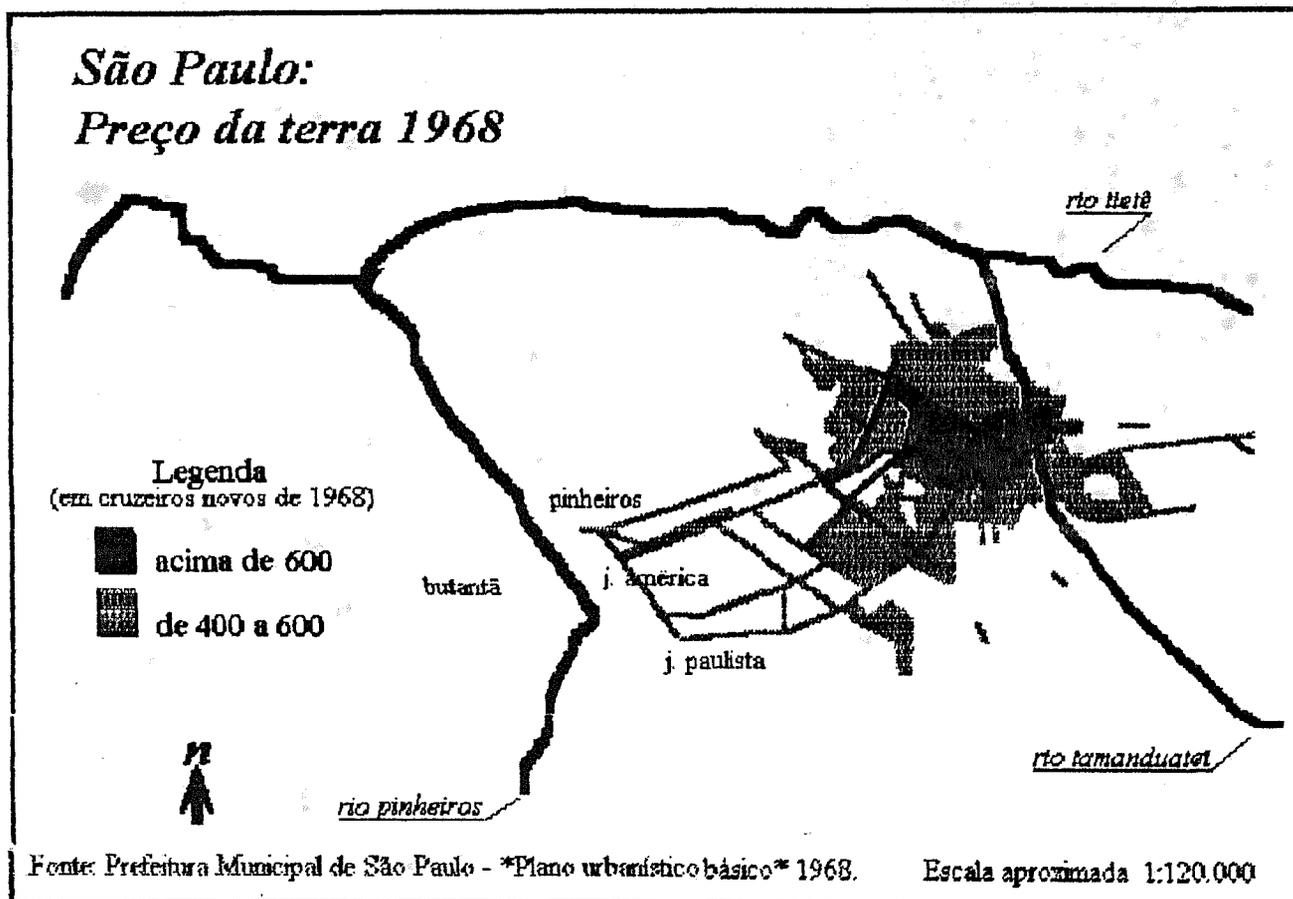
Legenda
(percentual de vazios sobre a área total)

- | | |
|---|--|
|  0 a 5% |  20,1 a 35% |
|  5,1 a 20% |  acima de 35% |

Fonte: Prefeitura Municipal de São Paulo - *Plano urbanístico básico* 1968. Escala aproximada 1:280.000

certeza da existência de uma classe social mais alta que tem na terra urbana, uma possibilidade de investimento e valorização patrimonial, em terras cuja limitada possibilidade de ocupação e alto valor do metro quadrado, garantem rentabilidade.

Em relação a isto acrescenta Langenbuch: "(...) nos bairros-jardins, Jardim Paulista, América, Europa, Paulistano, a ocupação relativamente lenta de loteamentos residenciais de classe alta (...). Isso se deve tanto à pressão da população relativamente pequena, inferior à verificada nos (bairros) destinados às classe pobres, quanto à especulação imobiliária, sempre mais intensa nos lugares finos" (30)



30-Richard Juergen Langenbuch - "A Estruturação da Grande São Paulo, estudo de geografia urbana" 1971, pg. 219, 1971.

O maior poder aquisitivo garante ainda, a presença de um ou mais automóveis na garagem. Territorialmente esta classe social habitava muito próximo do centro histórico, que ainda era o centro dos negócios e decisório. Mas mesmo que ela venha a se afastar dele, o que se constata posteriormente com a disseminação dos condomínios fechados, basicamente nesta mesma porção territorial, ela possui o carro, o que era importante do ponto de vista utilitário (deslocamento) e significativo do ponto de vista social.

Mas a ocupação mais ao longe, ainda no sentido sudoeste, não significa o seu maior distanciamento do centro, pois ela o trouxe consigo, através da transformação de uso que se opera na Av. Paulista.

A disseminação do automóvel proporciona tais mudanças, permitindo a criação de uma metrópole polinucleada. As distâncias são superadas com maior facilidade e a segregação espacial se aprofunda diante da formação de bairros exclusivistas, voltados para atender as necessidades de determinados segmentos sociais. Não são necessárias a ampliação de linhas de ônibus ou qualquer outra forma de transporte coletivo, mas pelo contrário, a demanda exige serviços de suporte ao veículo particular (asfalto, tapa-buracos, guaritas, estacionamentos, entre outros.). É bom frisar que, quanto menor for a circulação de pessoas por estas paragens, menores serão também as possibilidades de problemas com a segurança domiciliar, e também por que não, com as terras ociosas.

Posteriormente, a alta valorização do metro quadrado, que se observa na carta nº 10, nas ruas comerciais e de concentração de serviços, se estende para o interior destes quadrantes, chegando às margens do rio Pinheiros e próximo do nobre Morumbi.

Ao mesmo tempo em que São Paulo apresentava um nítido deslocamento de sua classe social de mais alto poder aquisitivo em direção aos jardins, e que fazia dos terrenos vagos um meio de investimento e valorização patrimonial, Santo André, por sua vez iniciava um processo de ocupação urbana mais acelerada em virtude da instalação de várias indústrias ao longo da Via Férrea. O nascente ABC, que sedia a instalação de multinacionais automobilísticas e seus setores de apoio, é formado de uma extensa classe operária que se emprega nestas indústrias.

Neste momento, década de 50, inicia-se o processo de conurbação entre o ABC e a metrópole paulista, muito mais ainda pelos caminhos da ferrovia do que pela abertura da via Anchieta, cuja conclusão se consuma em meados desta década. Posteriormente, esta rodovia exercerá papel fundamental na industrialização do ABC que, assim como São Paulo, tem seu eixo de localização desta atividade econômica alterado.

Santo André, apesar de não possuir nenhuma indústria automobilística instalada dentro de seus limites, possui importantes indústrias que gravitam ao redor destas, compondo o chamado setor de apoio, incluindo-se aí a COFAP, que é a maior indústria de autopeças da América Latina.

O fato é que Santo André, diante da expansão industrial verificada, e da disseminação dos loteamentos diante da

fragmentação das chácaras, fazendas e sítios, abre a possibilidade de atendimento a uma demanda por terras (indústrias e habitações) que inclui desde operários qualificados, operários pouco ou quase nada graduados (que ocupam os loteamentos populares), até a classe mais abastada que se divide em proprietários de fábricas cujos capitais é autóctone (inclusive oriundos da venda de terras), pequenos mas prósperos comerciantes e dirigentes regionais de empresas cujas matrizes se localizam em São Paulo ou mesmo multinacionais.

E de observar ainda que o fenômeno da verticalização, no caso do ABC como um todo, não era ainda a opção de moradia das classes de mais alto poder aquisitivo.

Até 1969 foram oferecidos ao mercado habitacional santoandreense, 8,1% dos apartamentos de 1 dormitório do total (até 1992), os de 2 dormitórios somavam 5,3% do total, de 3 dormitórios 5,2%, de 4 dormitórios 2,5%. Não existe na região ainda nenhum edifício residencial que ofereça 5 dormitórios ao comprador.

Bairros residenciais próximos ao centro comercial de Santo André ainda abrigavam os segmentos sociais mais privilegiados da população: Bairro Jardim, Bela Vista, Vila Bastos, Casa Branca, Vila Assunção todos circundantes do centro, que os aglutinava. O sobrado ou mesmo casa térrea em terreno de grandes dimensões (cerca de 500 m²) é característico do momento. São as terras mais caras da cidade, que num futuro próximo servirão ao despontar dos edifícios.

São Paulo neste período experimenta uma verticalização típica de grandes conjuntos populacionais, ao que Ferreira credita às limitações impostas pela legislação de obras, ampliando a demanda por terras. "(...) a limitação dos Coeficientes de Aproveitamento provocou uma expansão da área verticalizada: era necessária uma base fundiária maior para uma mesma quantidade de investimento." (31)

Esta demanda ampliada, por consequência de legislação, nos leva a pensar na paternidade da lei e os motivos de sua aplicação, ou seja, o fato sugere a existência de uma convergência de interesses entre "empresários da terra" e poder público municipal. Sobre a vinculação de interesses entre o Estado, Mercado e Empresa, Ferreira acrescenta: "Como em 1956 era implantada a indústria automobilística no Brasil e em São Paulo, observamos a ocorrência entre fatos simultâneos: a limitação do aproveitamento dos lotes urbanos, acarretando a expansão da área verticalizada, a desistência da construção do metrô e o desenvolvimento da indústria automobilística. Isto sugere (...) uma rearticulação entre Estado, Mercado e Empresa, visando ao proveito ampliado na acumulação." (32)

No caso em questão, não são empresas propriamente ditas que se interessam pela legislação, mas sim grandes proprietários de terras que se aproveitam de uma situação de quase monopólio, cujo bem se valoriza duplamente: de um lado pela expansão da área verticalizada e de outro, pela limitação legal do coeficiente de aproveitamento, aumentando a demanda por terras.

31-Nadia Somekh Martins Ferreira op cit. pg. 82.

32-idem.

Em Santo André, esta relação incestuosa entre poder público municipal e grandes proprietários de terras já se fazia perceber desde os primeiros momentos em que a cidade inicia sua estruturação.

Mas um fato ocorrido em abril de 1957 é muito ilustrativo neste sentido. Após a emissão dos carnês do Imposto Predial e Territorial, segue-se uma grita geral captaneada pela "Associação dos Proprietários", cujo presidente é o Sr. Abílio de Queirós, pertencente a família tradicional e possuidora de muitas terras.

Em 14 de abril do mesmo ano o comércio cerrou as portas atendendo um apelo da Associação, em sinal de protesto. O prefeito à época, Sr. Pedro Dell'Antonia, chegou a propor um desconto de 20% sobre os valores lançados nos carnês. Após muita pressão, chegou a concordar com 30% de desconto. Ao final das contas, a Câmara de Vereadores aprovou 40%. Ou seja, das 5 prestações devidas, pagam-se apenas 3. Do total dos lançamentos, naquele ano, é possível de se ter uma dimensão da quantidade de vazios que a cidade possuía, pois do valor total de Cr\$ 54.835,00, a parte predial somava Cr\$ 25.283,00 e a territorial Cr\$ 29.552,00 (33)

Podemos observar que os proprietários de terras abasteciam os cofres públicos com o Imposto Territorial, num volume cerca de 20% maior do que os pagadores de Imposto Predial. O interesse destes contribuintes, assim como de qualquer outro, é o de desembolsar a menor quantia possível na forma de tributos. A peculiaridade aqui, se encontra no fato de que estes

33-Angelo Gaiarsa - "A cidade que dormiu 3 séculos" 1968, pg. 57.

proprietários se organizaram, e de maneira eficiente, contra a cobrança daquele montante que, para eles, era demasiadamente exagerado.

Pode-se perguntar então: se os interesses deste grupo, o dos latifundiários urbanos, se funde por vezes às iniciativas do estado, porque a cobrança do imposto sofre tamanha reação?

Em primeiro lugar os cálculos para os lançamentos foram elaborados com base numa planta de valores, cuja confecção ficou a cargo de uma empresa do Rio de Janeiro. Argumentou-se que "os técnicos desconheciam totalmente a realidade do mercado de terras de Santo André", e o Prefeito "de forma ingenua" havia autorizado a cobrança. Tudo não passaria de um engano.

Em segundo lugar, e o mais importante, foi o recuo do executivo diante da mobilização do pequeno segmento da sociedade, o dos grandes proprietários (já que ter muitas terras não é um privilégio das massas). Esta é a verdadeira demonstração de força e controle do poder, mesmo que de forma indireta.

A participação do estado na produção do espaço depende basicamente de iniciativas e propostas políticas. É uma participação planejada que tem o perfil do grupo que está a frente do poder, no caso aqui, o municipal. Dotar de infraestrutura um loteamento, isentar ou subtaxar as grandes propriedades, facilitar o "trânsito" de projetos e liberação de documentos nas dependências do executivo, promover desapropriações de necessidade social duvidosa, entre outros, são algumas formas de valorização das terras urbanas legitimadas institucionalmente pelas mãos do estado.

Como foi (e ainda o é) característica da metrópole paulista seu crescimento extensivo, observa-se que o poder público concentra um poder excessivo em suas mãos, já que cabe a ele impor regras à ocupação do espaço, definir prioridades de ocupação, investir em infra-estrutura, e sugerir sentidos para a expansão urbana.

A ocupação territorial desordenada (comandada pelos interesses mercadológicos), combinada à intervenção do poder público (baseada em interesses políticos), numa metrópole que chegava ao fim da década de 60 com cerca de 6 milhões de habitantes e mais de 700 km², criou uma situação extremamente favorável para o amplo desenvolvimento dos interesses especulativos sobre a terra. Passamos a observar a metropolização da especulação, resultado de um processo de compactação da mancha urbana pela transformação de grandes glebas, agora transformadas em loteamentos, o que lhes possibilita ser cartografado como parte integrante da mancha urbana, embora a paisagem muito tenha se alterado. Retomamos aqui a idéia apresentada a algumas páginas atrás que sugeria "um crescimento para dentro" na década 1952/1962 (vide cartas nº7 e 8), pois do ponto de vista de seu espraiamento a mancha urbana em 1952 já apresentava basicamente o mesmo tamanho que dez anos depois. Neste interim construtores incorporadores, loteadores e especuladores se aproveitam da disponibilidade de terras e promovem o que chamamos de "compactação", principalmente em sentido leste, sudeste e sudoeste.

Este processo promove uma valorização muito grande dos terrenos intra-urbano disponíveis, devido a sua incorporação a malha urbana, valorização esta que recai impiedosamente e de forma dramática, sobre as camadas menos favorecidas da população, já que a quantidade de recursos exigidos para o investimento no mercado de terras por si só já exclui a grande massa da população, que não consegue sequer satisfazer sua necessidade de habitar quanto mais participar deste "pequeno e seletivo clube de investidores".

A especulação imobiliária é um mecanismo de valorização patrimonial acessível quase que exclusivamente à uma camada social, e que se aproveita amplamente desta prerrogativa. É o que pretendemos demonstrar no período seguinte.

2.1.4 - 4º Período: Os vazios metropolitanos

(A disseminação do crescimento vertical, o adensamento e os vazios urbanos da década de 70 até a atualidade)

Existem textos, reportagens e estatísticas que apontam a região do ABC como um pólo de desenvolvimento e de riqueza, pólo este caracterizado pela existência de um parque industrial diversificado com destaque para as indústrias químicas e metalúrgicas (especialmente as montadoras), por uma rede comercial capaz de atender as necessidades dos diversos segmentos sociais, aliada a uma razoável oferta de serviços. O ABC possui uma economia regional estruturada que produziu um centro de produção e consumo

fortemente desenvolvido, gerador do que se chama de uma "ilha de prosperidade" num país marcado pela crise. "Quem pensa em ABC, pensa em sindicatos e greves. O ABC, porém, tem um lado opulento, charmoso e desconhecido da maioria dos paulistanos, que faz a classe média de lá se sentir quase no paraíso." (34)

Nesta mesma revista numa outra data:

"O ABC, uma região colada a São Paulo, onde há o maior número de aparelhos de televisão e eletrodomésticos por habitante no país e onde, num grupo de quatro pessoas, pelo menos uma é dona de um carro, é por isso mesmo um termômetro sensível da temperatura econômica do país..." (35)

Na mesma linha da revista o jornal Folha de S. Paulo publica: "A crise econômica brasileira ainda não tirou a confiança dos comerciantes do ABC no potencial de consumo da região. (...) é que se trata do quarto mercado consumidor do país, com uma renda per capita privilegiada em termos de Brasil e que não tem apresentado perda significativa do poder aquisitivo. Por isso, nos últimos anos, a região foi invadida por grandes magazines e shoppings..." (36)

São Caetano do Sul, por exemplo, possui a maior renda per capita da América Latina: "...é um caso único (...) Espremida em 15 km², São Caetano apresenta a maior densidade demográfica da América Latina, com 10.767 habitantes por km². Segundo dados do IBGE (...) São Caetano é o maior mercado consumidor per capita do mercado brasileiro. (...) São Caetano do Sul é uma cidade que não

34-Revista Veja (caderno São Paulo) 1989, pg. 24.

35-Revista Veja (caderno São Paulo) 1990, pg. 80.

36-Jornal Folha de S. Paulo (caderno cidades) 1989, pg. 1.

tem favelas. (...) A cidade detém o menor índice de criminalidade da região. Nas ruas de São Caetano do Sul quase não existem camelôs e dificilmente se cruza com um mendigo" (37)

O INPES, que é o instituto de pesquisa do IMES, (Instituto Municipal de Ensino Superior de São Caetano do Sul) elabora pesquisas sobre o perfil sócio-econômico do morador do ABC, e o resultado parece a primeira vista confirmar as reportagens acima.

NIVEL DE RENDIMENTO FAMILIAR NO ABC

tabela nº 1

município	Santo André	São Bern.	São Caet.	ABC
faixas de renda	(%)	(%)	(%)	(%)
até 1 S.M.	2,0	1,0	1,3	1,5
de 1 a 3 S.M.	7,0	4,0	4,0	5,1
de 3 a 6 S.M.	17,0	9,0	17,3	14,2
de 6 a 10 S.M.	17,0	21,0	21,4	19,6
de 10 a 20 S.M.	27,0	22,5	20,0	23,5
de 20 a 30 S.M.	11,0	17,5	13,3	14,0
mais que 30 S.M.	11,0	14,0	12,0	12,4
sem renda	---	0,5	0,7	0,3
não sabe/recusa	8,0	10,5	10,0	9,4
total	100,0	100,0	100,0	100,0
margem de erro	7,1	7,1	8,2	4,3

FONTE: INPES set/1990 (obs: S.M.- Salário Min.)

Os dados apresentam, para o ABC como um todo, uma concentração de renda familiar na faixa de 10 a 20 salários mínimos, mas se aglutinarmos as faixas de 6 a 30 salários mínimos ou mais, teremos aí englobadas 69,5% das famílias, ou seja, cerca de 70% aproximadamente das famílias no ABC vivem com um rendimento superior a 6 mínimos mensais. Isto configura um percentual elevado se comparado ao resto do país.

**CONSUMO E INTENÇÃO DE CONSUMO DE BENS E SERVIÇOS
DOMESTICOS NO ABC**

tabela nº 2

BENS E SERVIÇOS DOMESTICOS	(% de famílias no ABC)	
	posse	intenção de compra (nos próx. 6 meses)
rádio/aparelhos de som	94,9	7,5
geladeira	97,5	4,4
TV à cores	88,0	5,6
TV preto e branco	36,2	1,3
automóvel	62,5	11,1
aspirador de pó	51,3	2,7
máquina de lavar roupa	67,8	5,3
secadora de roupa	18,5	4,2
lavadora de louças	8,7	3,8
freezer	17,5	4,2
forno de microondas	8,7	4,4
aparelho de videocassete	32,2	8,5
filmadora de videocassete	4,5	2,7
telefone	57,8	5,1
microcomputador	4,7	1,1
empregada mensalista	6,7	1,5
empregada diarista/faxin.	15,5	3,8

FONTES: INPES setembro de 1990

A pesquisa de posse de bens declarada nos mostra a quantidade de mercadorias que as famílias possuem no ABC. Geladeira e aparelhos de som e rádios beiram a casa dos 100%. Em relação à posse de automóveis verifica-se que cerca de 2/3 das famílias o possuem. Se compararmos tais estatísticas com as apresentadas pela EMPLASA observamos que, para a grande São Paulo, o quadro é o seguinte:

RELAÇÃO VEICULOS POR HABITANTE
NA GRANDE SÃO PAULO

tabela nº3

VEICULOS
(por mil habitantes)

São Caetano do Sul-----	272,4
Capital-----	200,2
São Bernardo do Campo-----	199,0
Santo André-----	167,9
Arujá-----	130,8
Mogi das Cruzes-----	123,3
Ribeirão Pires-----	115,6

FONTE: *EMPLASA 1982*

Novamente o ABC aparece em destaque, pois das sete primeiras colocações ocupa quatro, surgindo a capital em segundo lugar. Se a posse de automóveis configura um indicador da qualidade de vida, a pesquisa do INPES na tabela número 3 indica o fascínio que o automóvel exerce sobre as pessoas, quando consultadas sobre a intenção na aquisição de um bem.

A indústria automobilística, a bem da verdade, tem um peso significativo na configuração do espaço no ABC, não somente pelas montadoras em si, mas também pelo setor de apoio a elas composto pelo segmento de autopeças. O complexo mecânico-metalúrgico representa, depois do químico-petroquímico, o maior contribuinte de ICMS para Santo André com cerca de 20,7% do total. (38)

Outro dado que demonstra a grandeza e importância deste setor na economia local é a quantidade trabalhadores na base dos

38-O complexo químico-petroquímico contribui com 37,2%, o setor de produtos alimentícios vem em terceiro lugar com 11,72%, seguido do têxtil com 7,3% e o material elétrico e de comunicação com 3,0%. in Indicadores Econômicos nº 13, julho de 1991.

sindicatos. O Sindicato dos metalúrgicos do ABC tem cerca de 140 mil trabalhadores sob sua representação sindical (o segundo maior da América Latina) (39). Só a unidade da Volkswagen de São Bernardo tem cerca de 30 mil funcionários.

Sobre a absorção de trabalhadores da região pela indústria automobilística, o jornal A Gazeta Mercantil estampou matéria com o seguinte título: "Crise na indústria de carros faz diminuir as vendas do ABC." O texto da reportagem denunciava: "As imobiliárias da região ouvidas por este jornal calculam que nada menos que 80% de seus clientes trabalham direta ou indiretamente na indústria automobilística"(40). O antigo Sindicato dos Metalúrgicos de São Bernardo do Campo e Diadema informava que para cada demissão em uma automobilística seguem-se outras 24 demissões nos setores de apoio. Isto mostra o peso que este setor possui na configuração da economia do Grande ABC.

O setor imobiliário no ABC, assim como em qualquer cidade do país, se organiza em função das condições de ordenamento do espaço local. Não podemos desta forma ignorar a importância do setor industrial, em especial o automobilístico, na produção de seu espaço.

Entendemos que a dinâmica de produção e consumo de vazios urbanos no grande ABC, sofre os efeitos diretos do desempenho do setor industrial, em especial o da própria região.

39-No segundo semestre de 1993 ocorre a fusão do Sind. dos Metalúrgicos de S. Bernardo e Diadema com o de Santo André e região, formando o Sind. dos metalúrgicos do ABC, que engloba todo o ABC exceto São Caetano do Sul, que respeita orientação política-sindical divergente. Não temos conhecimento ainda se com a fusão o segundo lugar se mantém.

40-Jornal Gazeta Mercantil 13/3/81.

Não se encontram mais em Santo André, conforme aponta pesquisa (41) grandes glebas para a instalação ou expansão do parque industrial, que contava em 1988 com 970 fábricas empregando cerca de 70 mil trabalhadores, de um total de 140 mil trabalhadores no município, ou seja, 50% da população ocupada descarregava suas energias de trabalho no setor produtivo urbano.

Há que se levar em conta que a necessidade de grandes glebas se caracteriza numa prerrogativa territorial de apenas alguns segmentos do setor industrial, constatação esta que não pode, de maneira alguma, ser generalizada. Apesar da falta de terras, não são poucos os grandes galpões nas margens do rio Tamanduateí e portanto, da Av. do Estado, que, à venda, não encontram compradores. Elevadores Otis, Adubos IAP e Takenaka, são alguns exemplos. Podemos citar ainda aqueles cujo uso foi alterado, como a Volkswagem caminhões, transformada numa loja da cadeia de supermercados Carrefour, ou mesmo a Casa Publicadora Brasileira que virou uma loja da rede de departamentos Mappin.

Os exemplos acima são apenas expressão singela de um processo mais amplo de desconcentração industrial e queda do peso relativo deste setor na composição da economia local.

Os dados que acumulamos são inquestionáveis neste sentido: queda do número de estabelecimentos industriais, de pessoal ocupado, do consumo de energia elétrica, da arrecadação de tributos pelo poder público municipal, entre outros, são unânimes em confirmar a evidência de que o setor comercial e em menor escala o de serviços, se expandem às custas do recrudescimento

industrial, processo este que em todo ABC é observado, com excessão de Diadema.

"...o ABC vem perdendo peso relativo na indústria (...) a marca é que as indústrias não crescem aqui. As áreas são poucas e há muitas restrições." (42)

Os efeitos desta tendência sobre a dinâmica de produção/reprodução dos terrenos vagos só será sentida plenamente anos mais tarde, já que se trata de fenômeno recente.

Ao mesmo tempo que a industrialização se realoca e o comércio e serviço se expandem, a verticalização se especializa nos edifícios residenciais de alto padrão, voltados, basicamente, para os segmentos mais abastados da população.

Santo André possui 816 edifícios construídos dos quais 580 de 1 a 4 andares, ou seja, 72% do total das construções verticais do município tem este tamanho.(43) São ainda compostos em sua maioria por dois dormitórios (68% dos casos) e possuem 87,3 m² por unidade em média, ou seja, "Estas características se enquadram dentro do perfil de moradia destinado a população considerada na região de classe média."(44)

A verticalização no ABC atendia em parte a demanda por habitação das classes médias, personificada basicamente, naquele

42-Entrevista do Secretário Municipal de Planejamento de Santo André, Antonio Carlos Granado, ao jornal D. do Grande ABC, economia, caderno A, pg. 11 em 26/8/1991.

43-CEPEMI - Projeto Vertical/92 1992. Todos os dados absolutos sobre verticalização no ABC, usados nesta dissertação, foram extraídos deste projeto, que realiza um inventário muito bem elaborado sobre os edifícios em todo Grande ABC. Percentuais, médias e análises, exceto eventuais citações, são de nossa responsabilidade.

44-idem pg. 16.

trabalhador do setor industrial cujos rendimentos permitiam esta opção.

A desindustrialização relativa apresentada sugere uma mudança neste quadro. Há uma forte tendência na especialização industrial, pois os segmentos das fábricas que se mudam para outros municípios são aqueles que ocupam mão de obra pouco ou quase nada qualificada, permanecendo os setores de pesquisa e planejamento, os centros de inteligência industrial, cujas exigências territoriais de instalação são em geral menores do que o setor produtivo em si, a linha de produção.

Dai ser questionável a declarada "falta de espaço" para atender a demanda industrial. (45)

Isto altera também o perfil do consumidor de apartamentos, o que leva necessariamente a uma mudança no padrão de construção no atendimento à demanda, agora de maior poder aquisitivo.

De início é bom frisar que Santo André lidera o ranking no ABC no que diz respeito aos edifícios residenciais em construção. São 147 novos prédios (46) dos quais 20% possuem mais de 18 andares (SBC tem 6% nestas condições e SCS 5%), ou seja, os maiores espigões que despontam do solo no ABC estão sendo construídos em Santo André.

Além disto, nota-se que o padrão de construção também muda. O município de Santo André é o único dos três a construir

45-Pesquisa do CEPEMI (Centro de Pesquisas do Mercado Imobiliário) publicada no caderno Mais aponta que não existe área disponível em Santo André para a expansão industrial nas zonas que a lei de zoneamento destina para este fim. Edição de 24 de julho de 1991.

46-São Bernardo é a cidade do ABC com o maior número de edifícios, 1618 construídos, mas 124 em construção.

edifícios com 5 dormitórios, que possuem em média 536,6 m². Com 4 dormitórios existem 909 unidades em construção a serem em breve entregues aos seus proprietários, enquanto São Bernardo constrói 295 e São Caetano 233.

"Observa-se (...) uma mudança nas características de padrão entre os edifícios residenciais em construção, quando comparados aos construídos.

São edifícios com mais de 8 andares (61%) de 4 apartamentos por andar - com forte tendência para 1 e 2 - possuindo mais de 3 dormitórios (49%) (...), e completa infra-estrutura social, caracterizando construções de alto padrão.

Os municípios de Santo André e São Caetano do Sul representam 70% das obras com estas características."(47)

Se o edifício em si incorpora uma alteração efetiva no padrão de construção, sua localização no entanto, pouco se alterou.

A porção central da cidade e seus bairros de em torno concentram a grande maioria, tanto dos edifícios construídos, quanto os em construção. A manifestação territorial desta observação, aponta que a elite local ainda prefere os bairros de verticalização tradicional, em especial: Casa Branca, Vila Assunção, Bela Vista, Vila Bastos, Bairro Jardim e Bairro Campestre, localizados no em torno da porção central da cidade (48). Estes bairros ainda, de acordo com a pesquisa sobre o preço

47-Projeto Vertical/92. pg. 20.

48-Nota-se que pelos dados de distribuição de renda em Santo André, os setores fiscais da Prefeitura Municipal de números 1,3,5 e 15 são justamente aqueles que incluem estes bairros e os que aglutinam moradores possuidores de maior riqueza.

do metro quadrado no grande ABC, (49) são os mais valorizados de Santo André, o que confirma uma verticalização inclinada a atender as demandas das classes média alta e alta.

No outro extremo observamos que os bairros mais carentes da cidade, com raras exceções, não possuem edifícios construídos e em construção, como é o caso da porção sul de Santo André, em direção a área de proteção dos Mananciais e à Serra do Mar, caracterizada pelo relevo irregular, acidentado e, portanto, propenso aos efeitos da erosão diante da ocupação desordenada. Localiza-se também, nesta parte, o maior número de favelas da cidade.

Há um paralelo evidente entre o uso do solo pela população favelada e de menor poder aquisitivo e a localização dos terrenos vagos de maior tamanho, característica esta muito semelhante a da cidade de São Paulo.

O preço da terra promove uma verdadeira seleção espacial em relação ao pedaço da cidade que esta reservado aos indivíduos, determinado certamente pela classe social a que pertence.

A observação atenta das cartas que se seguem sobre a "localização das favelas" (nº11) e da "distribuição dos terrenos vagos" (nº12) respectivamente, nos mostra que em Santo André as favelas se concentram na porção sul do município que aglutina, por sua vez, a maior presença de terrenos vagos (a carta nº 11, referente a "distribuição dos terrenos vagos", registra exclusivamente a presença de vazios urbanos acima de 5.000 m², que representam mais de 50% do estoque de terras do município).

Nesta porção do município ainda - a sul - ocorre a separação entre a área urbana e a não urbana, que coincide aproximadamente com o início da área de proteção aos mananciais.

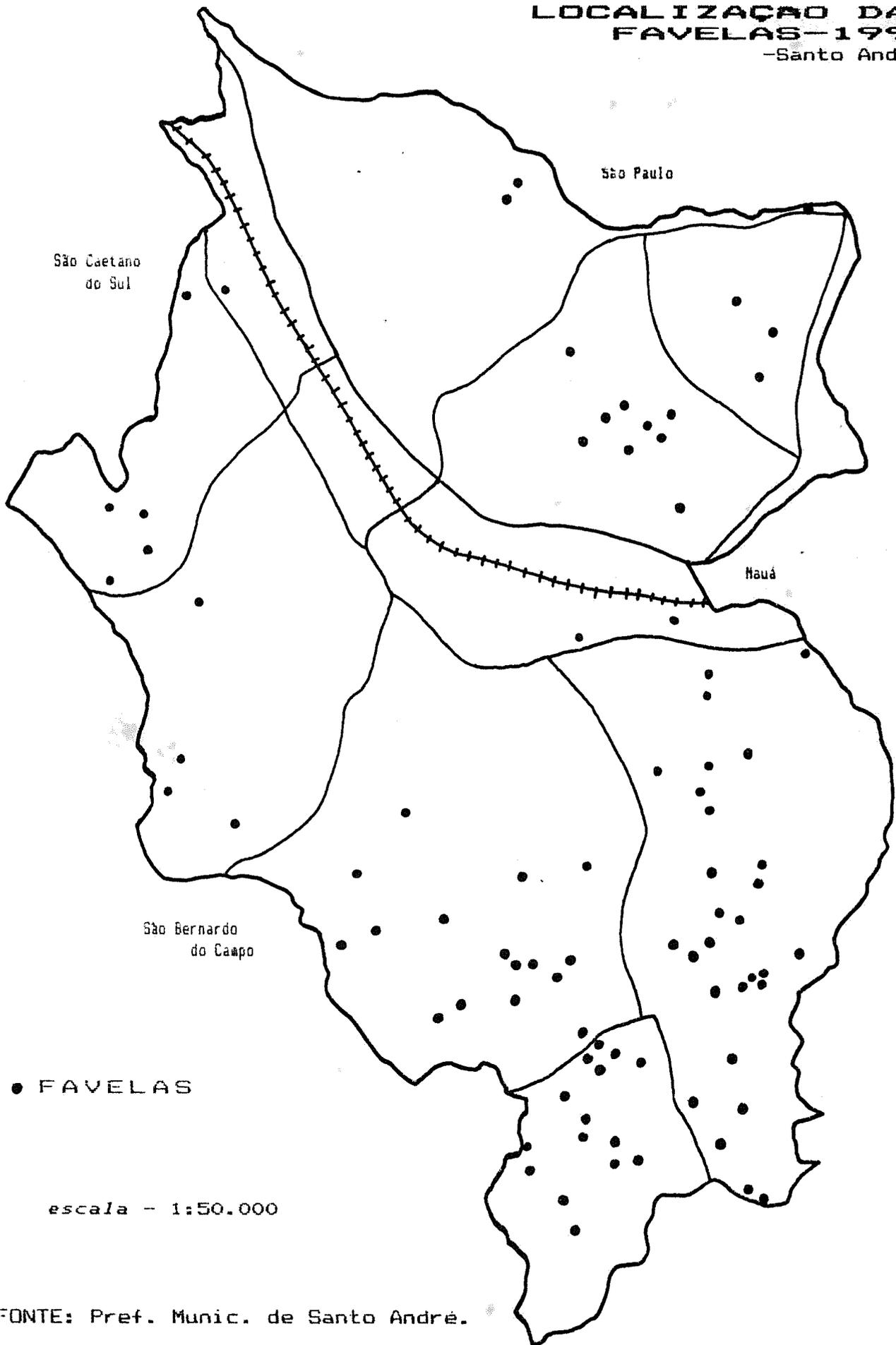
Tanto em São Paulo quanto em Santo André, as maiores glebas aparecem na periferia da mancha urbana e a medida em que caminhamos para o centro histórico da cidade sua presença vai sendo gradativamente menor, pois predominam aí terrenos de menor metragem, configurando verdadeiros enclaves ante ao densamento urbano. Concomitantemente a este fato verificamos que a maior proliferação de favelas se dá (ainda para os dois municípios) justamente nas áreas onde os maiores lotes são predominantes.

Portanto conclui-se que, quanto maior for o grau de urbanização, menor será a disponibilidade de terras vagas, porém, ao contrário, tanto maior será o preço do seu metro quadrado.

As cartas referentes ao município de São Paulo sobre "A localização das favelas" (nº13) e da "distribuição dos vazios urbanos" (nº14), respectivamente nas páginas seguintes, expressam guardadas as devidas proporções, o mesmo fenômeno que ocorre em Santo André. Mapeados os setores fiscais de São Paulo em relação a presença de vazios urbanos em seu interior e verificamos que os maiores surgem basicamente ao longo das zonas sul, norte e leste, que possuem por sua vez as maiores concentrações de favelas.

"Ao decréscimo das condições de urbanização bem como da ocorrência de áreas com problemas de ocupação (áreas de erosão, principalmente), corresponde elevação do percentual de incidência de vazios." (50)

LOCALIZAÇÃO DAS
FAVELAS - 1991
- Santo André -

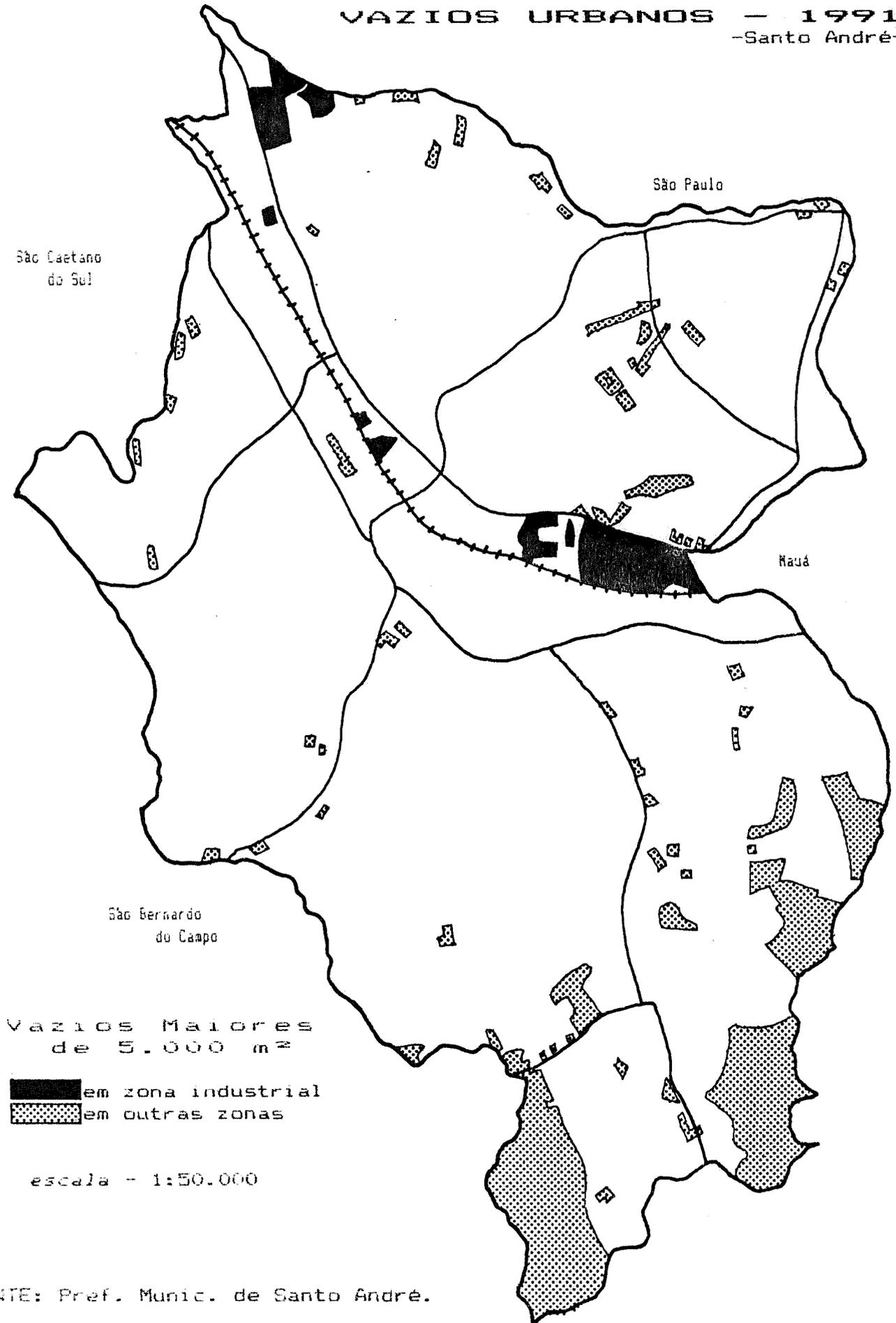


● FAVELAS

escala - 1:50.000

FONTE: Pref. Munic. de Santo André.

VAZIOS URBANOS - 1991
-Santo André-



FONTE: Pref. Munic. de Santo André.

Como a terra é um bem privado cujo uso tem um preço que é inacessível para amplos segmentos sociais, verificamos como consequência, que a ocupação de terras representa a possibilidade de se satisfazer a necessidade por moradia, e isto ocorre em geral nas áreas menos dotadas de infra-estrutura, o que exigiria uma inversão massiva de recursos no sentido de suprir as carências estruturais. Daí o paralelo entre a presença das maiores glebas de terras associadas a existência de favelas.

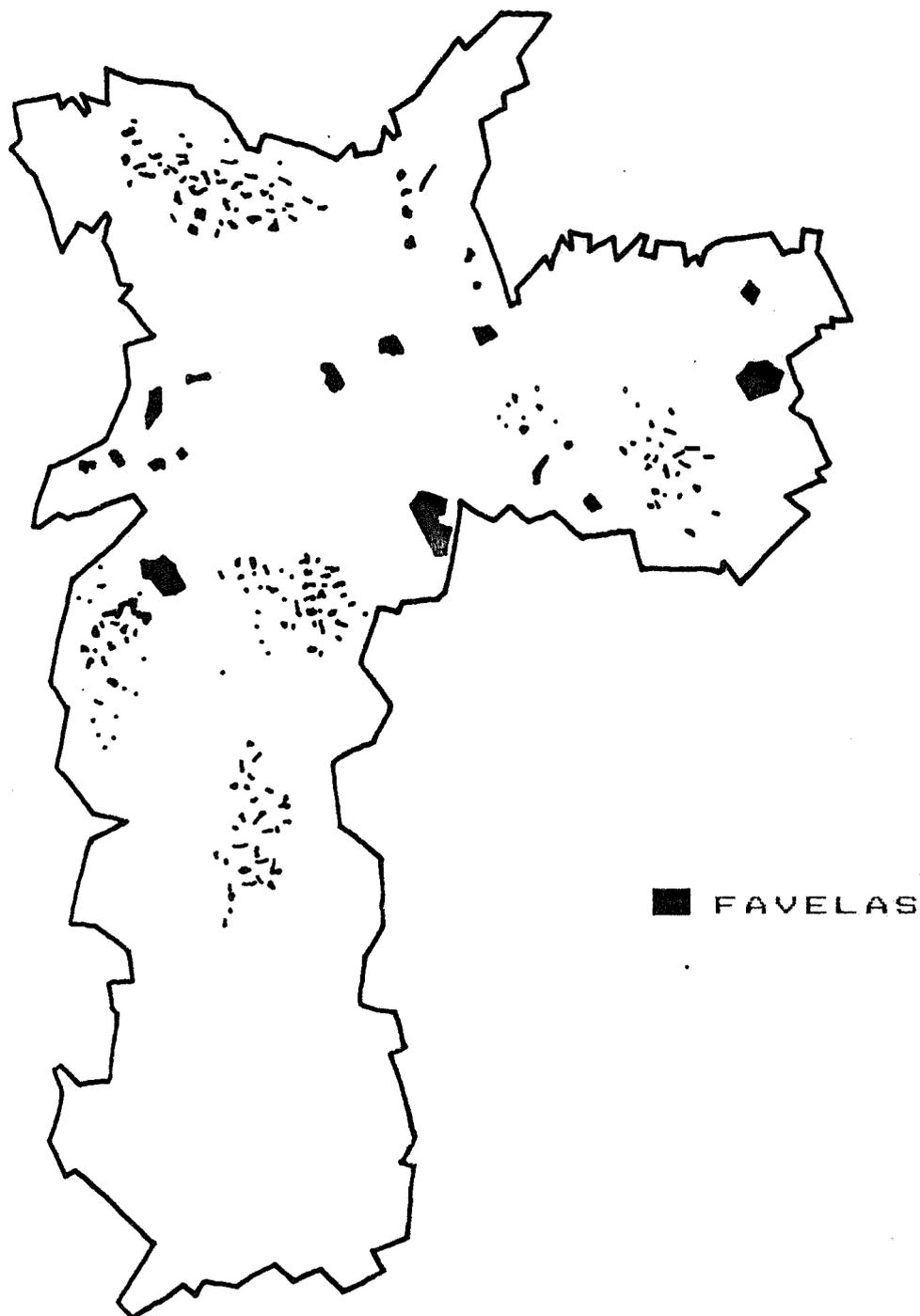
A dinâmica de reprodução dos vazios urbanos está, desta forma, intimamente relacionada à expressão territorial que a pobreza assume na cidade de Santo André.

Contudo a ocupação do solo urbano de Santo André apresenta ainda outras características que julgamos importante apresentar.

A primeira delas é que a relação favelas e maior quantidade de terrenos vagos não pode ser tomada como absoluta, ela é clara e indiscutível, mas não é uma regra. Com 2.430.286 m², o setor fiscal (51) que congrega a Cidade São Jorge, Parques Marajoara, Gerassi e Guaraciaba, o Jardim Marek e o Centreville, oferece a maior quantidade de terrenos vagos da cidade, sendo ainda o segundo colocado na oferta de terrenos da faixa acima dos 10.000 m². Este setor fiscal localiza-se à leste, na divisa com o município de Mauá. É um local de ocupação recente, pois entre 1980 e 1990 apresentou o maior índice de crescimento de domicílios de Santo André, com 124,26%. Dos setores fiscais que possuem favelas, situa-se na faixa de menor incidência, apesar de se posicionar junto aos setores fiscais de menor renda familiar.

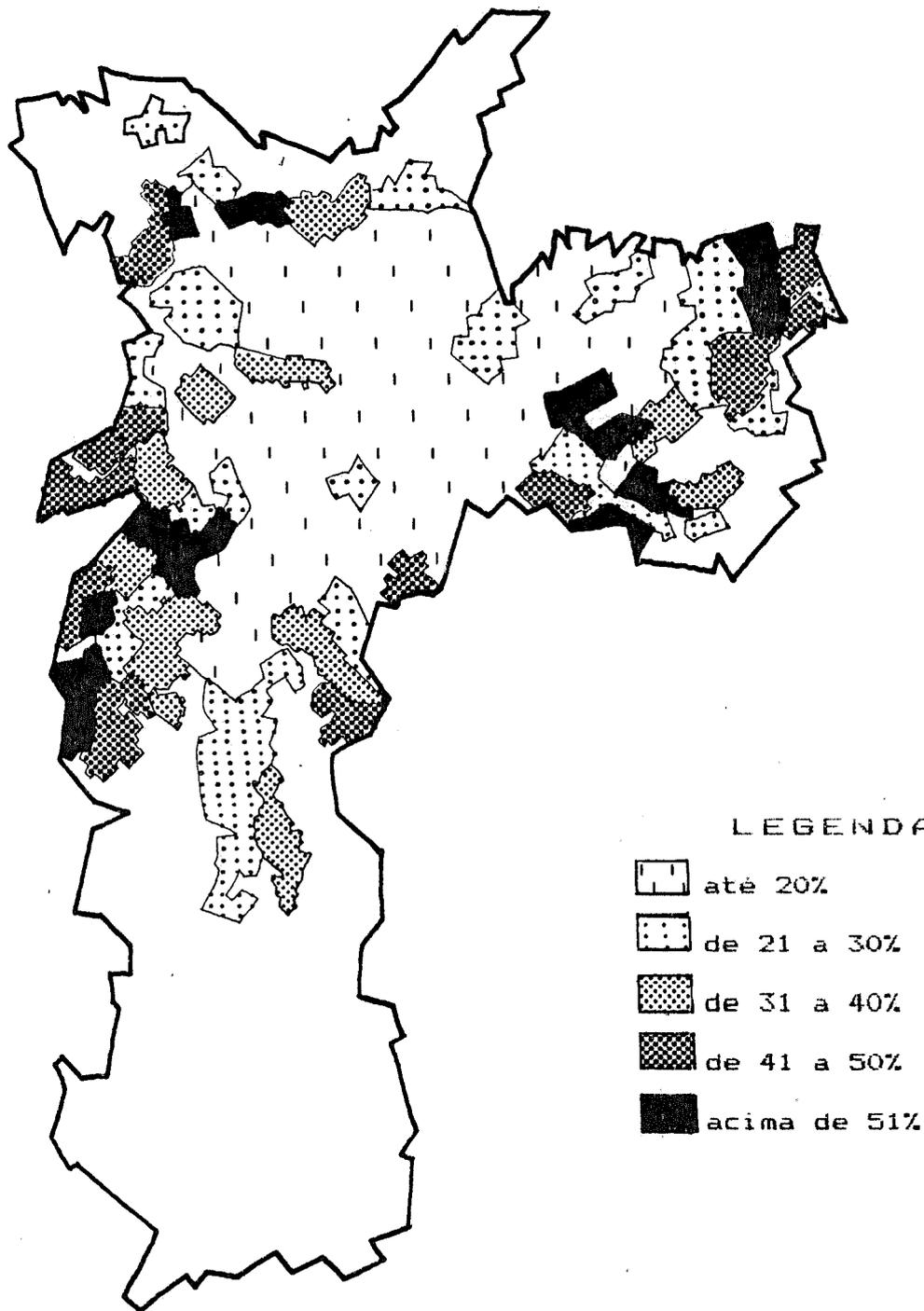
51-Unidade fiscal de divisão territorial da Prefeitura Municipal de Santo André que congrega vários bairros, vilas, parques, etc.

**Município de São Paulo:
LOCALIZAÇÃO DAS FAVELAS-1987**



FONTE: Pref. Munic. de S. Paulo in "São Paulo: Crise e Mudança - 1991"

Município de São Paulo: DISTRIBUIÇÃO DOS VAZIOS URBANOS



A "cidade São Jorge", um dos bairros deste setor fiscal, é ainda o bairro que mais evoluiu em Santo André no quesito edifícios em construção: não possuía nenhum edifício construído até 1992 e hoje existem nada menos do que 18 em construção, mais de 11% do total e terceiro lugar numa lista decrescente, num bairro que não possuía na verticalização uma característica de sua paisagem.

Por estas características nota-se que esta parte da cidade, de ocupação recente marcada pela verticalização, vem sendo a opção de local moradia àqueles cujos rendimentos não são elevados, mas suficientes para a autoconstrução ou mesmo aquisição ou aluguel. Tudo isto numa área onde existem ainda grande quantidade de terrenos vagos à disposição.

O lado sul de Santo André por sua vez, representa nitidamente o local procurado por aqueles que não podem se dar ao luxo de escolher. E também área de ocupação recente possui muitos terrenos vagos, em geral grandes glebas, acomoda população de baixa renda, portanto há muitas favelas. Não é o único, mas é o maior e mais característico setor da cidade onde o contraste entre terra ociosa e concentração de população favelada é mais nítido.

Um outro aspecto que o fenômeno assume é o da concentração da propriedade.

O quadro da distribuição dos terrenos vagos em Santo André por faixas, apresenta a seguinte classificação:

**DISTRIBUIÇÃO DOS TERRENOS DESOCUPADOS
EM SANTO ANDRÉ POR FAIXAS**
tabela nº4

FAIXAS	QTDE.	%	AREA (M ²)	%
até 125 m ²	3.346	17,4	412.896	3,4
126 a 250 m ²	6.806	35,4	1.269.406	9,9
251 a 500 m ²	7.747	40,3	2.346.826	18,4
501 a 1.000 m ²	788	4,1	536.695	4,2
1.001 a 10.000 m ²	418	2,1	1.187.879	9,3
mais que 10.000 m ²	93	0,4	6.978.898	54,8
total	19.198	100,0	12.732.600	100,0

FONTE: CPD / Sec. de Finanças - RMSA/1990

Num exercício de simulação poderíamos auferir que, se na pior das hipóteses as 93 propriedades com mais de 10.000 m² (que representam apenas 0.4% do total) estivessem de posse cada uma delas de apenas um proprietário, elas somariam 54,8% do estoque total de terrenos vagos da cidade. Por aí é possível avaliar o poder que estas pessoas têm quando se trata da questão da satisfação da necessidade de *habitar* do homem. O estatuto da propriedade privada e a garantia jurídica institucionalizada da posse da terra, possibilitam a ocorrência de tal fenômeno. Este poder atribuído aos proprietários de terras pela posse, pode ser medido também pelo fato de que, em Santo André, das 82 favelas existentes, 75% localizam-se sobre terrenos do poder público e 9% em terrenos privados e o restante em terrenos de propriedade mista. As ocupações de terras na cidade são, em geral, violentamente reprimidas quando se trata de propriedade

particular, já nas terras públicas o confronto nem sempre ocorre, por vezes acontece exatamente o contrário; quando o poder público se propõe urbanizar a favela.

As medidas jurídicas, quando se trata de reintegração de posse de terras privadas ocupadas, negam a lerdeza e a ineficiência deste poder do estado, pois a prática mostra que os mandatos impetrados obtêm, num curto espaço de tempo, parecer favorável ao proprietário, ou seja, o despejo. Tanto é verdade que a população segregada, que lança mão das ocupações como única possibilidade de obtenção de terra para moradia, assimilou a rapidez do poder judiciário em conceder os mandatos de reintegração de posse, que passou com frequência a promover ocupações noturnas e de pronto iniciar, com restos de materiais, a construção de seus barracos.

A posição do poder judiciário não podia ser outra, já que como parte do Estado, seu papel é a defesa incondicional da propriedade privada. Apesar disso, a questão das ocupações põem a nú a contradição entre a produção socializada do espaço e sua apropriação privada, e a exacerbação do valor de troca. Além do mais as ocupações significam uma ameaça frontal ao direito de propriedade, o que de forma alguma deve ser questionado, pois ela é o pilar central de sustentação da reprodução do capital.

Os argumentos utilizados contra as ocupações trafegam pelos caminhos em defesa da propriedade. "Com perplexidade recebemos recentemente notícias de invasões em algumas propriedades rurais e urbanas. Atos de violência, não apenas de violência física (...) mas, especialmente, atos de violência ao direito

propriedade consagrado pelo Direito Positivo. (...) O direito de propriedade é condição "sine qua non" à existência da liberdade humana, sendo um dos sustentáculos do sistema sócio-económico do Estado, não circunscrevendo-se, apenas, ao universo dos direitos individuais." (52)

A defesa da propriedade assume integralmente a posição em defesa do capital, e o que é liberdade para uns, significa opressão e miséria para outros.

Toda esta situação tende a se agravar durante o processo de desenvolvimento do capitalismo, pois o raio de alcance da miserabilidade engloba ano a ano cada vez mais gente.

Aliado a isto há uma total falta de iniciativa por parte da União na tentativa de solução do problema habitacional no país. O presidente da Associação dos Construtores e Incorporadores de São Bernardo do Campo coloca que: "Em 1973 foram concedidos 974 mil financiamentos. Já em 1979 caiu para 303 mil, em 1982 subiu para 541 mil e a partir daí aconteceu o rombo. Em 1990, esse número passou a pouco mais de 30 mil financiamentos. De 974 mil baixou para 30 mil, sem considerarmos o aumento populacional ocorrido nesse 18 anos." (53) Devido aos elevados custos de produção e comercialização, por uma contingência das características desta mercadoria - a habitação - o empresariado do setor da construção civil é unânime em reclamar a injeção de recursos por parte do Estado no financiamento da moradia. Aqui, o discurso neoliberal tão em voga, que entre outras exige o fim da intervenção do Estado na economia não encontra respaldo. Pelo contrário, o

52-Rui Ochman - "A modernidade da Idade Média" 1991.

53-Milton Bigucci - "Classe média sem moradia" 1991.

mercado imobiliário necessita de recursos da esfera Federal já que somente as camadas sociais mais abastadas possuem recursos próprios para aquisição da moradia.

Além disso os financiamentos para a aquisição de casa própria tem contemplado essencialmente a classe média, pois os assalariados que percebem mais de 7 salários mínimos até 16,5 se beneficiam com 57,4% dos recursos do SFH para este fim.

"Para a classe popular há recursos, porém eles são tão baixos e os custos dos terrenos, materiais e mão de obra na região do ABCD são tão elevados que se tornaram impraticáveis. Vocês sabem que a mão de obra na nossa região é mais cara que na capital?" (54)

As considerações do autor confirmam em primeiro lugar, que em relação ao nível de rendimento (no caso os trabalhadores da construção civil) o ABC realmente se configura num pólo de concentração de renda. Em segundo lugar que, a medida em que a cidade tem na concentração uma marca de seu desenvolvimento, a intensidade deste processo atribui um valor crescente aos terrenos vagos remanescentes, que se intensifica na proporção direta da concentração. Isso gera contradições dentro do próprio setor imobiliário, onde o terreno vago se coloca, por vezes, como um obstáculo a incorporação de capital fixo, necessário ao próprio processo de reprodução do capital. Quanto mais capital fixo incorporado ao solo, maior a concentração urbana; tanto maior será também o preço dos terrenos vagos.

54-*idem*.

"Mas as construtoras (...) também alegam dificuldades para investir em habitações populares, uma delas é o alto custo dos terrenos, que no Grande ABC supera o interior de São Paulo, por ser uma região industrializada e que registra alto índice de migração." (55)

Santo André, diante do nível de renda médio de suas famílias residentes (vide tabela nº 2) e da própria população favelada (com poder aquisitivo médio de 5 salários mínimos), demonstra que a questão do acesso à terra urbana se apresenta antes um problema estrutural do que simplesmente conjuntural.

Quando se observa que o ABC como um todo tem um potencial imobiliário (volume de negócios no setor) que se configura como o segundo de todo o Estado de São Paulo conforme a Secção ABC do SCIESP (56), temos a exata noção da importância que a questão da terra possui nesta parte do Estado. Um mercado imobiliário de tal monta, aliado a uma concentração de terras ociosas configurando um verdadeiro monopólio, são os ingredientes que promovem a expulsão da pobreza para além dos limites municipais, e os remanescentes são obrigados, para se manterem, a possuir mesmo assim um nível alto de rendimento familiar.

Ocupar um espaço no ABC significa dispender de uma quantidade de dinheiro razoável na aquisição do uso do solo. "Os números não deixam dúvidas de que há muitos anos as classes de

55-Diário do Grande ABC 1991.

56-O SCIESP (Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado de São paulo) numa entrevista ao Jornal da Tarde declara: "Segundo maior mercado imobiliário do Estado, o ABC movimenta hoje cerca de US\$ 40 bilhões só em empreendimentos residenciais, com 250 edifício em construção destinados às classes média e média alta (...)." Jornal da Tarde 11/6/90.

melhor poder aquisitivo vêm sustentando este mercado, que garante cerca de 20 mil empregos diretos (...) O lado negativo desse vigor é que a cada dia está mais caro morar em Santo André, São Bernardo do Campo e São Caetano do Sul. (...) O custo dos terrenos associados à falta de financiamentos inviabiliza a construção da casa própria (...) são quase inexistentes no ABC os lançamentos de prédios com apartamentos de dois dormitórios ou do tipo quitinete." (57)

Como dissémos a construção civil segue as regras de mercado ao oferecer seu produto, assim despontam no ABC os espigões voltados as classes mais abastadas, pois estas possuem recursos disponíveis para o financiamento de sua própria residência. "A região mais central, de ocupação urbana mais antiga e consolidada, pouco se modificou quanto aos loteamentos. O que se observa nestas áreas é a crescente verticalização para uso habitacional de alto poder aquisitivo." (58)

A confirmação desta idéia vem do fato de que na década de 80 Santo André foi o palco da construção de apenas três conjuntos residenciais para as classes de baixa renda, através do financiamento do BNH. Destes, dois foram ocupados como resultado da pressão dos movimentos por moradia. Um deles, o Centreville, mereceu à época grande destaque na imprensa escrita e falada devido ao conflito entre ocupantes e a polícia, onde até o Governador (Franco Montoro) atuou como mediador.

Diante da problemática habitacional o conflito é inevitável.

57-ibidem.

58-Prefeitura Municipal de Santo André - "Plano Diretor" op cit pg. 115.

"O motor do processo espacial será determinado pelo conflito a partir das contradições inerentes às diferenças de necessidades e de pontos de vista de uma sociedade de classes manifesta na propriedade privada do solo e, conseqüentemente no seu uso. A relação entre propriedade e o uso será mediada direta ou indiretamente pelo mercado." (59)

A questão da habitação reflete claramente a segregação espacial. A paisagem expõe com toda frieza a problemática da moradia e o grau de dificuldade que as pessoas encontram na satisfação dessa necessidade básica, fruto de uma distribuição de renda desigual estabelecida no processo de produção.

59-Ana Fani Alessandri Carlos - "A (re)produção do espaço urbano" O caso de Cotia, Tese de Doutorado 1986, pg. 64.

3 - O SOLO URBANO E A QUESTAO DA RENDA DA TERRA

"Compre terra e seja sócio do mundo"
*Slogan de uma imobiliária em Santo André
num anúncio de jornal em 1982.*

Diante da expansão crescente do fenômeno industrial, a cidade torna-se efetivamente um espaço de concentração. Seu território é disputado freneticamente por uma gama diversificada de atividades que se reproduzem a partir da industrialização. Esta, por sua vez, comanda o processo que nos permite entender a cidade enquanto condição geral de produção. A terciarização se coloca neste contexto enquanto tendência que, de certa forma, aponta para novas perspectivas de entendimento do fenômeno metropolitano na atualidade. É prematuro, e porque não perigoso, afirmar que a terciarização prenuncia o fim da concentração urbana como processo resultante da industrialização.

Entendemos que o intenso processo de desenvolvimento industrial da grande São Paulo resultou na constituição da metrópole paulistana. Tal processo produziu um espaço adequado à ele, tendo na concentração urbana o seu reflexo.

Em sentido amplo a concentração representa uma grande e dispendiosa inversão de capital no solo na perspectiva da formação do ambiente construído. A disposição das formas, individualmente concebidas, respeita as determinações gerais dadas pelo padrão de acumulação vigente, mesmo aquelas que tem no Estado seu criador.

As contradições existentes entre as necessidades de acumulação e as da população em geral se expressam na paisagem urbana principalmente nas formas de habitação, caso exemplificado pelas favelas e cortiços. A questão habitacional constitui-se o espelho das desigualdades sociais da metrópole.

O processo de acumulação histórica de capital imobilizado sob a forma do espaço construído, significa um imenso acúmulo de trabalho morto na cidade. Isto nos remete à reflexão sobre o entendimento da cidade enquanto mercadoria.

Em sua totalidade a cidade representa, indiscutivelmente, um acúmulo de trabalho, materializado em formas construídas urbanas cuja velocidade de reprodução acompanha o padrão da acumulação, que é em última instância quem determina a velocidade e define os rumos da reprodução do capital e portanto da produção do espaço. A cidade significa neste sentido, a convivência entre novas e velhas formas. As primeiras podem ser definidas como a manifestação material adequada ao uso definido num momento do processo de produção do espaço. Por sua vez as velhas formas nada mais são do que as novas, cuja fisionomia resguarda outro momento histórico, que não o atual. Existem assim velhas formas mas não velhos usos, pois elas (as formas) perdem sua eficácia diante das diferentes maneiras com que são satisfeitas historicamente as necessidades humanas.

O terreno vago segue observando o que se passa na cidade. Não são os mesmos terrenos que permanecem vagos ao longo da história da formação da cidade, pois eles também são reproduzidos. Na turbulência da produção do espaço os terrenos vagos não são um dado fixo, mas sim um produto desta dinâmica, que os cria e recria na medida da necessidade da acumulação. Sua existência está condicionada a globalidade dos processos de estruturação do espaço urbano.

Quando a quantidade de capital que se despende na demolição de uma velha forma compensa a quantidade que se gasta na reforma ou na construção da nova, um terreno vago é produzido pois ele significa a condição de passagem do velho para o novo, ou de uma forma para outra.

A terra urbana é assim constantemente criada e recriada conforme a velocidade e o ritmo da produção do espaço.

A compreensão dos terrenos vagos, ou melhor do solo urbano, enquanto condição necessária à materialidade do espaço produzido nos faz pensar inclusive, que aquelas terras que sustentam velhas construções abandonadas cujo uso prescinde da demolição, podem ser consideradas como terrenos vagos, embora não o sejam no sentido estrito da palavra. Basta observar que no mercado imobiliário muitos imóveis nestas condições são comercializados apenas pelo preço do terreno, já que a construção, de tal forma comprometida, não admite reforma. Por outro lado existem terrenos efetivamente vagos que não possuem importância alguma para o mercado imobiliário. E o caso das faixas de terras urbanas que trazem dutos em seu subsolo. Estas representam efetivamente o vazio, o terreno vago, no entanto não participam do jogo de mercado pois pertencem ao poder público enquanto áreas institucionalizadas.

Tais colocações demonstram que a definição do que é um terreno vago deve fugir da simplificação. Enquanto elemento da paisagem é determinado por sua inserção no conjunto das relações sociais. Isto nos leva a definir enquanto terrenos vagos mesmos as situações nas quais exista uma construção, ou a não considerá-

los como vagos mesmo que concretamente o sejam. A dinâmica do processo de reprodução das formas urbanas e a questão do velho e do novo na cidade, permeados pela noção de que os terrenos vagos representam condição geral ao desenvolvimento deste processo, nos possibilita conceituar o terreno vago para além de sua forma.

O encortiçamento em edifícios do centro de São Paulo passa, ao nosso ver, por esta questão. Como o custo do trabalho de reforma de edifícios residenciais não adequados a uma demanda crescente por comércio e serviços existente, não compensa, a degradação é inevitável. A falta de garagens, de elevadores, de um sistema elétrico que comporte um consumo exacerbado, maleabilidade nas divisões internas, vãos livres de circulação, entre outros, são exemplos que mostram a inviabilidade da reforma. Além do mais, a ampliação latente das atividades comerciais e de serviços torna a convivência com o uso residencial quase impossível, o que detona um processo de transformação dos usos da localidade. Neste, as formas que se adaptarem ao novo uso são aproveitadas, as que não, invariavelmente abandonadas.

Por outro lado, demolir o edifício pode significar uma saída ainda mais onerosa. O destino destas construções pode ser o de servir de habitação à população carente.

Assim a transformação do ambiente construído em relação às suas formas, nos remete a reflexão sobre o efetivo papel desempenhado pelos terrenos vagos no espaço urbano.

Esta dinâmica caracterizada pela disputa entre usos e formas nos interessa na medida em que reforça nossa posição de que, na

cidade, os terrenos vagos significam uma *condição* para o processo de reprodução do espaço urbano.

A transformação do ambiente construído nos leva a pensar que a questão do solo urbano e da terra rural representam, em relação ao espaço no qual estão inseridos, diferentes objetos de estudos, pois a "natureza" de ambos é diferenciada.

A perspectiva de trabalho que se coloca então é a de uma reavaliação da questão da renda da terra em relação ao solo urbano.

A renda da terra representa historicamente a possibilidade de se auferir ganhos a partir da locação da terra entendida então enquanto *meio de produção*. As disponibilidades de capital aliado aos atributos da terra (localidade, morfologia, fertilidade, etc..) assentados na apropriação privada da terra, a tornaram uma fonte geradora de renda àquele que a detém.

Assim como no campo, a terra urbana também se constitui enquanto bem privado; mas isto não se configura em argumento suficiente para utilizarmos os conhecimentos, sobre renda da terra no campo, no entendimento do processo na cidade, no que se refere as terras configuradas aqui como solo urbano.

O arrendamento da terra rural sob as mais variadas formas, que incluem relações capitalistas ou não de produção, se efetiva a partir da compra momentânea do direito de propriedade, já que a terra neste caso é meio de produção. A propriedade gera a possibilidade de se auferir renda. O terreno vago urbano é locável? Devemos entendê-lo enquanto meio de produção? E viável

transpor a noção de renda da terra para a compreensão do terreno vago urbano?

Entendemos que o acesso à terra no campo, assim como na cidade, é permeado pela propriedade privada e esse é o ponto em comum entre o fator terra no campo e na cidade. Porém a terra na cidade não tem valor enquanto meio de produção, e sim, enquanto condição geral de produção, o que muda o referencial sobre sua análise e nos remete ao reequacionamento da importância e do significado que o conceito da renda da terra tem em relação ao espaço urbano.

Se partirmos deste pressuposto, ou seja, da terra enquanto condição de produção e não como meio, estaremos conferindo à ela, no espaço urbano, um grau de importância não maior ou menor, mas sim propondo um eixo de discussão e encaminhamento da questão que nos permita reavaliar o mérito do debate sobre a aplicabilidade da renda da terra no espaço urbano.

3.1 - Sobre a cidade enquanto mercadoria e a questão do valor do solo

O processo de desenvolvimento capitalista se efetiva a partir do desenvolvimento das cidades como condição geral de produção, distribuição, troca e circulação que, como produto da divisão espacial do trabalho, se sobrepõe ao campo, absorvendo seu excedente. Uma relação de interdependência necessária se estabelece entre desenvolvimento do capitalismo e o crescimento concentrado das cidades.

O espaço urbano surge como condição geral de realização do processo de reprodução do capital e ao mesmo tempo como seu produto. O capital necessita de determinadas condições objetivas para que possa se expandir e desenvolver buscando a superação dos obstáculos e impedimentos ao seu livre circular. A concentração urbana é decorrência disto.

A reprodução ampliada do capital simultaneamente produz um espaço adequado as suas necessidades que permite uma economia de tempo cada vez maior, pois a velocidade da produção e da circulação são, a cada momento histórico, ampliadas, tornando-se imperioso diminuir o tempo de duração do ciclo do capital. Quanto maior o tempo de circulação das mercadorias, ou seja, quanto mais demorado for o caminho, que compreende desde a fabricação do produto até o consumo final, mais prolongado será o tempo de transformação da mercadoria em capital. O ciclo seria mais longo quanto mais demorado for a conclusão das etapas necessárias à sua rotação completa. A concentração urbana significa a possibilidade de agilização da rotação do capital em seu ciclo.

A cidade se define nesta perspectiva, enquanto espacialidade da produção e do consumo orientada pela necessidade de acumulação de capital.

O que são as grandes vias que rasgam de fora a fora a cidade, as grandes fábricas que a fumegam incessantemente, ou o comércio aglomerado em determinados pontos?

Concomitantemente à esta imensa concentração surge a figura dos terrenos vagos nas áreas urbanas. Ao mesmo tempo em que a concentração e o adensamento se constituem como característica

das cidades, os terrenos vagos nos parece caracterizar exatamente o inverso, ou seja, a não concentração. Fisicamente convivem num mesmo espaço a concentração e sua negação, representada pela existência dos terrenos vagos.

O que nos intriga e estimula a reflexão é o fato de que, aquilo que surge como um grande adensamento convive com o seu oposto, o vazio, que pontilha toda a mancha urbana. Nesta perspectiva podemos questionar: a imposição do adensamento está regida pelos mesmo mecanismos que leva à existência dos terrenos vagos? Ou serão mecanismos distintos que o produzem? Como explicar a convivência entre o denso e o vazio?

Como explicar em Santo André a ocorrência deste fenômeno?

Santo André reproduz, a partir de suas peculiaridades históricas e de seu papel na divisão espacial do trabalho, os mesmos processos de produção do espaço que se verificam em São Paulo, e ambos também reproduzem, à sua maneira, os processos de produção e reprodução do capital em nível mundial. Ao mesmo tempo em que o processo de concentração se estrutura a partir de São paulo, e a mancha urbana se espalha pela grande São Paulo, os municípios que a compõem articulam simultaneamente, o seu próprio crescimento urbano ao contato com a expansão da mancha urbana que se desenvolve na forma de mancha de óleo e passa a incorporá-los. Santo André apresenta estas características. Possui suas peculiaridades ao mesmo tempo em que reproduz globalmente o processo de reprodução do capital. E a articulação entre o específico e o geral, assim se produz o seu espaço.

"(...) numa área tão extensa quanto a região metropolitana de São Paulo a contradição centro-periferia tem de ser manejada com cuidado, ao menos por duas razões. Em primeiro lugar, o próprio município núcleo tem o seu centro e sua periferia. Em segundo lugar os municípios não-centrais repetem esse mesmo modelo, na medida em que dispõem de suas próprias burguesias e de uma segmentação socioprofissional que induz a uma segregação sócio-espacial e a uma valorização diferencial dos terrenos." (60)

Santo André já se constituía em uma cidade com centro próprio e mancha urbana própria, sendo de repente incorporado à metrópole diante de seu crescimento expansivo. Esta incorporação provocou transformações na produção do espaço local agora integrante da área metropolitana. Uma das mais expressivas transformações nesse sentido foi a alteração na rede de circulação: O anel viário metropolitano corta Santo André, São Bernardo e Diadema, o tróleibus efetiva a ligação entre a zona leste e a zona sul de São Paulo passando pelo ABC. A avenida do Estado passa por obras em seu trecho que corta o município de São Caetano, o que inclui seu alargamento, na tentativa de possibilitar a ampliação dos fluxos entre São Paulo e o ABC.

Santo André é parte de uma totalidade e sua função se redefine pela divisão espacial do trabalho da metrópole.

Sobre esta questão Odete Seabra coloca que: "O lugar é ao mesmo tempo particular e geral. Tem uma forma e um conteúdo. Enquanto forma não revela, necessariamente, a própria essência e

enquanto conteúdo o lugar é uma relação historicamente constituída." (61)

A questão dos terrenos vagos vem confirmar tal assertiva em relação à Santo André. Segundo a Secretaria de Finanças da Prefeitura do Município (62), cerca de 26% de sua área urbana se constitui em terrenos vazios. Embora o percentual seja menos expressivo que o de São Paulo a sua dimensão espacial respeita os mesmos parâmetros do que ocorre na metrópole, o que significa que a existência dos terrenos vagos é extensiva aos municípios que compõem a mancha urbana da Grande São Paulo.

Santo André é um exemplo dentre outros pois os processos que produzem a concentração também produzem os vazios urbanos. Além de sua existência também sua distribuição territorial respeita os mesmos parâmetros: na medida em que caminhamos em direção à periferia, o tamanho dos lotes vai gradativamente aumentando (vide carta nº 12). Isso evidencia a necessidade de discutirmos nosso objeto de estudo a partir de nossa área de pesquisa sempre permeados pela totalidade dos processos que os produziram. Esta totalidade nos permite afirmar que a presença dos terrenos vagos é extensiva à metrópole paulistana.

Diante da produção do espaço orientada pela necessidade da reprodução ampliada do capital, como analisar os terrenos vagos?

Entendemos que o desenvolvimento do processo de reprodução do capital no sentido lato resultou numa gigantesca incorporação

61-Odette Carvalho de Lima Seabra - "Pensando o processo de valorização e a geografia" in Boletim Paulista de Geografia nº 66 1988, pg. 99, .

62-Prefeitura Municipal de Santo André - "Plano diretor" op cit pg. 116.

de capital fixo ao solo, ou em outras palavras, num acúmulo de trabalho social no espaço urbano. Esta incorporação, permeada pela instituição da propriedade privada, fez com que tal espaço seja produzido coletivamente, porém apropriado privadamente, portanto a mediação do mercado se torna necessária e obrigatória. Neste sentido a metrópole se apresenta aos cidadãos enquanto mercadoria. Possui um valor de uso, determinado pelo seu consumo, mas também um valor de troca disseminado diante da propriedade privada da terra. O acesso ao uso da terra urbana dependerá invariavelmente da compra do direito de posse através do mercado.

Como a apropriação privada permeia o relacionamento social, o acesso aos usos se dará a partir da posse de bens, pois são eles que determinam em última instância este acesso. A terra é um desses bens, e para se adquirir o direito de uso é necessário dispor de algum valor. "...como todo espaço urbano é propriedade privada (com as exceções cabíveis), mesmo a pior localização (...) tem que ser comprada ou alugada." (63)

Se o solo urbano é uma mercadoria, só o pode ser de maneira *sui generis* ou especial. Seu destino é o consumo que viabiliza a realização da mais valia criada durante o processo produtivo, e que permite a transformação de dinheiro em capital na sua reinserção neste processo.

A metrópole como um todo é resultado deste processo, mas não no sentido clássico. Ela representa um acúmulo inegável de trabalho, seu valor não é dado pela soma das partes constitutivas, mas sim diante de uma totalidade urbana que

63-Paul Singer - "O uso do solo urbano na economia capitalista" in Boletim Paulista de Geografia nº 57 1980, pg. 81, .

envolve todas as esferas da reprodução social da vida. Ela é o turbilhão, a efervescência das relações sociais, ela expressa a contradição entre o coletivo e o privado, contém as marcas do passado estampadas em sua expressão e significa a virtualidade, o que está por vir.

Apesar de suas especificidades se insere no contexto geral da produção social. O entendimento da cidade como mercadoria só é possível diante da sua inserção na totalidade dos processos sociais. Ela só pode ser entendida como mercadoria na sua globalidade, e nunca a partir de uma composição individualizada de suas porções. Desta forma a análise do solo urbano deve passar, necessariamente, pela compreensão dos processos globais de reprodução do espaço, seja urbano ou rural, dependendo da localização do objeto de estudo.

A terra, diante deste processo cumulativo, tem na cidade as mesmas características e é regida pelos mesmos processos que a terra rural?

Se a terra rural tem seu preço em função de ser meio de produção, na cidade este preço é dado pela inserção/localização do terreno no próprio lugar. Não são os atributos em si que determinam seu preço, pois na cidade ela representa condição geral de reprodução do capital e da sociedade, e não meio de produção, que entra num processo específico de produção individual.

Esta afirmação pode ser comprovada pelo fato de que, diferentemente da terra rural, ela não se coloca no mercado como bem a ser locado. Não se aluga a terra na cidade, a não ser em

casos excepcionais, porque dela não se objetiva extrair sua potencialidade em si.

Entendemos que a terra urbana se coloca no mercado enquanto mercadoria a ser comercializada pois ela representa a condição da viabilização do produzir a cidade; Ela não servirá de meio de produção em si.

Na cidade a locação da terra em si não se justifica dado que tal bem não terá suas potencialidades produtivas exploradas e sim sua potencialidade genérica, abstrata, representada pela sua condição de produção. Neste caso os atributos particulares da terra não interferem na definição de seu valor, mas sim a sua importância enquanto condição vital ao processo geral de produção da cidade e da vida na cidade.

Entendemos que a terra urbana se coloca no mercado enquanto mercadoria a ser comercializada, pois ela representa a condição de viabilização do produzir a cidade; Ela não servirá de meio de produção em si.

Pode-se dizer que a terra rural possui o atributo impeditivo ao consumo socializado já que também é propriedade particular. Enquanto bem de consumo privado ambas representam um impedimento ao consumo coletivizado, no entanto o que se quer demonstrar é que a importância e a utilização entre elas é diferenciado, o que é decorrente de sua própria natureza. Não se trata de estabelecer entre elas (terra urbana e rural) uma escala de importância, mas simplesmente destacar que o papel que cada uma desempenha no contexto em que se insere é diferenciado.

"No que se refere a terra, especificamente, como um bem natural e não produto do trabalho, esta vem sendo descartada enquanto mercadoria. Todavia, o direito à propriedade sobre diversas parcelas do planeta confere ao seu proprietário o direito de dele dispor apropriando-se de um lucro excedente..."
(64)

No campo, o arrendamento se justifica pois se vai extrair as potencialidades que o bem adquirido possui, e tais potencialidades determinarão a quantidade de trabalho que terá que se dispender para viabilizar a produção. Seu preço passa por tais determinações.

Entendemos que a análise da terra urbana enquanto condição do processo de produção da cidade relaciona-se intimamente com a questão da concentração. O preço da terra na metrópole é determinado diante de circunstâncias totalmente diferenciadas em relação ao campo. A concentração significa esta circunstância, pois significa uma grande quantidade de trabalho incorporado ao espaço urbano.

Seu preço se expressa no terreno em si, mas é determinado pelo lugar que o terreno ocupa na cidade, e de forma genérica, pelo grau de concentração urbana. Prova disso é a ocorrência dos mais caros metros quadrados do mundo no seio das maiores concentrações urbanas: São Paulo, Nova York, Tóquio, entre outros.

Tal problemática não se coloca para a terra rural.

Para esta o arrendamento se configura numa forma de comercialização de seu uso. O proprietário cede o direito de uso diante do recebimento de uma certa quantia, e o locador faz da terra um meio de produção. Partindo de tal relação se determinaram as formas de renda.

Historicamente as formas de renda da terra se definem por uma relação de cessão dos direitos de uso de um bem, cujas potencialidades, em si, é que serão exploradas. Autores clássicos, como Smith, Ricardo e Marx trabalharam com esta perspectiva, à luz de uma realidade que, em relação à terra, tinha no campo o cerne dos debates.

Dentro desta perspectiva, não só o campo receberia a atenção especial para o desenvolvimento da discussão sobre a renda da terra, mas principalmente a agricultura e seu principal produto: o trigo.

Partindo do cultivo do trigo é que Smith desenvolve seus conceitos sobre a renda da terra. Ricardo e Marx também tomam o cereal como parâmetro para seus estudos. "Marx, como Ricardo, parte da hipótese de Adam Smith, (...) de que o exame da renda se centrará nas terras produtoras de trigo, pois dado o seu peso na alimentação da população, todas as demais rendas serão medidas com base na obtida na produção desse cereal." (65)

Não só as terras produtivas embasam a evolução do raciocínio sobre renda da terra para os autores citados, mas essencialmente as terras produtoras de trigo. Após muita reflexão e discussão, e a partir dos estudos sobre a questão da produção agrícola, é que

65-Maria Heloísa Lenz - "A categoria econômica renda da terra", 1981, pg. 48.

Smith e Ricardo desenvolvem suas hipóteses mais amplas sobre a produtividade industrial, o trabalho assalariado e o lucro, ou seja, o pressuposto de análise da produção capitalista é, em sua totalidade, baseado nas condições de produção agrária.

Smith procura entender o processo geral de produção capitalista, partindo para isso, das condições de produção do campo, especialmente nas terras plantadas de trigo. "Segundo Smith, por ser o trigo o principal produto destinado ao consumo humano, a renda da terra obtida por esta produção serve de padrão de medida para as rendas obtidas nas demais produções." (66)

Ricardo por sua vez, não faz da renda da terra um fim em si mesmo, mas apenas identifica o proprietário de terras no campo com um agente que interfere na produção e distribuição do valor, esta sim sua grande preocupação como economista e pensador. É importante ressaltar que o estudo da taxa de lucro, tem para Ricardo, importância fundamental e que, para compreendê-lo, seria necessário partir de uma análise das condições de produção agrária e a questão da renda da terra subjacente a ela. "Ao analisar a questão dos lucros do capital, torna-se necessário considerar os princípios que regulam o aumento e a diminuição da renda fundiária, uma vez que estas e os lucros encontram-se em íntima conexão entre si." (67)

66-*idem* pg. 21.

67-David Ricardo - "Ensaio acerca da influência de um baixo preço do cereal sobre os lucros do capital" 1978, pg. 195 in C. Napoleoni - "Smith, Ricardo e Marx; considerações sobre a história do pensamento econômico" Rio de Janeiro, Graal.

Marx também foi um grande estudioso da renda da terra. (68)
 "O que devemos referir (...) é que a renda da terra se constitui em uma das categorias econômicas a que Marx deu maior relevo em sua obra, realizando um estudo extremamente aprofundado sobre ela.

Mas o que se revela importante é que Marx, ao construir o seu conceito de renda da terra, o fez partindo do conceito exposto por Ricardo, existindo, pois, um caráter de continuidade entre as duas obras." (69)

Entendemos que o caráter de continuidade no caso reveste-se daquilo que no marxismo comumente se define como *superação*. Alguns pressupostos mais gerais e o arcabouço conceitual podem apresentar semelhança entre os autores, mas em função dos diferentes caminhos empreendidos na análise, as conclusões tiradas divergem profundamente entre ambos. Não nos interessa porém, tendo em vista os limites naturais de nosso trabalho, megalhar nestas divergências, mas sim ressaltar que a questão da renda da terra tem para ambos um ponto de partida rigorosamente semelhante: as condições de produção agrária, em especial dos campos de cultivo de trigo.

Basicamente três tipos de renda da terra são definidos por Marx: a *absoluta*, a de *monopólio* e a *diferencial*, sendo as duas últimas variações da primeira, já que esta resulta simplesmente da posse. No raciocínio aplicado à realidade urbana, a segunda -

68-Elementos Fundamentais para a Crítica da Economia Política, Manuscritos Econômicos e Filosóficos, Miséria da Filosofia, o Capital, o Rendimento e suas Fontes, Salário, Preço e Lucro entre outras, são algumas das obras de Marx que discutem a renda da terra

69-Maria Heloisa Lenz op cit pg. 14.

a de monopólio - é definida por Singer como "a (...) que decorre da existência de localizações que conferem aos que ocupam o monopólio do fornecimento de determinadas mercadorias" (70) e a diferencial significa uma sobre renda, acima da média geral, dada pela melhor localização.

Marx, nos Manuscritos Económicos e Filosóficos questiona incissivamente Adam Smith, pois considera que a renda da terra se origina da *luta* entre arrendatários e proprietários de terras (o que para Smith significava convergência de interesses, para Marx é o oposto: luta, divergência), portanto a sua determinação passa pela disputa entre diferentes interesses. "La renda de la tierra se establece mediante la *lucha entre arrendatarios y propietarios de la tierra*. En todos los campos de la economia política se reconoce que el fundamento de la organización social es el choque hostil entre los intereses, la lucha, la guerra." (71)

Numa passagem de Miséria da Filosofia, Marx deixa mais claro seu raciocínio a este respeito: "Em resumo, a terra enquanto proporciona juros, é a terra-capital e, como tal, não oferece renda, não constitui a propriedade fundiária. A renda resulta das relações sociais nas quais se realiza a exploração. Ela não poderia resultar da natureza mais ou menos sólida, mais ou menos durável da terra. A renda não provém do solo, mas da sociedade." (72)

70-Paul Singer op cit pg. 81.

71-Karl Marx - "Manuscritos Económicos e Filosóficos" 1844, pg. 53.

72-Friedrich Engels e Karl Marx - "Miséria da Filosofia" 1982, pg 152.

Tanto Smith quanto Marx, trataram basicamente da terra rural sendo a renda uma derivação das condições de produção, das melhorias instaladas, das vantagens locacionais entre as terras melhores e as piores e a produtividade decorrente, enfim, da terra enquanto meio de produção.

A metrópole e seus vazios urbanos não pode ser questionada somente a luz de uma teoria sobre a renda da terra concebida sob um momento histórico específico. Lefebvre sobre isso coloca: "A teoria marxista da propriedade do solo no capitalismo não está completa. Como e porquê uma classe de proprietários de bens imobiliários se perpetua no capitalismo, onde predomina acentuatadamente a propriedade mobiliária? Qual a origem da renda da terra? Que implica esta? Neste problema estão englobados os problemas da agricultura, da pecuária, das minas, das águas, e, bem entendido, das áreas edificadas das cidades." (73)

Lefebvre questiona a origem da renda da terra, e sob quais mecanismos ela se sustenta. Odette Seabra apresenta um ponto de vista interessante sobre a questão. "O trabalho e a terra, na forma econômica que lhe corresponde: salário e renda capitalista, constituem uma criação desta formação econômica e social, na qual tudo se produz e reproduz na forma de mercadoria. Mas estas - trabalho e terra - são mercadorias singulares pois não se realizam no mercado em função de um trabalho socialmente necessário como as demais mercadorias. Têm as suas próprias leis de reprodução - leis da população e leis dos fenômenos naturais -

73-Henry Lefebvre - "O Pensamento Marxista e a Cidade" 1972 pgs. 129/130.

não obstante estarem, as suas próprias leis, sujeitas à reprodução social. (74)

Não são poucos os autores que se dedicaram a trabalhar com a questão da renda da terra, originariamente como colocada por Marx, para o espaço urbano. Na geografia já se observam movimentos opostos a este na tentativa de superação dos limites que esta transposição apresenta.

Para Odette Seabra a terra (assim como o salário) é uma mercadoria singular pois, apesar de não se realizarem no mercado em função de um trabalho socialmente necessário, se submete às determinações gerais de reprodução social, o que lhe caracteriza enquanto mercadoria.

Na sequência de seu raciocínio coloca ainda que "E portanto, no mundo da mercadoria, no mundo dos valores de uso e dos valores de troca que o lugar, ou os lugares, acabam sendo historicamente definidos. (...) Assim, será no interior de um espaço mercadoria abstrato que se realizarão, objetivamente, os lugares como valores de troca, a preço x ou y, em função de como incorporam ou não incorporam trabalho social, mas fundamentalmente em função do volume e do valor da riqueza social (valores de uso) criada. Disto deriva nosso raciocínio de que o espaço-função de "n" lugares - tem um valor que lhe corresponde em função da produção social, um valor genérico (valor de uso) que se expressa num preço (expressão formal do valor de troca) o qual é primeiro uma equivalência da produção social para ser também, eventualmente um

74-Odette Carvalho de Lima Seabra - "Pensando o processo de valorização e a geografia" op cit pg. 100.

valor agregado, acrescido por atributos próprios do lugar. Nesse sentido, o espaço é também objeto." (75)

O espaço, para a autora, possui valor diante de sua generalidade, de sua qualidade de abstrato, em função da produção social, tendo nos lugares a articulação entre tais determinações (gerais) e os atributos específicos.

A "mercantilização do espaço" significa a possibilidade de se viabilizar a "mercantilização dos lugares", que é sua dimensão concreta. Assim, a terra, "fração de território, fragmento dos lugares" representa a possibilidade de "resguardar frações da riqueza" enquanto "reserva de valor".

Todo este processo enunciado pela autora desemboca na questão da renda da terra: "A expressão formal e social deste fenômeno, como já indicado, é o preço da terra, que se concretiza socialmente como renda capitalizada da terra. (...) Em princípio, a renda fundiária é um tributo que a sociedade paga à propriedade da terra." (76)

A discussão sobre a questão da renda da terra e sua validade como referencial teórico para o entendimento e a compreensão da terra urbana nos coloca, neste momento, diante de duas perspectivas diferenciadas em relação ao tema. De um lado, trabalhar com a transposição do raciocínio da renda da terra para o espaço urbano, ou de outro, buscar na teoria do valor o embasamento teórico para o desenvolvimento de nossa questão, uma vez que partimos do fato de que a cidade é a expressão do trabalho materializado.

75-*idem* pg. 100.

76-*idem* pg. 101.

Carlos, sobre esta questão, coloca que, diante do processo de produção do espaço "a terra tem um papel importante, incorporando-se a ele direta ou indiretamente; seja enquanto meio de produção, reserva de valor ou mesmo mercadoria." (77) A autora desenvolve seu raciocínio mostrando que, de um lado "a terra em si não tem trabalho acumulado, logo não tem valor", e, de outro, "o espaço geográfico" se expressa através da cidade "enquanto trabalho materializado".

Diferentemente da terra rural, a terra urbana se define não por suas qualidades intrínsecas (como matéria, meio de produção), mas sim pela sua localização. Este é, a nosso ver, a discussão que entendemos essencial para a compreensão de nosso objeto de estudos, que passa por uma análise sobre a natureza do objeto em questão.

Se de um lado a terra enquanto matéria e meio de produção se coloca enquanto bem irreproduzível, a terra urbana, enquanto condição à produção, se apresenta sob outros parâmetros já que seu sentido, sua importância e sua função, no caso, passa por sua articulação com a totalidade do espaço, com o conjunto no qual está inserido. A propriedade da terra urbana representa então a privatização de trabalho social geral.

Assim, "...a terra enquanto mercadoria, tem um valor que se expressa através da localização, papel e grau de inter-relação com o espaço global, produzido, mesmo que seja potencial, dentro de condições específicas." (78)

77-Ana Fani Alessandri Carlos - op cit pg. 241.

78-idem pg. 244.

A produção da cidade em sua totalidade também produz seus efeitos sobre as áreas vazias, àquelas que não são depositárias de nenhuma benfeitoria "in loco" mas que tem um preço no mercado. Como entendemos que a importância da terra urbana está na sua característica genérica de condição de produção, mesmo os terrenos vagos no seio da cidade tem (da mesma forma que os construídos), valor, embora não possua objetivamente trabalho acumulado.

A cidade tem um valor enquanto produto do trabalho, e o valor da terra ociosa, mesmo vaga, desocupada e inativa no meio urbano, passa por esta generalidade antes de se buscar em seus próprios atributos a motivação da geração do preço.

A globalidade da produção do espaço urbano, a compreensão da terra urbana enquanto condição a produção e o entendimento da cidade enquanto mercadoria *sui generis*, nos possibilita levantar estes caminhos com o interesse maior de se discutir a aplicabilidade dos fatos conhecidos produzidos a cerca da renda da terra rural no espaço urbano.

3.2 - Terra urbana: um bem "escasso" e caro

Ao observarmos a distribuição espacial dos lotes vagos em São Paulo e em Santo André, notamos que em ambos os casos, os maiores lotes (que chegam por vezes a se constituírem em verdadeiros latifúndios urbanos) aparecem na periferia da cidade. No entanto, em relação ao seu preço, os pequenos lotes remanescentes nas áreas centrais da cidade são altamente

valorizados, pois quanto maior for a concentração, maior o preço exigido por seu proprietário para cedê-lo. Em casos específicos, quando não há mais ofertas de terrenos vagos o preço dos imóveis tende a se elevar mais ainda. Como é o caso da rua Tucumã, em São Paulo.

"A rua Tucumã fica no Jardim Europa (Zona Sul) e morar ela é sinônimo de "status", coisa para quem paga até US\$ 3 milhões por um apartamento em plena crise de liquidez do mercado (...) O m² privativo chega a valer nessa rua US\$ 3 mil. Contribui para a valorização o fato de não existirem terrenos disponíveis. Ou seja, nada mais vai ser construído ali e quem não comprou ainda vai ter que se sujeitar às condições impostas por algum proprietário que queira vender". (79)

Cada vez mais a terra é um bem monopolizado, pois o adensamento urbano significa, entre outras, a valorização diária dos terrenos vagos, em decorrência de um processo cumulativo pela incorporação de mais trabalho ao espaço, o que torna o acesso a eles restrito a um pequeno grupo de pessoas.

O próprio mercado imobiliário se queixa do preço dos terrenos, responsáveis pelo encarecimento das construções. Um jornal de São Paulo estampou em uma matéria o seguinte título: "Uma ameaça ao mercado imobiliário: o preço dos terrenos." e no subtítulo: "em algumas áreas da cidade, afirmam os construtores, a construção de novos prédios já é inviável." (80)

Em outro artigo do mesmo jornal mas em ano diferente, surge novamente a figura do terreno.

79-Jornal Folha de S. Paulo caderno imóveis 1991, pg. 6.

80-Jornal da Tarde edição de 6 de agosto de 1986.

"Segundo Luis Alvaro de Oliveira Ribeiro, diretor da Adviser Consultores, o segmento mais especulativo no mercado imobiliário é o de terrenos. O comprador faz a escolha prevendo uma boa valorização para a região e vende de acordo com a demanda. Mas mesmo com a escassez de terrenos em determinadas regiões da cidade, a valorização tem limites." (81)

Como uma mercadoria preciosa, os terrenos vagos conferem a seus proprietários rentabilidade e liquidez, e concentram-se nas mãos de poucos.

Em São Paulo comparativamente à Santo André, quadro é o seguinte:

DISTRIBUIÇÃO DOS TERRENOS VAGOS POR FAIXA (82)
tabela nº5

tamanho do lote (m ²)	S. Paulo (%)	S. André (%)
até 120	0.57	3.40
de 121 a 300	16.96	10.60
de 301 a 500	12.80	19.50
de 501 a 1000	7.79	4.50
de 1001 a 5000	10.21	6.40
de 5001 a 10000	6.05	3.50
acima de 10000	43.70	52.10

FONTE: Campanário, M. e Sec de Finanças de S.A.

81-Idem, edição de 22 de agosto de 1989.

82-Esta tabela resulta de uma compilação de dados entre as informações da versão preliminar de diagnóstico para o plano diretor de Santo André (com algumas adaptações das faixas de terrenos), aliada a Milton Campanário citado em Milton Santos "Metrópole Corporativa..." pg. 34.

Estes totais de terrenos vagos expressos em área mostram o fato de que enquanto Santo André possui cerca de 12.721,000 m², São Paulo apresenta 246.208,925 m², ou seja, existem cerca de 20 vezes mais terrenos vagos na área urbana de São Paulo do que Santo André. Como este último possui em sua área urbana (83) um total de 48.819,00 m², podemos dizer que caberiam aproximadamente cinco Santo André's somente nos vazios urbanos de São Paulo.

Se levarmos em conta ainda que do total de terrenos vagos em São Paulo, 2,7% pertencem ao setor público (Município, Estado e União) e 97,3% aos particulares, teremos uma noção do poder destes sobre os rumos da urbanização da metrópole. São parcelas consideráveis de terras sob a administração de interesses privados com fins especulativos. A gravidade de tal situação se evidencia quando temos que 42,8% dos 225,5 milhões de metros quadrados (os 97,3% de posse privada) em São Paulo, estão em mãos de reduzidas 954 pessoas. (84)

Isto comprova definitivamente a monopolização da terra na metrópole paulista e a sujeição do habitante na sua necessidade de ocupar um lugar. (85) Adquirir a permissão de ocupar um lugar tem, especialmente na metrópole, um significado segregacionista extremamente profundo, basta ver a expansão crescente do número de pessoas que vivem em condições subumanas nas cidades capitalistas, em especial no mundo subdesenvolvido. De acordo com

83-Desconta-se aqui a área sob proteção da lei dos mananciais, muito pouco urbanizada.

84-Milton Santos - "Metrópole corporativa fragmentada" op cit. pg. 28.

85-A Prefeitura de Santo André não possui um levantamento sobre o perfil da propriedade, e qual a distribuição das terras entre o poder público e o privado.

a Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de São Paulo, em 1987 (no último levantamento oficial), 812.764 pessoas viviam em favelas, o que representava 7,7% dos 10.5 milhões de habitantes da metrópole. Em 1991 a cifra de favelados atingiu 1.051.525, que significam cerca de 9,5% dos 11.380.304 habitantes. No ano de 1973 o número de favelados da cidade representava apenas 1,9% da população residente. Além do crescimento absoluto do números de favelados de São Paulo, presenciemos um rápido crescimento relativo.

A este quadro dramático soma-se à população encortiçada de São Paulo, que alcança cerca de 3 milhões de pessoas, o que significa 35,4% de sua população vivendo em condições inadequadas.

A satisfação da necessidade de morar tem um preço e este, em geral, não é acessível para uma grande parte da população. Não só a presença crescente dos cortiços e favelas denunciam as dificuldades da população em morar decentemente, mas também o número de loteamentos clandestinos que proliferam na cidade. "É possível afirmar que entre 60% e 70% dos moradores do município (de São Paulo) encontram-se hoje em uma situação que contraria os modelos de apropriação e organização do espaço contidos nas normas jurídicas vigentes." (86)

A concentração das terras urbanas em propriedade de poucas pessoas a tornaram um bem altamente valorizado diante do seu monopólio. Seu preço respeita as determinações de mercado o que

86-Prefeitura Municipal de São Paulo - "São Paulo: crise e mudança" op cit. pg. 90.

exclui, de imediato, o acesso de significativas parcelas da população.

Além do mais, o entendimento da terra enquanto *condição* de reprodução das relações sociais, torna inevitável o seu consumo na satisfação da necessidade básica de morar, ou seja, morar requer solo, bem altamente valorizado no mercado e de propriedade particular.]

O desrespeito as imposições da propriedade privada e as normas de urbanização e regulamentação do uso do solo significam, para muitas pessoas, a única possibilidade real de não ter, mas fazer de um pedaço da cidade o seu lar.

O Estado por sua vez, através de seus órgãos de financiamento de construção de casas populares, não atende a demanda, pois apenas 6,4% destes financiamentos, oriundos do SFH, foram destinados àqueles que ganham de 1.5 a 3.5 Salários Mínimos mensais, e que representam apenas 5,2% dos mutuários. (87)

A questão da moradia representa uma das principais carências do homem urbano, e diante da propriedade privada do solo aliada a ausência de políticas voltadas à construção de casa populares nos parece que este problema antes de se resolver tende, com o passar dos anos, a se agravar ainda mais.

3.3 - A terra como reserva de valor

O setor imobiliário está sujeito às oscilações e variações da economia, principalmente no caso de um país dependente onde a

87-Vinicius Caldeira Brant (organizador) - "São Paulo Trabalhar e Viver" 1989, pg. 98.

inflação se incorpora no cotidiano das pessoas, gerando uma situação de instabilidade profunda. O imóvel (inclusive o terreno vago) por ser uma mercadoria, se submete as oscilações do mercado, uma vez que a sua oferta e procura são por ele determinadas. "O uso do solo na economia capitalista é regulado pelo mecanismo de mercado. (...) Sendo a cidade uma imensa concentração de gente exercendo as mais diferentes atividades, é lógico que o solo urbano seja disputado por inúmeros usos. Esta disputa se pauta pelas regras do jogo capitalista, (que se fundamenta na propriedade privada do solo)." (...) "Ele é, sem dúvida, um valor que se valoriza, mas a origem de sua valorização não está na atividade produtiva e sim a monopolização do acesso a uma condição indispensável àquela atividade."(88) Singer aponta que o capital imobiliário é um falso capital, pois na cidade ele não se constitui enquanto elemento do processo de valorização.

Entendemos, como Paul Singer, que o solo urbano não se caracteriza pelo uso produtivo, diferentemente da terra rural, no entanto acreditamos que o valor do solo tem sua origem no caráter de *condição* que ele assume no contexto urbano, permeado pela instituição da propriedade privada e pela necessidade vital de morar. O valor do solo tem assim sua procedência, na qualidade de *condição* que ele assume no meio urbano, e não apenas por ser um bem monopolizado.

Enquanto espaço da concentração, o meio urbano acumula uma quantidade considerável de trabalho ao solo, o que lhe confere genericamente valor, mesmo aquelas porções isentas de

(88)-Paul Singer op cit pgs. 77/78.

benfeitorias "in loco", ou os chamados terrenos vagos. O gradiente de valores que estas diferentes porções do espaço assume dependerá da sua posição no interior da cidade, ou seja, de sua inserção enquanto mercadoria no jogo do mercado.

Como a monopolização do espaço é uma condição geral de reprodução do capital, parcelas do espaço serão comercializadas no mercado como uma mercadoria pois articula-se, de um lado, à produção da cidade como um todo, e de outro, ao monopólio da terra.

Independentemente das necessidades sociais por habitação, a comercialização da terra na cidade respeita as necessidades de acumulação, pois esta, em última instância, é quem determina a oferta, a procura e o preço deste bem, o que o torna um mercado especulativo.

Sayad numa análise que compara o comportamento do mercado financeiro e a evolução do preço da terra em fins da década de 60 e início da de 70, conclui que a evolução do preço dos imóveis (e as terras) e das taxas de juros do mercado financeiro apresentam desempenho inverso, ou seja, a crescente preferência de capitais privados pela aplicação no mercado imobiliário como reserva de valor significa, contrariamente, uma instabilidade no mercado financeiro enquanto opção de investimentos. Sustenta que a tomada de medidas pelo poder público na tentativa de inibição do mercado imobiliário, aliado a ampliação dos atrativos do mercado financeiro, seria benéfico para a transferência dos capitais de um setor para outro.

"...resta ainda uma tarefa bastante importante ao setor financeiro, qual seja a modificação dos hábitos de poupança do setor privado. Numa economia inflacionária, (...) é natural que a principal forma de retenção de riqueza pelo público tenha sido um ativo real, como a terra. Mesmo com o desenvolvimento industrial, a terra na forma de imóveis urbanos e rurais, continuou a ser, ao que tudo indica, a forma preferida. Várias décadas de desenvolvimento industrial, caracterizada por uma distribuição de renda bastante concentrada e pela pequena participação da poupança do setor privado interno no financiamento desse desenvolvimento, só poderiam ser explicadas ou por um grande consumo supérfluo ou por uma nítida preferência em investimentos em ativos não produtivos, como imóveis e terras." (89)

O autor mostra ainda que o investimento no mercado imobiliário, em comparação a outros ativos, possui uma série de vantagens como: "risco na aplicação" - 4,1%, contra 36% das ações, "rentabilidade" - o maior índice com 37,3%, aparecendo ainda em segundo lugar, imóveis para alugar com 25,2%, e "liquidez" - com 24,7% numa posição intermediária entre os ativos.

A contradição entre a função social da terra (sustentar as atividades humanas, promover o pleno desenvolvimento da vida) e seu papel enquanto reserva de valor, mostra a face cruel do capitalismo. Os atrativos oferecidos pelo mercado de terras aos investidores, diante de suas potencialidades de valorização patrimonial, também se faz sentir com intensidade em Santo André.

89-João Sayad - "Preço da terra e mercados financeiros" in Pesquisa de Planejamento Econômico, pgs. 661 e 662, dez. de 1977.

O município, por exemplo, possui cerca de 10% de sua população residente habitando em favelas, mas o município (o mesmo ocorre em São Bernardo e São Caetano) é um exemplo vivo de segregação espacial, pois a grande pobreza que a riqueza produz está situada espacialmente, fora dos limites destas cidades. Mauá, Diadema e a zona leste de São Paulo abrigam os "resíduos" que a exploração do trabalho gera. Os municípios do ABC foram crescendo e sua economia interna se desenvolvendo, concomitantemente a isso a população mais pobre foi sendo "empurrada" para além dos seus limites municipais. O próprio diretor de planejamento de Santo André, José Abílio declarou que "além de um grande número de favelas, aqui as fronteiras são mera fantasias, apenas questão geográfica".

Por isso Santo André apresenta níveis sócio-econômicos que indicam uma concentração de riqueza além da média do país. A própria população favelada (90) possui um rendimento familiar extremamente elevado. De acordo com a Prefeitura de Santo André o rendimento médio familiar da população favelada no município é de 5 salários mínimos, o que significa que mesmo com este rendimento mensal, o pedaço do espaço que lhe cabe é a favela. As camadas da população que possuem um rendimento menor, em geral, são expulsas do "rico" ABC. "O valor da terra no ABC é muito alto, contudo existem municípios onde este valor é comparativamente menor. E o caso de Mauá, Diadema e Riberirão Pires. Isto faz com que as

90-A presença de cortiços em Santo André não é representativa, pois a população de baixo poder aquisitivo mora em favelas, principalmente.

populações de menor renda sejam expulsas para estes municípios."

(91)

Isso evidencia que a produção do espaço não se dá de forma homogênea, nem pode ser entendida restrita aos limites administrativos do município, mas ao contrário, o espaço se produz e reproduz a partir de um desigual desenvolvimento, resultante da divisão espacial do trabalho que extrapola limites administrativos. Espaços ou municípios diferenciados, com funções diferentes, porém interdependentes em sua constituição. O desenvolvimento desigual entre as parcelas do espaço manifesta o aprofundamento histórico da divisão do trabalho na sociedade e aprofunda a subordinação/articulação entre estas parcelas do espaço. O vínculo entre elas parte de uma hierarquização entre os lugares a partir de suas funções, conferindo a produção espacial um caráter eminentemente desigual.

A constatação da presença de população de menor poder aquisitivo para além dos limites administrativos de Santo André, São Bernardo e São Caetano, nos faz refletir e pensar que a compreensão do espaço prescinde da superação das aparências como etapa necessária ao entendimento da dinâmica dos processos essenciais, que a paisagem não necessariamente reflete.

3.4 - A terra no processo produtivo

Como espaço caracterizado pela concentração, a metrópole representa para o capital a possibilidade de sua reprodução

91-Prefeitura Municipal de Santo André - op cit pg. 140.

ampliada e continua. A continuidade se fundamenta enquanto necessidade do capital a medida em que a interrupção do seu ciclo significa colocar a sua existência em risco. Trata-se aqui do capital social, pois ele se constitui como um todo, múltiplo e plural reproduzindo-se como se fosse único.

O terreno vago é parte deste processo de reprodução do capital. Diante do setor produtivo sua existência significa a necessidade de se dispor de parte da mais valia global na transferência de sua propriedade à este setor, ou seja, enquanto *condição* a viabilização da produção, para que ela se efetive, é necessário que haja a compra do direito de propriedade. Tal compra pode ser efetuada pela transferência definitiva do direito de propriedade, via aquisição pelo capitalista através da inclusão do valor desta transação ao capital inicial, ou pela cessão temporária deste direito via locação. Neste caso os custos do aluguel serão deduzidos da massa de mais valia extraída pelo capitalista e repassados ao proprietário da terra.

Diante da circulação ele representa um alargamento dos limites do fenômeno urbano, o que indiscutivelmente amplia o tempo necessário de circulação das mercadorias dada a ampliação dos limites da mancha urbana e a maior dificuldade de locomoção diante da concentração.

Contudo sua existência denota, ao nosso ver, uma contradição interna ao próprio capital. Constitui-se enquanto mercadoria que possui suas especificidades, suas leis próprias de reprodução, ao mesmo tempo em que se submete às leis gerais de reprodução do capital. A terra tem valor, portanto tem um preço, e está sujeita

aos mecanismos de mercado como outra mercadoria qualquer, inclusive da ação especulativa.

Oliveira mostra com clareza como se efetiva o processo de especulação da terra urbana. "O primeiro passo é superar os trâmites burocráticos da aprovação da planta do loteamento (...) O segundo passo é colocar apenas uma parte da gleba loteada à venda, frequentemente coincidindo com as "piores" áreas em termos de localização dentro da gleba. (...) Uma vez efetivada não só a venda como também a ocupação dos lotes, saem os loteadores ou seus "testas-de-ferro" na defesa dos trabalhadores e residentes (...) com a finalidade de reivindicarem junto ao poder público toda sorte de infra-estrutura e serviços. (...) Instalados os serviços básicos (...), é chegada a hora de colocar novas áreas à venda, obviamente por um preço superior às primeiras." (92)

O autor mostra ainda que os trabalhadores, diante de tal quadro, resolveram seu problema de moradia através dos loteamentos periféricos (muitas vezes clandestinos) e da auto-construção. De acordo com o autor, 60% das construções de habitações em São Paulo são clandestinas. Em Diadema por exemplo, segunda maior densidade demográfica do Brasil, 72% dos loteamentos são clandestinos.

A atuação do Poder público na dotação de infra estrutura acaba por elevar o valor de determinadas parcelas do espaço, o que reinicia um processo de expulsão reforçando a segregação social. Um consultor, a esse respeito, publicou uma espécie de

92-Arivaldo U. de Oliveira - "A lógica da especulação imobiliária" in Boletim Paulista de Geografia, pgs. 77/78, nov. 1978.

cartilha ao especulador de terras, cujo título por si, já antecipa o raciocínio desenvolvido no texto. "Fique atento às obras públicas. E faça bons negócios." (93) No artigo dá a receita: "Um dos fatores indutores mais nítidos e mais claros do processo de valorização do espaço urbano é o acompanhamento sistemático do eixo de rotação da localização das habitações de classe média alta e da classe alta na história urbana de São Paulo.

Mas há também um segundo fator indutor do processo de verticalização e, conseqüentemente, de valorização do espaço e do terreno urbano. É a ação do poder público. (...) Assim, estar atento a ação do poder público acaba se tornando a chave de grandes negócios imobiliários, capazes de alavancar ganhos de capitais efetivos, num espaço de tempo realmente curto." (94)

A intervenção do poder público no espaço tem por objetivo assegurar a ampla e crescente necessidade de expansão do capital. Como o espaço é reproduzido não só para o capital, mas também para a satisfação das necessidades humanas, para a manutenção da espécie humana, ocorre que entre estas necessidades e as do capital, há um conflito inerente ao processo de desenvolvimento social, que abriga estas contradições. A produção do espaço encerra um conjunto contraditório de significados.

A produção do espaço será o resultado direto desse conflito. Diante dele o Estado assume papel de relevância, já que a tarefa de "ordenamento" e planejamento do espaço é por ele assumida. Como o Estado não representa a média dos grupos sociais, ao

93-L.A.O. Ribeiro - Jornal da Tarde 22/8/89.

94-idem.

contrário, ele é o efetivo poder de uma classe, sua atuação no planejamento urbano será dirigida a investimentos determinados pelas necessidades do capital. A pressão popular pode conquistar avanços (como a desapropriação de um terreno vago pelo poder público diante de uma ocupação), mas mesmo assim a orientação geral continua sendo ditada pelo capital e suas necessidades de reprodução. (95)

Neste contexto, os proprietários de terras urbanas gozam do privilégio de possuírem um bem escasso, com valorização garantida, uma vez que as aplicações de capital no espaço são incessantes. É ainda relativamente seguro, pois a instância jurídica visa garantir o direito à propriedade acima de tudo. A concentração urbana, que representa diretamente trabalho materializado, é a efetiva garantia da valorização. Os terrenos vagos possibilitam aos seus proprietários a absorção de mais-valia global sob riscos extremamente reduzidos, já que a apropriação desta mercadoria não requer nem investimentos que cubram o desgaste provocado pelo tempo ou pelo uso. Além do que a terra urbana confere genericamente, aos seus proprietários a valorização de seu patrimônio, pois se trata de um bem escasso.

Além disso o desenvolvimento da técnica e da ciência alcança hoje o seu máximo, limitado pelo desenvolvimento das forças produtivas, e mesmo assim, estamos diante do momento histórico em

95-Mesmo com a desapropriação de um terreno particular para fins de assentamento urbano, vemos que, não raro, a terra é paga pelos cofres públicos ao preço de mercado, uma vez que o valor venal do terreno é apenas uma referência das administrações municipais para fins de lançamentos dos impostos devidos à municipalidade pelo proprietário. Paga-se menos impostos enquanto a terra permanece inocupada no aguardo de valorização, mas a comercialização deve respeitar o valor de mercado.

que cada vez mais os proprietários de terras se apropriam de parte da mais-valia global, com maior intensidade.

O espaço é o resultado de relações sociais históricas que o próprio desenvolvimento da vida produz. Produzir a existência é assim, simultaneamente, produzir o espaço, o que significa que todo esse processo engendra o desenvolvimento da vida humana e a realização e a acumulação de capital. As mudanças na estruturação do espaço efetiva mudanças no modo de vida da sociedade.

Entendemos que, à medida em que se agrega ao solo uma porção cada vez maior de capital fixo (o que o torna cumulativo), cada vez mais o contraste na paisagem urbana entre a concentração e os terrenos vagos se aprofunda. Porém, o mesmo processo, gerador em sua essência deste contraste que é apenas visual, tende à manutenção da existência de vazios no meio urbano.

O acúmulo de tecnologia sob a forma de capital fixo agregada ao espaço urbano, antes de ter diminuído a porção da mais-valia apropriada pelos latifundiários urbanos, ao contrário, tem constantemente aumentado, por uma razão simples. O valor do solo se expande na medida e intensidade do incremento da concentração urbana, pois esta significa invariavelmente, incorporação de trabalho.

Isso fica evidente quando se discute o quadro da distribuição das terras vagas pela cidade e o processo de concentração a que estas terras estão submetidas, além é claro, da especulação que as envolve.

4 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao longo deste trabalho procuramos levantar e discutir algumas questões pertinentes ao nosso objeto de estudo: os terrenos vagos. Não são discussões conclusivas, nem tampouco definitivas sobre o assunto, mas muito mais uma proposta de debate, no qual nosso trabalho se insere como contribuição ao seu desenvolvimento. Não são somente os geógrafos a participar dele, pois o estudo dos terrenos vagos permite muitas intervenções, especialmente daqueles que procuram fazer do urbano a fonte de suas inserções teóricas. Contudo, os geógrafos têm muito a contribuir para este debate, particularmente nas questões pertinentes à produção do espaço.

A partir dos terrenos vagos, -cuja inserção na paisagem contrasta de imediato com a imponente do espaço construído, materializado na paisagem da cidade e caracterizado pela concentração e pelo adensamento-, é que buscamos os elementos iniciais para tentar entender o processo de produção do espaço urbano, que se configurava então como pano de fundo teórico ao desenvolvimento de nosso trabalho.

Diante de nosso objeto de estudo, como realidade que se apresentava aos nossos olhos, e convencidos da necessidade de superar os aspectos fenomênicos, nos propusemos a tentar desvendá-los, estabelecendo uma "ponte" entre aparência e essência.

Neste sentido, talvez o objetivo maior diante das discussões que atravessaram nosso trabalho, seja a do questionamento que fazemos sobre a eficácia da transposição dos conceitos e definições, sobre a aplicabilidade da chamada renda da terra para

o espaço urbano. O que queremos demonstrar não é a inutilidade desta, o que seria por demais pretencioso de nossa parte, mas fundamentalmente levantar suspeitas e suscitar o debate sobre esta transposição.

Diante da constatação de que a terra urbana, diferentemente da rural, não tem sua importância definida por sua função produtiva, mas sim por ser condição geral de produção da cidade, do estabelecimento das atividades produtivas e do desenvolvimentoda vida, entendemos que seria necessário rediscutir a validade da explicação da terra urbana pela renda da terra no campo. Diante de contextos diferenciados, na cidade a terra se caracteriza pela qualidade de suporte/matéria prima em detrimento à utilização produtiva. A questão da concentração urbana, de início, nos levou a este caminho.

Mas para chegarmos a esta posição, discussões precedentes foram necessárias, dentre elas, a própria constatação de que os terrenos vagos não são um dado estático da paisagem, mas pelo contrário, são um elemento que apresentam uma dinâmica de reprodução constante, determinada pelo momento histórico, pelo desenvolvimento das forças produtivas e pelo padrão de acumulação vigente.

Em relação ao momento histórico observamos que Santo André, ao mesmo tempo em que apresenta características peculiares, reproduz uma dinâmica mais ampla em relação à estruturação de seu espaço, definida por sua posição na divisão espacial do trabalho da região metropolitana de São Paulo. Respeita assim as determinações gerais da produção do espaço urbano que se realiza

apenas através de suas peculiaridades locais. Isto nos levou a resgatar, com os olhos voltados para os terrenos vagos, uma faceta da história da produção do espaço urbano diante da perspectiva de fragmentação das terras, que ora eram incorporadas a mancha urbana e ora, dentro dela, se esparramavam das mais diferentes formas, consubstanciando-se em amplos vazios, rodeados de intensos fluxos de pessoas e mercadorias.

Estes intensos fluxos, que encontram na cidade o seu verdadeiro "habitat", se expandem diante do desenvolvimento das forças produtivas orientados pelas necessidades de acumulação de capital vigente. Procuramos mostrar ao longo do trabalho, embora de forma não sistematizada, que as necessidades de terra urbana para a ampliação do espaço construído e multiplicação dos fluxos existentes, passa necessariamente pelas condições momentâneas de desenvolvimento destas forças.

O processo de verticalização, que atinge sua plenitude na metrópole paulista, se insere neste contexto: o desenvolvimento das forças produtivas, no que tange à proliferação das formas verticais, possibilitou a intensificação do uso do solo, através da multiplicação da superfície terrestre, fato este que nos remete a reflexão acerca do papel dos vazios urbanos diante de um processo de urbanização crescente que incorpora, de maneira cumulativa, cada vez mais trabalho.

Por fim, o padrão de acumulação de capital vigente é quem dá o tom no que se refere às disponibilidades do estoque de terras. Como estas representam uma forma de valorização patrimonial, pois

se constituem em bens privados cuja valorização respeita particularidades em relação ao processo de produção de mercadorias, as terras urbanas são amplamente disputadas no mercado com vistas a auferir ganhos, tornando-a elemento de um mercado altamente especulativo, gerando uma candente disputa, que coloca de um lado o investidor, cujo interesse se resume em valorizar seu patrimônio, e de outro lado, segmentos expressivos da população, cujos rendimentos não lhes permite satisfazer dignamente sua necessidade de moradia, mesmo numa cidade que possui um elevado percentual de terrenos vagos.

BIBLIOGRAFIA

Abrams, Charles - "O uso da terra nas cidades", in Cidades: Urbanização da humanidade", Zahar Editores 3ª edição, Rio de Janeiro, 1977.

Azevedo, Aroldo - "A Cidade de São Paulo: estudos de Geografia urbana", volume IV os subúrbios paulistanos, Ed. Brasiliense, São Paulo, 1958.

Berman, M. - "Tudo que é sólido desmancha no ar", Companhia das Letras, São Paulo, 1989.

Bigucci, M. - "Classe média sem moradia", in Folha de S. Paulo 27/5/91.

Bonduki, N.G. - "Origens do problema habitacional popular em São Paulo - Primeiros Estudos", in Espaço e Debates nº 5, Canopus Editora, São Paulo, 1982.

Bolaffi, G. - "O papel da renda fundiária nos processos de concentração de renda urbana", FUNDAP, São Paulo mimeografado, novembro/1978.

Brant, V.C. (org.) - "São Paulo trabalhar e viver", Ed. Brasiliense, São Paulo, 1989.

Calabi, D. e Indovina, F. - "Sobre o uso capitalista do território", Archivio di Studi Urbani e Regionali, anno IV, nº 2 junho/1973.

Campanário, M.A. e Kovarick, L. - "São Paulo - Metrôpole do subdesenvolvimento industrializado", mimeografado, Faculdade de Filosofia e Ciências Sociais da USP, 1986.

Campanário, M.A. - "O Mercado de terras e a exclusão social na cidade de São Paulo", in Krischke, P.J. "Terra de habitação X terra de espoliação" Editora Cortez, São Paulo, 1984.

Carlos, A.F.A. - "A (re)produção do espaço urbano - o caso de cotia", tese de doutorado, mimeografado, USP São Paulo, 1986.

CEPEMI - "Projeto Vertical/92". Trabalho de pesquisa do Centro de Estudos e Pesquisa do Mercado Imobiliário, com o apoio do Sindicato dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (SCIESP) e da Associação dos Construtores e Incorporadores do Grande ABC, Santo André, 1992.

Egler, C.A. - "Preço da terra, taxa de juro e acumulação financeira no Brasil", in Revista de Economia Política volume 5 nº 1, Editora Brasiliense, São Paulo, janeiro - março/1985.

----- - "A dimensão territorial da crise: em busca da dinâmica espacial do valor", Mimeografado, texto apresentado no seminário "Geografia e Filosofia" promovido pela AGB secção Rio de Janeiro, nov/1983.

EMPLASA - Sumário de dados da Grande São Paulo 1990.

Engels, F. - "A situação da classe trabalhadora na Inglaterra", Global Editora, São Paulo, 1988.

Engels, F. e Marx, K. - "Manuscritos econômicos e filosóficos", Ed. Pluma, Bogotá, junho/1980.

Farah, M.F.S. - "Público e privado na provisão de habitações nos países centrais", in Espaço e Debates nº 31, 1990.

Ferreira, N.S.M. - "A verticalização de São Paulo: um elemento de segregação urbana", in Espaço e Debates nº 21 1987.

Gaiarsa, D.A. - "A cidade que dormiu três séculos - Santo André da Borda do Campo - seus primórdios sua evolução histórica", Pref. Munic. de Santo André, 1968.

----- - "Santo André: ontem, hoje e amanhã", Pref. Munic. de Santo André, Museu, datilografado 1980.

Jacobi, P. - "Exclusão Urbana e lutas pelo direito à moradia", in Espaço e Debates nº 5, São Paulo, 1982.

Kovarick, L. - "A espoliação urbana", Ed. Paz e Terra, São Paulo, 1979.

Langenbuch, R.J. - "A estruturação da grande São Paulo, estudo de geografia urbana" IBGE, Rio de Janeiro, 1971.

Lefebvre, H. - "O pensamento marxista e a cidade", Ed. Ulisséia, Póvoa de Varzim, 1972.

Lefevre, R. - "Notas sobre a renda fundiária urbana em negócios imobiliários", mimeografado FUNDAP, São Paulo, nov/1978.

----- - "O Capital", citado in Oliveira, A.U. Boletim Paulista de Geografia nº 55, AGB, São Paulo, 1978.

Lenz, M.H. - "A categoria econômica renda da terra", Fundação de Economia e Estatística, Porto Alegre, RS, agosto de 1981.

Lojkine, J. - "O estado capitalista e a questão urbana", Ed. Martins Fontes, São Paulo, 1981.

Low-Beer, J.D. - "Renda da terra - Algumas noções básicas para a compreensão do caso urbano", in Espaço e Debates nº8, São Paulo, 1983.

Marx, K. - "Miséria da filosofia", Livraria Editora Ciências Humanas São Paulo, 1982.

Maricato, E. - "A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial", Ed. Alfa-Omega, São Paulo, 1982.

Medici, A. - "Migração Urbanismo Cidadania: A história de Santo André contada por seus personagens", Pref. Munic. de Santo André jul/1992.

Napoleoni, C. - "Smith, Ricardo e Marx; considerações sobre a história do pensamento econômico", Rio de Janeiro, Graal, 1978.

Ochman, R. - "A modernidade da idade média", in Folha de S. Paulo 31/5/91.

Oliveira, A.U. - "A lógica da especulação imobiliária", in Boletim Paulista de Geografia, AGB, São Paulo 1978.

Oliveira, F. - "O estado e o urbano no Brasil", mimeografado, FFLCH da USP.

Orsi, I.L. e Paiva, E.C. - "Famílias ilustres e tradicionais de Santo André", Edições Memória Nacional, vol. 1, Santo André, dez/1991.

Patarra, N. - "Renda da terra, reprodução da força de trabalho e migrações intra-urbana", FUNDAP mimeografado São Paulo, nov/78.

Prefeitura Municipal de Santo André - "Plano Diretor", versão preliminar, diagnóstico volume I, Santo André 1991.

----- - "Indicadores Econômicos", Secretaria de Planejamento, vários números, Santo André.

----- - "Sumário de Dados", Santo André, 1990, 1991 e 1992.

Prefeitura Municipal de São Paulo - "Plano urbanístico básico", Desenvolvimento urbano, volume 2, São Paulo 1968.

----- - "São Paulo: crise e mudança", Ed. Brasiliense e Pref. Municipal de São Paulo, s/ data.

Ribeiro, L.A.O. - in *Jornal da Tarde*, São Paulo 22/8/89.

Santos, M. - "Metrópole Corporativa e Fragmentada - o caso de São Paulo", Ed. Nobel/Secretaria do Estado da Cultura, São Paulo, 1990.

----- - "O meio técnico-científico e urbanização: tendências e perspectivas", Mimeografado, São Paulo, 1987.

Sayad, J. - "Preço da Terra e Mercados Financeiros", in *Pesquisa Planejamento Econômico*, Rio de Janeiro, dez/1977.

Scarlatto, F.C. - "Metropolização de São Paulo e o terceiro mundo", Iglu Editora, São Paulo, 1987.

Seabra, D.C.L. - "Pensando o processo de valorização e a geografia", in *Boletim Paulista de Geografia* nº 66, AGB, São Paulo, 1988.

----- - "A muralha que cerca o mar", Dissertação de Mestrado, FFLCH USP, São Paulo, 1979.

----- - "O meandro dos rios no meandro do poder: Tietê e Pinheiros - valorização dos rios e das várzeas na cidade de São Paulo", Tese de Doutorado, FFLCH USP, São Paulo, 1987.

Singer, P. - "O uso do solo urbano na economia capitalista", in *Boletim Paulista de Geografia* nº 57, AGB, São Paulo, dez/1980.

Smith, A. - "A riqueza das nações", Ed. Tecnoprint, Rio de Janeiro, 1986.

Smolka, M.O. e Cunha, P.V. - "Notas críticas sobre a relação entre rendas fundiárias e o uso do solo urbano", mimeografado, textos da FUNDAP, São Paulo, 1978.

Villaça, F. - "A estrutura territorial da metrópole sul brasileira", Tese de Doutorado, FFLCH USP, São Paulo, 1978.

Wilheim, J. - "São Paulo Metrópole 1965", Col. Corpo e Alma do Brasil, Ed. Difel, São Paulo, s/ data.

A digitalização deste documento foi possível graças ao investimento do Programa de Pós-graduação em Geografia Humana (PPGH-FFLCH-USP) e realizada com recursos da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior - Brasil (CAPES) - Código de Financiamento 001. Essa ação integra as atividades de comemoração dos 50 anos do PPGH no ano de 2021. Para mais informações sobre o PPGH e sua história, visite a página do programa: <http://ppgh.ffeilch.usp.br/>.

