

**A produção do espaço urbano na cidade contemporânea e seus decorrentes
fenômenos urbanísticos**

Pâmela Fernanda Rodrigues Bezerra

Mestre em Desenvolvimento e Planejamento Territorial PUC GO, Brasil
arquitetapamelafernanda@gmail.com

Lúcia Maria Moraes

Professora Doutora PUC-GO, Brasil
lucia.dhescmoradia@gmail.com

RESUMO

O artigo tem como objetivo discutir a produção e reprodução do espaço urbano, demonstrando como dá essa dinâmica socioespacial e que fenômenos urbanos podem ocorrer em solo consolidado. As cidades médias contemporâneas passam por uma crescente urbanização, entre essas ocorrências geram a segregação, o espraiamento, a gentrificação e a especulação tanto fundiária como imobiliária. Grande parte destes ocorre em função do capital ou com algum tipo de intervenção por parte dele. Busca-se demonstrar como se dá a produção do espaço urbano e quais agentes estão envolvidos nesta, além de qual a relação entre eles: relações sociais capitalistas e relações de produção. A terra urbana é um produto considerado como mercadoria, e esse é objeto de luta entre classes sociais pelo acesso à terra. O espaço urbano, considerado central e dotado de infraestrutura, é, na maioria das vezes, apropriado por quem possui maior capital, restando aos estratos sociais com menor poder aquisitivo áreas periféricas muitas vezes com pouca ou nenhuma infraestrutura. Como metodologia utilizou-se a exploratória com abordagem qualitativa, tendo como referência autores com domínio científico do referente assunto.

PALAVRAS-CHAVE: Segregação Urbana. Apropriação do Espaço. Espaço Mercadoria.

1 INTRODUÇÃO

A compreensão referente à produção e à apropriação do espaço na sociedade capitalista tornou-se elemento de fundamental importância para que possa conceituar, descrever e analisar a cidade contemporânea. Nesta, estão inseridos elementos como as relações sociais capitalistas e as relações de produção.

A produção e a reprodução do espaço urbano ocorrem em função da relação de dominantes e dominados. A classe dominante, em parceria com o Estado, produz e reproduz o espaço, determinando onde e como uma parcela da população irá se apropriar deste. Os dominados também produzem superfícies, porém são subordinadas à classe dominante.

O espaço é objeto de luta de classes, e quem possui maior capital ganha essa disputa. As classes dominantes, na qual estão os grandes industriais, as grandes empresas e as incorporadoras, geralmente estão no topo da disputa pela apropriação da terra.

Dessa forma, fazem-se necessários os seguintes questionamentos: Como o espaço urbano é produzido? Existem disputas pelo acesso à terra urbana? Qual a relação entre dominantes e dominados?

2 OBJETIVOS

À vista disso, busca-se como objetivo descrever como se dá a produção e a reprodução do espaço, a fim de que o leitor compreenda a relação entre a luta de classes pelo acesso à terra na cidade contemporânea.

3 METODOLOGIA

Inicialmente, será explanado como se dá a construção e a formação do espaço na cidade contemporânea. Em seguida, será demonstrado como é a dinâmica espacial nesse novo período. Por último, mostrar-se-ão os processos e os agentes produtores do espaço no ambiente contemporâneo.

A metodologia utilizada é exploratória, com abordagem qualitativa, durante a qual foram usados livros e artigos para construção do presente artigo.

Serviram como aporte teórico para as considerações a serem apresentadas autores de importância internacional e nacional, a saber Harvey (1980), Arantes (1998), Caldeira (2000), Carlos (2011 e 2013), Corrêa (1989 e 2013), Serpa (2013), Sposito (2013), Vainer (2000) e Villaça (2001).

4 A CONSTRUÇÃO E FORMAÇÃO DO ESPAÇO

Uma das características mais marcantes das cidades na atualidade é a transformação do espaço em mercadoria; é o espaço consumido. Nos dizeres de Carlos (2011, p. 91), “o processo de produção, sob o capitalismo, transforma o espaço numa mercadoria... auferindo-lhe valor”. O ambiente urbano é tratado como uma mercadoria vendida para quem possui capital, que pode ser, por exemplo, a iniciativa privada como as grandes incorporadoras, as quais produzem e reproduzem o lugar, tornando-o muitas vezes especulativo.

Referindo-se à terra como mercadoria, Ribeiro (2015, p. 39) afirma “[...] que a terra é um bem não produzido que, portanto, não tem valor, mas adquire um preço”. Ora, se a terra não foi produzida, então não é uma mercadoria, mas, sim considerada como, e possui um preço.

A cidade capitalista pode ser pensada como objeto de acumulação do capital. Em torno desse objeto, existem as disparidades e desigualdades. A cidade capitalista é objeto da especulação.

Nota-se que a cidade se encontra fragmentada, segregada, irregular na forma e em seus conteúdos. Essa divisão pode ocorrer segundo os critérios socioeconômicos, os quais produzem e reproduzem o espaço da cidade contemporânea. Essas peculiaridades características são produzidas por fatores como os processos de formação do espaço e também pelos agentes sociais produtores do espaço. Corrêa (1989, p.12) explica que existem 5 agentes: os proprietários dos meios de produção; proprietários fundiários; promotores imobiliários; Estado; e os grupos sociais de baixa renda.

Os proprietários dos meios de produção são os possuidores industriais e os donos de grandes empresas. Os proprietários fundiários são os donos de imóveis fundiários. Os promotores imobiliários são todos agentes envolvidos com imóveis que auxiliam de alguma forma na produção e reprodução do espaço, podendo ser as incorporadoras, agências de financiamento, engenheiros civis e arquitetos, construtoras, empresas de marketing. O Estado é a instituição governamental, como prefeituras, que instituem e legislam como se produz o espaço, o próprio Estado representado pelos governantes, entre outros. Os grupos sociais excluídos são as pessoas com menor poder aquisitivo.

As relações socioeconômicas e socioespaciais determinarão o modo como ocorrerá a produção e reprodução do espaço nas urbes hodiernas. Conforme salientado por Carlos (2011, p. 13), “as relações sociais se realizam na condição de relações espaciais, o que significa que a análise geográfica revela o mundo como prática socioespacial”. A produção do espaço está ligada ao período histórico em que ocorre, e também não há como dissociar o social do espacial (uma vez que estes estão interrelacionados) quando se discute sobre produção e reprodução do espaço.

4.1 A DINÂMICA ESPACIAL

Compreender a dinâmica do período contemporâneo constitui-se de um processo investigativo acerca desse tema. Na incessante busca pela compreensão desse objeto de estudo, teóricos de referência como Harvey (1980), que enfatiza as contribuições de Karl Marx, foram consultadas para melhor entendimento da influência do capital nas cidades. Corrêa (1989), Carlos (2011), Serpa (2013), Vainer (2000), Sposito (2013), compõem este aporte teórico.

Segundo Carlos (2013, p. 95), “a produção do espaço urbano funda-se, assim, na contradição entre a produção social da cidade e sua apropriação privada”. Desse modo, a dinâmica urbana do período novo é formada por desigualdades e contradições. O espaço se tornou um produto resultante da acumulação do capital. Deste modo, pode-se notar que ele se

constitui por contradições formadas por dominantes e dominados, ou seja, por relações de dominação.

A autora (2011, p. 17) afirma que “a produção do espaço faz parte da produção das condições materiais e objetivas da produção da história humana”. A existência do monopólio da terra garantiu o controle de acesso e uso do solo. Desta forma, o lucro desses proprietários de terra seria assegurado através da renda da terra.

Nos centros urbanos, pode-se observar a presença de grandes áreas vazias, sem nenhum investimento por parte do proprietário, com certeza, a espera de valorização imobiliária, presença marcante na cidade de Rondonópolis. Essa diferença de valor que o proprietário lucra ao comprar o imóvel e ao vendê-lo quando os equipamentos urbanos e infraestruturas são implantadas pelo Estado é o que consolida a renda da terra. Para Singer (2017, s.p.),

A “valorização” da gleba é antecipada em função de mudanças na estrutura urbana que ainda estão por acontecer, e, por isso, o especulador se dispõe a esperar um certo período, que pode ser bastante longo, até que as condições propícias se tenham realizado.

A renda da terra pode ser classificada em renda de monopólio, renda diferencial e renda absoluta.

A renda de monopólio, como explicado por Harvey (1980, p. 153), “surge porque é possível gravar um preço de monopólio”. Este preço seria determinado pelo mercado e o preço das mercadorias ou até mesmo pelos equipamentos urbanos e infraestruturas a serem instaladas futuramente. Todos esses fatores produzem influência sobre a renda de monopólio da terra urbana. Desse modo, Carlos (2011, p. 99) salienta que “a propriedade do solo urbano como monopólio permite não só a realização do valor de um fragmento, mas também a apropriação do conjunto do trabalho que se sintetiza na produção da cidade”, o que evidencia a renda fundiária.

Harvey (1980) descreve que esse tipo de renda na cidade se tornou fundamental no processo de obtenção de renda da terra, o que possibilita o lucro máximo ao proprietário de terras urbanas, fator que mostra claramente o difícil acesso da população de baixa renda para comprar um lote para a construção da sua casa. Os incorporadores imobiliários também se apropriam desse tipo de renda.

Referindo-se à ação dos incorporadores imobiliários, Singer (2017, s.p.) esclarece que “a renda diferencial é paga pelas empresas, tendo em vista o superlucro que cada localização específica lhes proporciona.”

Para Ribeiro (2015, p. 58), “a renda diferencial tem como origem a maior produtividade do trabalho realizado em condições de 1) maior fertilidade da terra; 2) melhor localização em relação ao mercado consumidor; e 3) aplicação de maior quantidade de capital”. Ainda, conforme o autor (2015), essas condições são vantagens, as quais permitem o surgimento de um lucro suplementar em relação ao lucro médio, transformando-o em renda fundiária. Essa renda diferencial decorre da discrepância entre preço individual de produção e preço geral de produção.

A renda diferencial surge, por vezes, a partir da instituição da propriedade privada; sua consolidação ocorre sob três aspectos. O primeiro faz referência à fertilidade do solo, ao se tratar do campo; o segundo se refere à localização das terras e à distância entre o seu mercado consumidor, neste caso, a distância pode ser utilizada como uma vantagem pelo proprietário das terras; e, por último, a infraestrutura produtiva e as relações custo de transporte que demonstram o capital aplicado na capacidade produtiva (HARVEY, 1980); esse último desde que tenha sido amortizado no solo.

O autor (1980, p.162) esclarece que “a renda é a parte do valor de troca que se destina ao proprietário e possuidor do solo”. Entender os conceitos de valor de uso de valor de troca é de fundamental importância no processo de compreensão da renda da terra. No entendimento de Harvey (1980, p. 132), “Marx deu bastante atenção ao significado de valor de uso e de valor de troca na sociedade capitalista”. Desse modo, tornam-se evidentes as concepções comentadas pelo autor de que o valor de uso possui valor somente em troca, consolida-se no consumo, sendo estes utilizados como meios de existência.

O valor de troca é determinado pela quantidade de trabalho aplicado no processo de produção da mercadoria destinada ao consumo humano. Conforme salientado por Harvey (1980), “a mercadoria é valor de uso para seu possuidor somente na medida em que é valor de troca”. Desse modo, Carlos (2011, p. 115) esclarece que “o habitante compra a moradia para seu uso” (valor de uso), e “o investidor compra um imóvel para alugar” (atribuindo-lhe valor de troca). Assim, gera-se renda ao investidor. A utilização deste exemplo demonstra o valor de uso e valor de troca na prática.

A renda também possui o papel de designar o uso do solo. A renda do solo é determinada pelo valor da produtividade do solo somado ao custo do transporte e da proximidade dos mercados consumidores. Assim, o solo é considerado uma mercadoria, mas não uma mercadoria qualquer. Nos dizeres de Harvey (1980, p. 159), alguns aspectos devem ser levados em consideração. Entre tais aspectos destacam-se (1) “as rendas do solo são determinadas pelo preço da mercadoria básica”. Dessa forma, (2) o valor do solo é determinado pelas supostas benfeitorias a serem implantadas no futuro. Carlos (2011, p. 99) esclarece categoricamente que (3) “o preço do solo urbano aparece como expressão acabada do processo de trabalho, isto é, como tempo acumulado em sua morfologia”.

Isso demonstra que o espaço urbano, ou seja, o solo urbano foi transformado em mercadoria e a cidade passa a ser vendida de forma fragmentada em loteamentos. O conceito de mercadoria passou a ser utilizado como concepção pelos novos planejadores urbanos. Vainer (2000, p. 78) afirma que “a cidade é uma mercadoria a ser vendida, num mercado extremamente competitivo, em que outras cidades estão à venda”. Esse marketing urbano vem sendo utilizado como uma estratégia pelo mercado, sendo assim utilizado como eixo norteador do planejamento urbano e gestores das cidades contemporâneas. Para Carlos (2013, p. 100),

o movimento da reprodução do espaço, fundado na fragmentação das parcelas da cidade, ganha uma dimensão mais ampla: o que está à venda, além de suas parcelas é a própria metrópole através do planejamento estratégico e do marketing urbano.

Na cidade contemporânea, torna-se perceptível a submissão do planejamento urbano à lógica capitalista do mercado. Ao promover a venda de uma cidade como o município de Rondonópolis-MT, a imagem desta cidade é produzida através da utilização do City Marketing. Vainer (2000, p. 81) afirma que a imagem que se passa é de uma cidade “justa e democrática”, mas, na realidade, o que se tem são cidades repletas de contradições.

De fato, o que se percebe, é que a cidade é considerada uma mercadoria de alto valor agregado, destinada a uma população de elevado poder econômico, o que gera uma elevação da especulação imobiliária, mostrada no capítulo 5.

O processo de construção e formação do espaço, período contemporâneo, ocorre em razão da dinâmica de acumulação do capital. Carlos (2011, p. 15) afirma que “a produção do espaço se abre, portanto, como possibilidade de compreensão do mundo contemporâneo”. Dessa forma, nota-se que esses são caracterizados como local de campo de luta social. Segundo as concepções de Corrêa (1989, p.11), o espaço urbano capitalista é “fragmentado, articulado, reflexo, condicionante social, cheio de símbolos e campo de lutas”.

Carlos (2011, p. 91) afirma que “o espaço se apresenta como uma das produções

humanas”. Logo, tal entendimento nos leva a acreditar que, se o espaço é uma produção humana, então, este é constituído por contradições a serem percebidas em uma análise mais detalhada sobre os processos e agentes formadores do espaço na cidade contemporânea.

Para que se possa compreender a dinâmica espacial é necessário que se entendam, rigorosamente, os conceitos referentes aos processos formadores do espaço e, conseqüentemente, os agentes formadores deste.

4.2 OS PROCESSOS E OS AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO

Neste tópico, foram abordados, inicialmente, os processos espaciais que constituem o espaço urbano da cidade contemporânea e, posteriormente, a temática referente aos agentes produtores desta urbes na atualidade. Corrêa (2013, p. 44) esclarece que “os processos sociais e os agentes sociais são inseparáveis, elementos fundamentais da sociedade e de seu movimento”, o que evidencia a cidade como organismo vivo.

As pesquisas realizadas por Carlos (2013, p. 103) concluem que “a desigualdade socioespacial se aprofunda, pela incorporação de todo o espaço como condição da extensão do mundo da mercadoria”. As cidades capitalistas, sobretudo as contemporâneas, são caracterizadas por grandes desigualdades socioeconômicas, sendo estas promovidas pela acumulação do capital e por diferentes processos de produção dos lugares.

O processo de produção da superfície pode ocorrer por diferentes modos e, assim, resultar em distintas formas espaciais nas cidades. Compreender essa dinâmica é compreender a cidade contemporânea.

Corrêa (1989) produziu análises de grande relevância científica referentes aos processos e agentes produtores do espaço e, também, acerca da ciência dos estudos urbanos a qual contribuiu para enriquecimento desse artigo.

As análises realizadas pelo autor (1989) demonstram que há seis tipos de processos e formas espaciais, a saber: centralização e área central; descentralização e os núcleos secundários; coesão e as áreas especializadas; segregação e as áreas sociais; dinâmica espacial da segregação e, por fim, inércia as áreas cristalizadas.

A centralização e a área central possuem como características as principais atividades das cidades. Corrêa (1989, p. 38) afirma que “nela concentram-se as principais atividades comerciais, de serviços, da gestão pública e privada, e os terminais de transportes inter-regionais e intraurbanos”. A centralização passa a ser considerada um fenômeno urbano pelos estudiosos no século XX.

As cidades capitalistas são caracterizadas pela ligação que elas possuem com o mundo exterior. Essas centralidades surgiram juntamente com a ascensão do capitalismo. O autor (1989, p. 38) afirma que as centralidades surgiram em razão “do fluxo de capitais, mercadorias, pessoas e ideias”. A esse respeito, Sposito (2013, p. 73) diz que a centralidade “não é um lugar ou uma área da cidade, mas, sim, a condição e expressão central que uma área pode exercer e representar”. A pesquisadora ainda afirma que a centralidade é abstrata, pois dificilmente poderá ser cartografada ou mapeada via satélite; ela poderá ser deslocada conforme a condução das políticas econômicas do Estado.

Em decorrência da concentração de atividades existentes nas centralidades, nota-se que imóveis localizados nestas regiões são mais valorizados em relação aos localizados nas áreas periféricas das cidades. Corrêa (1989, p. 40) diz que “a localização central, constituía-se em fator crucial na competição capitalista”.

Após a Segunda Guerra Mundial, houve um crescimento descentralizado considerável das áreas centrais das cidades. Essas passaram a receber atividades que se localizavam centralmente. Corrêa (1989, p. 44) deixa claro que a tendência da área central, passa por uma “redefinição funcional, tornando-se o foco principal das atividades de gestão e de escritórios de

serviços especializados, enquanto o comércio varejista e certos serviços encontram-se dispersos pela cidade”.

Logo, a área central possui as principais atividades de gestão e serviços especializados, e resta a dispersão de outros serviços e comércios. Sposito (2013, p. 73) mostra que as áreas centrais das cidades, onde localizam “as atividades comerciais e se serviços, podem, ao contrário, ser empiricamente apreendidas, de modo muito mais direto; por isso, trabalhamos nelas, passeamos por essas vias” [...], vivemos o dia da cidade, funcionando como organismos vivos atuando de forma influente sobre as demais áreas.

Essa descentralização é um processo de produção executado pelo Estado e o Capital. Nas palavras de Arantes (1998, p.138 e 139):

Tudo se passa como se a ideologia do espaço público, economizando o momento retórico da frase (oficial ou difusamente oposicionista), fosse enunciada diretamente pela fisionomia das cidades, definida agora por uma estratégia empresarial de novo tipo, que vai determinando com lógica própria os parâmetros de sua intervenção, realocando populações e equipamentos segundo as grandes flutuações do mercado.

A descentralização é um fenômeno que ocorre em razão de diversos fatores locacionais como altos preços de impostos e aluguéis, elevados custos de transportes e comunicação, crescimento horizontal limitado, entre outros.

Para que o fenômeno ocorra, é necessário que outras localidades das cidades ofereçam vantagens que gerem novas áreas de atração. As vantagens são terras e impostos a baixos custos, implantação de infraestrutura realizada por parte do poder público, acessibilidade a rede de transportes e controle do uso da terra.

Um fato ligado à descentralização é o crescimento urbano. A expansão dos centros urbanos juntamente com o crescimento populacional e demográfico incentiva a disputa pelo mercado consumidor. Corrêa (1989, p. 47), em seus estudos, afirma que “a descentralização torna-se um meio de se manter uma taxa de lucro que a exclusiva localização central não mais é capaz de fornecer”.

Para Singer (2017, s.p.):

Na medida em que a cidade vai crescendo, centros secundários de serviços vão surgindo em bairros, que formam novos focos de valorização do espaço urbano. O crescimento urbano implica necessariamente uma reestruturação do uso das áreas já ocupadas. Assim, por exemplo, o centro principal tem que se expandir à medida que aumenta a população que ele serve. Essa expansão esbarra nos bairros residenciais “finos” que o circundavam, determinando o deslocamento de seus habitantes para novas áreas residenciais “exclusivas”, providencialmente criadas pelos promotores imobiliários. O anel residencial que circundava o centro principal se desvaloriza e passa a ser ocupado por serviços inferiores: locais de diversão noturna e de prostituição, hotéis de segunda classe, pensões e – em estágios mais avançados de decadência – por cortiços, marginais etc. O envolvimento do centro principal por uma área em decomposição social cria condições para que a especulação imobiliária ofereça, aos serviços centrais da cidade, nova área de expansão. Surge assim um “centro novo” em contraste com o “centro antigo”.

A descentralização é caracterizada pelo surgimento de diversos núcleos secundários pela cidade. Dessa forma, a dinâmica urbana e econômica da cidade se renova, dando origem a locais para novos investimentos; assim, novos espaços são produzidos na cidade com as policentralidades. Segundo as concepções da autora (2013, p. 101), “o centro deteriora-se com deslocamento de atividades econômicas e de serviços, centros de lazer, lugares de festa no espaço metropolitano como movimento da centralidade que se espraia”.

Sposito (2013, p. 72) salienta que:

a implantação de sistemas de transporte urbano, primeiramente por trilhos (bondes e trem suburbanos, seguidos pelo metrô) e depois, sobretudo, o de matriz automotiva (ônibus, carros, caminhões, motos, etc.) geraram condições técnicas e funcionais para uma cidade mais expandida

O processo de espraiamento das centralidades pode ocasionar no processo de coesão de atividades em espaços diferenciados pela cidade. Podendo ocorrer diversas centralidades e estas são objetos de disputa pelo acesso à terra. Segundo salientado por Villaça (1929, p.329 e 330),

No tocante às localizações intra-urbanas, todas as atividades – por mais distintos que sejam seus requisitos locais – têm um interesse em comum: a acessibilidade ao centro. Esse interesse na centralidade é a própria razão de ser da cidade como organismo espacial. Sem ele as cidades não existiriam. Portanto, por mais diferentes que sejam – como de fato são -, os requisitos locais da residência, do secundário e do terciário, todos disputam proximidade ao centro urbano, mesmo que se localizem na mais longínqua periferia.

A coesão é caracterizada como um conjunto funcional de atividades as quais se localizam juntas. Um exemplo típico desse processo são os shoppings centers, ou ruas, avenidas, bairros em serviços especializados em oferecimento de prestação de serviços. Esse fenômeno pode ocorrer em áreas centrais, mas também nas demais áreas das cidades.

Os fenômenos decorrentes dos processos espaciais de centralização e a área central, a descentralização e os núcleos secundários e coesão, bem como as áreas especializadas são referentes a questões comerciais e industriais das cidades, ou seja, da divisão econômica do espaço.

Para Carlos (2013, p. 95), a segregação é “característica fundamental da produção do espaço urbano contemporâneo”. O fenômeno da segregação e as áreas sociais se constituem como parte dos problemas sociais dos centros urbanos. Segundo Corrêa (1989, p. 59), a segregação define “a divisão social do espaço”. Entende-se por segregação residencial a concentração de determinada parcela da população em um território. Ela pode ser espontânea, um processo resultante da dominação dos diferentes grupos sociais que controlam o acesso ao espaço, como os Condomínios fechados, e/ou planejada pelo Estado, como a construção de Conjuntos Habitacionais nas áreas periféricas das cidades.

Alvarez (2013, p. 113) traz em uma de suas afirmações que “a segregação é produto e condição da urbanização capitalista, ela o é de maneira mais profunda nos países da periferia do capitalismo”. A segregação é mais perceptível nos países periféricos e nas metrópoles destes países, mas isso não quer dizer que ela não exista em cidades pequenas e médias, como é o caso do município de Rondonópolis-MT.

O termo segregação traz nas suas entrelinhas sua vinculação à renda. Nas sociedades dos países latino-americanos, os terrenos mais baratos geralmente se localizam nas periferias, em bairros com pouca ou nenhuma infraestrutura, e sua venda é destinada àquela parcela da população que possui menor renda. O mercado imobiliário age de forma perversa, chegando ao ponto de criar áreas periféricas para futuro beneficiamento próprio. Singer (2017, s.p.) utiliza como exemplo um ocorrido na cidade de São Paulo:

Em São Paulo, os promotores atraem para esses lotes famílias pobres, assegurando-lhes o pagamento do terreno a longo prazo e prestações módicas e lhes fornecendo ainda material de construção de graça para que possam erguer seus casebres em regime de mutirão, nos fins de semana. Será essa população que, uma vez instalada no local, irá pressionar o governo para obter serviços urbanos, que para atingi-los têm que passar necessariamente pela parte não ocupada da gleba, que assim se valoriza.

Há também a autossegregação. Esse tipo ocorre de modo voluntário. A classe dominante passou a ocupar condomínios horizontais fechados, cercados por muros, caracterizados por sistema de vigilância própria e compostos por toda uma infraestrutura. Rodrigues (2013, p. 147) demonstra em suas contribuições que os condomínios fechados “devem ser entendidos como uma forma de segregação socioespacial única e como um produto imobiliário específico”.

De acordo com Caldeira (2000, p. 259), os condomínios horizontais fechados, “os enclaves fortificados conferem status. A construção de símbolo de status é um processo que elabora diferenças sociais e cria meios para afirmação de distância e desigualdades sociais”.

Para a autora (2000, p. 258), “os condomínios fechados constituem o tipo mais desejável para a classe alta”. O sucesso dos enclaves fortificados traz em sua concepção a valorização do privado, a desvalorização do espaço público da cidade, a separação social por muros; representa o mais elevado nível da acumulação do capital no processo de produção e reprodução do espaço na cidade contemporânea. Nas concepções de Singer (2017, s.p.),

O funcionamento do mercado imobiliário faz com que a ocupação dessas áreas seja privilégio das camadas com renda mais elevada, capazes de pagar um preço alto pelo direito de morar. A população mais pobre fica relegada às zonas mais mal servidas e que, por isso, são mais baratas.

É inegável que a implantação desses condomínios horizontais nas cidades produziu impactos no espaço e na percepção de uso do espaço das cidades. Sua implantação promoveu a redefinição da forma e do conteúdo das cidades, assim como a redefinição da produção e reprodução do espaço urbano na cidade contemporânea. Rodrigues (2013, p. 148) afirma que “a segregação resultante dos muros tem que ser entendida com os processos econômicos, sociais, culturais e políticos”.

Segundo Caldeira (2000, p. 259), os enclaves fortificados “são controlados por guardas armados e sistemas de segurança, que impõem as regras de inclusão e exclusão”. Os altos índices de violência das cidades são utilizados como elemento de expansão desses condomínios, pois, segundo a concepção dos promotores Imobiliários, a violência existe apenas fora dos muros destes condomínios, os quais são chamados de enclaves fortificados.

Uma quantidade considerável desses enclaves fortificados se situa distante do centro das cidades, localizando-se em zonas próximas às periferias, claro cercado por muros e guardas armados e longe das ocupações (CALDEIRA, 2000).

Os espaços como os condomínios horizontais fechados, destinados a população de classe dominante, podem se situar próximos a espaços públicos que possuem investimentos, como em parques, que muitas vezes funcionam como locais de controle social. Serpa (2013, p. 171) traz em uma de suas afirmações que “o parque público é um meio de controle social, sobretudo das classes médias, destino final das políticas públicas”. Desse modo, percebe-se o processo de produção e reprodução do espaço na cidade contemporânea.

A implantação de parques passou a ocorrer de modo mais intenso no período contemporâneo, sobretudo em áreas destinadas à classe média; essa é uma demonstração de valorização do solo urbanos dessas localidades. Segundo Serpa (2013, p. 173), “o parque público é antes de tudo um espaço com alto valor patrimonial”; é um espaço gerido sob a lógica do mercado, na qual é explícita a venda de uma bela paisagem.

Dessa maneira, o que se percebe é que a classe dominante possui o controle das terras urbanas das cidades; assim, ela controla o acesso à terra urbana, promovendo, então, a discriminação social. Carlos (2011, p. 116), em uma de suas reflexões, afirma que “o acesso à cidade se dá pela mediação do mercado”. Portanto, o mercado possui o controle dos espaços

da cidade e os controla através das relações de poder.

A segregação imposta ocorre quando o Estado ou a classe dominante seleciona a classe social que ocupará determinadas regiões ou espaços da cidade em diferentes temporalidades. Corrêa (1989, p. 69) afirma que “a segregação é dinâmica, envolvendo espaço e tempo”. Esse tipo de processo é característico do sistema capitalista, pois resulta de implicações das desigualdades econômicas sobre o espaço.

O autor (1989, p. 76) deixa evidente que inércia e as áreas cristalizadas são definidas “pela permanência de certos usos em certos locais”. Neste caso, não há alteração nem na forma nem no conteúdo, visto que essas áreas se cristalizam. A força local que estes sujeitos possuem em permanecer nestes locais cria um movimento de atração local do bairro que reforça a cristalização dessas áreas pelas cidades.

Para que todos esses processos de produção do espaço sejam consolidados na cidade contemporânea, percebe-se, também, a atuação dos agentes sociais produtores do espaço. Corrêa (2013, p. 44) afirma que “são os agentes sociais que materializam os processos sociais na forma de um ambiente construído”.

Como salientado pelo autor (1989, p. 11), os agentes sociais “produzem e consomem o espaço”, promovem a transformação do lugar por meio de ações concretas, sendo estas interligadas à acumulação do capital, promovendo, então, a produção e reprodução do capital.

O mesmo autor (1989, p. 11), em sua pesquisa sobre o espaço urbano, apresenta cinco tipos de agentes sociais, a saber: os proprietários dos meios de produção; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; o Estado; e, por último, os grupos sociais excluídos. Como é possível observar, a maior parte desses agentes age em nome da classe dominante. Nota-se, claramente, que estes agem em nome de uma ideologia capitalista, neoliberal. Segundo as concepções de Corrêa (2013, p. 43), a produção do espaço urbano é

Consequência da ação de agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadoras de contradições e geradores de conflitos entre eles mesmos e com outros segmentos da sociedade.

As ações dos agentes sociais são regulamentadas por marcos regulatórios, como leis, decretos, estatutos, planos diretores, os quais favorecem principalmente a classe dominante. A adoção de políticas neoliberais no planejamento urbano das cidades contribui para o processo de consolidação do espaço em mercadoria. Alvarez (2013, p. 120) demonstra que, “no curso do desenvolvimento da crise capitalista e da adoção das medidas neoliberais, o Estado tem transferido cada vez mais à iniciativa privada a condução dos processos de intervenção urbana”. Desse modo, os proprietários dos meios de produção passam a possuir o controle de produção e reprodução do espaço.

Carlos (2013, p. 103) traz em uma de suas reflexões a seguinte afirmação: “a reprodução do espaço urbano sinaliza, em seu desdobramento, a produção da metrópole subordinada aos interesses particulares do grande capital”. Essa afirmação é utilizada como eixo norteador no planejamento das cidades e caminho a ser seguido pelos proprietários dos meios de produção.

Os proprietários dos meios de produção podem ser definidos como agentes sociais que consomem grandes porções de espaços em decorrência de suas atividades. Fazem parte do grupo, os grandes industriais e comerciantes. Esses agentes buscam espaços que possuem boa logística, geralmente com infraestrutura urbana completa. Segundo Corrêa (1989, p. 13), estes necessitam de “terrenos amplos e baratos que satisfaçam requisitos locacionais pertinentes às atividades de suas empresas”. Em alguns casos, os proprietários fundiários procuram obter o máximo de lucro nessas negociações, o que pode impactar o preço de mercadorias e produtos.

Os proprietários fundiários promovem a especulação fundiária no espaço urbano das

cidades. Eles elevam o preço da terra urbana, consolidando, assim, o processo de obtenção de renda fundiária ao máximo com a renda da terra, além de controlarem a oferta de terras nas cidades. Não se pode esquecer que os proprietários fundiários controlam através de suas ações o espaço da cidade. A esse respeito, o autor (1989, p. 16) afirma que os proprietários fundiários

Estão particularmente interessados na conversão da terra rural em terra urbana, ou seja, têm interesse na expansão do espaço da cidade na medida em que a terra urbana é mais valorizada que a rural. Isto significa que estão fundamentalmente interessados no valor de troca da terra e não no seu valor de uso.

A conversão de terras rurais em terras urbanas se consolida a partir da ocorrência de pressão direcionada ao Estado e ao poder legislativo nas câmaras municipais das cidades. Em diversos centros urbanos brasileiros, os proprietários fundiários realizam o parcelamento de suas terras localizadas na zona rural das cidades, visando a maximizar seus lucros com a venda de lotes irregulares localizados nas periferias das cidades, com a finalidade de forçar o Estado a autorizar a expansão urbana das cidades. Estes lotes são vendidos com poucas exigências ao consumidor e com a oferta de pouca infraestrutura mínima. A valorização imobiliária provocada pela chegada de infraestrutura urbana nestes bairros causa o aquecimento no mercado imobiliário.

Corrêa (1989, p. 18) afirma que “é possível aos proprietários fundiários se tornarem também promotores imobiliários”. Estes realizam atividades como comprar, vender, incorporar, construir e financiar imóveis. Pode-se observar que, devido à amplitude de atuação, este grupo é formado por diversos operadores. São os agentes sociais que estão diretamente interligados ao capital imobiliário.

Estes executores promovem transformações em todo o espaço urbano das cidades. Dessa forma, eles produzem e reproduzem os lugares. Segundo os estudos de Corrêa (1989, p. 23), “a atuação dos promotores imobiliários se faz de modo desigual, criando e reforçando a segregação residencial que caracteriza a cidade capitalista”. Logo, percebe-se que os promotores imobiliários são um dos principais agentes sociais que promovem a segregação socioeconômica na cidade contemporânea.

Com a monopolização das terras urbanas por esses negociadores, estes têm como estratégia de ação a especulação imobiliária, uma vez que adquirem terras ociosas nas cidades, as quais geralmente ficam em locais que possuem pouca infraestrutura urbana, mas que podem ser estratégicos para o desenvolvimento das cidades, conforme seus interesses. Essa estratégia é utilizada visando ao lucro, pois o investimento é mínimo, visto que os negociadores aguardam a implementação de melhorias urbanas, como a implantação de equipamentos urbanos e melhor acessibilidade através das vias de transporte. Entretanto, é importante mencionar que esses benefícios são implantados por outros agentes sociais. Singer (2017, s.p.) afirma que:

As transformações no preço do solo acarretadas pela ação do Estado são aproveitadas pelos especuladores, quando estes têm possibilidade de antecipar os lugares em que as diversas redes de serviços urbanos serão expandidas. No entanto essa antecipação nem sempre é factível, e quando o é a concorrência entre os especuladores pode forçar a elevação do preço antes que o melhoramento previsto se realize, produzindo sobremaneira os ganhos futuros da operação.

A intervenção urbana promovida pelo capital imobiliário nos centros urbanos gera espaços diferenciados pela cidade. Destarte, tem-se alguns locais com infraestrutura completa e outras regiões com pouca ou nenhuma infraestrutura. Essas intervenções pontuais no espaço da cidade promovem a valorização do solo urbano, o que, na verdade, pode dificultar o acesso dos grupos sociais excluídos à terra urbana. Logo, as camadas da população excluída se

amontoam nas periferias dos centros urbanos. A existência de vazios urbanos entre as regiões centrais e as periferias das cidades oneram os gastos públicos do Estado com a implantação de equipamentos urbanos nas periferias e a extensão das linhas de transporte coletivo.

O Estado se consolidou como um dos principais agentes sociais que atuam diretamente na organização espacial das cidades. Segundo Corrêa (1989, p. 24), ele atua como “grande industrial, consumidor de espaço e localizações específicas, proprietário fundiário e promotor imobiliário”. Outra função fundamental exercida pelo Estado é a de agente regulador do uso do solo urbano, o que faz com que ele se torne elemento fundamental no processo de produção e reprodução do espaço.

Como é possível perceber, o Estado é um agente produtor do espaço que se relaciona com todos os demais produtores do espaço. No entanto, conclui-se que essas relações são marcadas por diversos conflitos. Corrêa (1989, p. 26) esclarece que “sua ação é marcada pelos conflitos de interesses dos diferentes membros da sociedade de classes, bem como das alianças entre eles”. Na cidade capitalista e no processo de produção do espaço urbano da cidade contemporânea, o Estado em suas ações se propõe a favorecer a classe dominante.

Segundo o autor (2013, p. 45), “o Estado capitalista desempenha múltiplos papéis em relação à produção do espaço. Essa multiplicidade decorre do fato de o Estado constituir uma arena na qual diferentes interesses e conflitos se enfrentam”. Isso demonstra a proporção e a dimensão da atuação deste em relação à organização espacial das cidades contemporâneas.

A atuação do Estado no processo de organização espacial das cidades contemporâneas ocorre na esfera político-administrativa; tal atuação pode se dar por meio das esferas federais, estaduais e municipais. Dessa forma, o autor (2013, p. 45), afirma que o “Estado capitalista desempenha múltiplos papéis em relação à produção do espaço”.

Na esfera político-administrativa, a atuação do Estado ocorre através da elaboração de planos diretores, planos de mobilidade urbana, elaboração de estatutos, como o estatuto das cidades e das metrópoles, regulação de uso do solo, código de obras e posturas, entre outros. Corrêa (1989, p. 26) evidencia que

a atuação do Estado se faz, fundamentalmente em última análise, visando criar condições de realização e reprodução da sociedade capitalista, isto é, condições que viabilizem o processo de acumulação e a reprodução das classes sociais e suas frações.

Todo esse poder de regulamentação, criado por meio das engrenagens e mecanismos nas mãos do Estado, demonstra que esse agente social é o primordial elemento de intersecção na produção e reprodução das classes sociais no espaço urbano das cidades contemporâneas.

A intervenção do Estado na produção e reprodução do espaço urbano em resposta aos interesses da classe dominante por vezes possui como finalidade elevar o preço da terra em determinadas regiões da cidade, ao passo que produz segregação socioeconômica, acirra a especulação imobiliária, gentrificação, entre outros. Essas intervenções do Estado possuem como finalidade privilegiar o uso do espaço pela classe dominante em relação aos dominados.

Os dominados constituem parte da população excluída da sociedade capitalista. Corrêa (1989), denomina a classe dominada de grupo dos sociais excluídos. Como salientado por Corrêa, os excluídos socialmente ocupam as porções do espaço mais desvalorizadas economicamente, geralmente com pouca ou nenhuma infraestrutura, com equipamentos urbanos insuficientes para uso da população, locais onde a violência é maior e distante dos centros das cidades, ou seja, nas periferias.

O grupo dos estratos sociais de baixa renda estão submetidos à lógica de reprodução do capital, dos proprietários de terras e do Estado como agente modelador do espaço na cidade contemporânea.

Mesmo que esses sejam submetidos à lógica de reprodução do capital, eles também

são caracterizados como agentes produtores do espaço. A produção do espaço para esse grupo ocorre quando uma área da cidade é ocupada irregularmente em busca do direito pela moradia. Segundo as concepções de Carlos (2011, p. 120), “a moradia é uma mercadoria essencial à reprodução da vida”. Essa reprodução da vida possui como eixo norteador as relações sociais e as relações de poder existentes na sociedade.

Segundo Corrêa (1989, p. 30), “a produção deste espaço é, antes de mais nada, uma forma de resistência e, ao mesmo tempo, uma estratégia de sobrevivência”. Isso deixa claro que a busca por moradia pode ocorrer por meio de ocupações regulares ou irregulares, por sujeitos que possuem capital ou não.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A produção e reprodução do espaço urbano se dá pela atuação do Estado junto com os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários e os promotores imobiliários, o espaço é moldado em função da relação entre esses agentes. Somente quem possui maior capital se apropria de espaços dotados de infraestrutura e localização privilegiada. Aos agentes sociais excluídos restam as áreas periféricas com pouca ou nenhuma infraestrutura.

A crescente existência de vazios urbanos em solo consolidado faz com que ocorra a especulação imobiliária e fundiária, o que, conseqüentemente, torna as cidades espraiadas. Essa especulação é evidente em áreas próximas a espaços públicos e áreas centralizadas, nos quais quem possui menor capital fica condicionado a não se apropriar desses espaços.

REFERÊNCIAS

ALVAREZ, Isabel Pinto. A segregação como conteúdo da produção do espaço urbano. In: VASCONCELOS, Pedro et al. (Org.) **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2013.

ARANTES, Otília (1998). **Urbanismo em fim de linha**. 2. ed. São Paulo: Edusp, 2014.

CALDEIRA, Tereza Pires do Rio. **Cidade de muros: Crime, segregação e cidadania em São Paulo**. Editora: 34 Ltda./ Edusp – Editora da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2000.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Enclaves fortificados: erguendo muros e criando uma nova ordem privada**. São Paulo: Edusp, 2000.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A condição espacial**. São Paulo: Contexto, 2011.

_____. A prática espacial urbana como segregação e o “direito à cidade” como horizonte utópico. In: VASCONCELOS, Pedro et al. (Org.) **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2013.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

_____, Roberto Lobato. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão in **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios** / Carlos, Ana Fani Alessandri; Souza, Marcelo Lopes de; Sposito, Maria Encarnação Beltrão (Orgs.). 1 ed., 2ª reimpressão, São Paulo: Contexto, 2013.

HARVEY, David. **A Justiça Social e a Cidade**. Editora: Hucitec, São Paulo, 1980.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas da moradia no Rio de Janeiro**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

RODRIGUES, Arlete Moysés. Loteamentos murados e condomínios fechados: propriedade fundiária urbana e segregação socioespacial. In: VASCONCELOS, Pedro et al. (Org.) **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São

Paulo: Contexto, 2013.

SERPA, Ângelo. **O espaço Público na Cidade Contemporânea**. 2ª Ed. São Paulo, Contexto, 2014.

SINGER, Paul. **Economia Política da Urbanização**. São Paulo: Brasiliense, 1973.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Segregação socioespacial e centralidade urbana. In: VASCONCELOS, P. A et al. (orgs.). **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2013. p. 61-93.

VAINER, Carlos. Pátria, empresa e mercadoria in ARANTES, Otília et al. (Org.). **A cidade do pensamento único: desmanchando o consenso**. Petrópolis: Vozes, 2000.

VILLAÇA, Flávio. Reflexões sobre as cidades brasileiras. São Paulo: Studio Nobel, 2012

SERPA, Ângelo. Segregação, território e espaço público na cidade contemporânea. In: VASCONCELOS, Pedro et al. (Org.) **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2013.