

Sobre a Produção do Espaço Urbano e o Processo de Verticalização no Brasil: algumas considerações¹

About the production of urban space and the verticalization process in Brazil: some considerations

Cintia Pereira dos Santos

Mestranda do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Faculdade de Ciências e Tecnologia, UNESP – Univ Estadual Paulista, campus de Presidente Prudente. Bolsista FAPESP - Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo.
E-mail: cintiapsgeo@gmail.com

Resumo

O presente artigo tem como finalidade atrelar conceitos e noções da produção do espaço urbano ao processo de verticalização no Brasil, isto é, a construção de edifícios de apartamentos que se constitui de suma importância para o entendimento de um fenômeno de características únicas, pois este se configura essencialmente para a habitação. À maneira como o uso da terra se destina, a apropriação do solo na economia urbana alicerçados ao modo capitalista de produção, que configura e explícita como o processo de verticalização no país tem traços tão singulares e distintos do que para outros países. Sendo assim, analisaremos como a constituição do espaço urbano e seus diferentes agentes 'bem como seus diferentes interesses' se manifestam, as mudanças estruturais do início do processo de verticalização no Brasil e sua principal prerrogativa, para quem se destinam estes empreendimentos e quais os desmembramentos para o país, e para a construção do espaço urbano, visto que é uma medida de uso do solo e da questão habitacional.

Palavras-chave: Produção do Espaço Urbano, Verticalização, Habitação

Abstract

This article aims to harness concepts and notions of the production of urban space in the process of vertical in Brazil, namely the construction of apartment buildings that is of paramount importance for the understanding of a phenomenon unique because this is set up primarily for housing. On the way land use is intended, the appropriation of land in the urban economy grounded in the capitalist mode of production, which configures and explicit as the process of vertical integration in the country has such unique features and distinct than for other countries. Therefore, we analyze how the formation of urban space and its various agencies 'different interests as well as their' manifest, structural changes to the start of the process of vertical integration in Brazil and its main prerogative, for whom these projects are designed and what dismemberment for the country, and the construction of urban space, since it is a measure of land use and housing.

Keywords: Production of urban space, Verticalization, Housing

¹ O presente artigo é parte da reflexão do tema da dissertação em fase de elaboração e, que tem como objetivo fazer uma análise do processo de verticalização de maneira ampla e específica, isto é, de maneira ampla, pois, configura-se de maneira diferenciada no país e, de maneira específica, pois, trata-se de um fenômeno que se espacializa no intra-urbano que é ao mesmo tempo para cada cidade, bem como de seus desdobramentos.

1. A Produção do Espaço Urbano: algumas considerações

A análise da produção e constituição do espaço urbano, frente às transformações de ordem econômico-financeira, do qual a sociedade contemporânea está submetida, isto é, a produção, a circulação de mercadorias, as relações sociais existentes, e o consumo do e no espaço urbano, além das atividades que advêm das relações entre estes elementos, serão problematizados segundo as premissas estabelecidas pelo modo de produção capitalista.

Na constituição das cidades, manifestam-se diversas atividades dispostas em determinados lugares - pontos da cidade, destinados aos mais diversos usos. É desta forma, que há o uso de determinadas áreas para as construções residenciais, para implantação de equipamentos urbanos – hospitais, escolas, universidades, áreas de lazer como praças e parques, de parques industriais e tecnológicos para abrigar fábricas e indústrias, cuja especialização pode ser de mesma natureza ou de diferentes funções –; além de áreas destinadas ao comércio, que geralmente, concentram infraestruturas e serviços e, sobretudo, a renovação destas vias de investimentos e de recursos públicos. Estas características, ao se constituírem de forma materializada, podem expressar o processo somatório e combinatório de diferentes momentos históricos (SPOSITO, 1991).

Corrêa (2003), em sua interpretação sobre o espaço urbano ressalta que o mesmo constitui-se como fragmentado e articulado simultaneamente, “[...] cada uma de suas partes mantém relações espaciais com as demais, ainda que de intensidade muito variável” (CORRÊA, 2003, p. 7). Estas relações manifestam-se no mundo do visível, do palpável, isto é, da circulação de pessoas, mercadorias, de veículos, na construção de rodovias; estradas; residências e em diferentes áreas, com as mais diferentes funções. E onde há também a circulação e a manifestação do “menos visível”, do imaterial;

[...] No capitalismo, manifesta-se através das relações espaciais envolvendo a circulação de decisões e investimentos de capital, mais-valia, salários, juros, rendas, envolvendo ainda a prática do poder e da ideologia. Estas relações espaciais são de natureza social, tendo

como matriz a própria sociedade de classes e seus processos. As relações espaciais integram, ainda que diferentemente, as diversas partes da cidade, unindo-as em um conjunto articulado cujo núcleo de articulação tem sido, tradicionalmente, o centro da cidade [...] (CORRÊA, 2003, p.8).

Consoante ao debate e as ideias dos autores supracitados, a cidade concentra as mais diversas atividades e funções articuladas, e promove novas relações espaciais, quanto mais se diversificam os diferentes lugares e os seus diferentes usos. Neste contexto, como elemento transformador da forma como se (re) produz o espaço urbano esta à intrínseca relação dada na disputa pela apropriação, pelo uso e densificação infraestrutural do solo urbano.

O solo no espaço urbano na concepção da produção do sistema capitalista esta fundamentado segundo, ao que Singer (1979, p. 21) ressalta: “pelas regras do sistema capitalista”, isto é, gerando uma determinada renda, um lucro, uma riqueza que é o que chamamos de capital, adquirido pelos meios de produção e pela exploração da força de trabalho, que “[...] movimentados pelo trabalho humano, produzem determinado valor; o valor da força de trabalho, o valor da força de trabalho gasta e mais um valor excedente, que parece nas mãos do capitalista sob a forma de lucro [...]” (SINGER, 1979, p. 21).

Sendo assim, por meio da ideia de desenvolvimento fragmentado, Corrêa (2003) afirma que o solo na cidade é direcionado às mais diferentes atividades industriais, comerciais, residenciais e que ao mesmo tempo são articuladas, isto é, relacionam-se nos seus mais diferentes graus, uns com maior, outros com menor intensidade variando-se econômica ou socialmente.

[...] Primeiramente por ser reflexo social e fragmentado, o espaço urbano, especialmente o da cidade capitalista, é profundamente desigual: a desigualdade constitui-se em característica própria do espaço urbano capitalista. Em segundo lugar, por ser reflexo social e porque a sociedade tem a sua dinâmica, o espaço urbano é também mutável, dispondo de uma mutabilidade que é complexa, com ritmos e natureza diferenciados (CORRÊA, 2003, p. 8).

Eis o que é o espaço urbano: fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, um conjunto de símbolos e campos de lutas. É assim a própria sociedade em uma de suas dimensões, aquela mais aparente, materializada nas formas espaciais (CORRÊA, 2003, p.9).

Na análise de Whitacher (2007), a cidade é a “cristalização da urbanização” (p. 139), a cidade que conhecemos foi à condição para a realização desta produção, em função de sua concentração espacial, e que é produzida de um modo característico.

Para Corrêa (2003) e Whitacher (2007), a cidade tem um novo viés, esta cidade que conhecemos não se manifesta como um espaço de proximidade – visto na gênese das primeiras aglomerações urbanas - onde o valor de troca era mais preponderante do que o valor de uso. Em diferentes períodos, diferentes perspectivas políticas, econômicas e culturais, promoveram tais mudanças, produzindo novos conteúdos em sua morfologia e de relações sociais.

A produção e (re) produção do espaço urbano concretizam-se, também, por meio das relações estabelecidas entre o público e o privado, ou seja, das relações estabelecidas entre Estado e suas instâncias: do poder público e suas subdivisões administrativas (secretarias de planejamento, finanças, desenvolvimento econômico e/ou social etc); dos tributos cobrados para que se detenha a posse da terra e da habitação urbana; e do jogo de forças que advêm dos interesses do capital empresarial.

Estas relações estabelecidas entre o público e privado modelam e estruturam o espaço urbano, pois, o Estado como suporte, dá as condições necessárias para que a iniciativa privada possa desenvolver as suas atividades, e onde estas atuam não somente no modelo físico e territorial sobre determinada área, mas passam a comandar o destino das relações estabelecidas na cidade, sobretudo, no que se refere às decisões de densificação infraestrutural do solo. Diante disso, também as relações e reações geradas na interação dos diversos grupos sociopolíticos que vivem nas cidades, também são frutos deste direcionamento, encontrado nos programas e propostas, muitas vezes do setor privado, mas, muitas vezes, com o apoio do poder público.

Na produção do espaço urbano, vários agentes são responsáveis pela sua configuração, uns com maior poder de ação dentro das cidades, outros

com menor, esta diferenciação em níveis de importância depende das articulações políticas e econômicas.

Desta forma, para a construção e configuração do espaço urbano nas cidades serão apontados alguns destes agentes, ou seja, aqueles que agem - que são sujeitos da ação, sobre a configuração e morfologia das cidades, neste caso são eles:

- **Os agentes imobiliários ou promotores imobiliários:** caracterizam-se por ser um setor bastante dinâmico, são responsáveis pela mudança no uso da terra, trabalhando com as vendas de loteamentos, construções e outras operações, na busca de altos lucros. O que interessa é o valor de troca e não o de uso Giménez (2007).

Na visão de Corrêa (2003), os promotores imobiliários são responsáveis pelo que se chama de “operação-chave” no processo imobiliário, neste caso o promotor imobiliário tem a função de incorporar, ou seja, de transformar o capital (dinheiro) em mercadoria, neste caso o imóvel. O incorporador tem a função de tomar todas as decisões antes de algum empreendimento ser propriamente construído como no caso, escolher o local de localização, o tamanho de tal empreendimento, a venda destas unidades, ou mesmo quem irá construí-lo.

A construção dos imóveis é sempre direcionada às classes de alto poder aquisitivo, pois os preços altos permitem que os lucros tenham retorno desejável (GIMÉNEZ, 2007). “[...] Através de propagandas criam-se necessidades e valores para atrair o consumidor, tais como: segurança, *status*, investimentos ou qualidade de vida (GIMÉNEZ, 2007, p. 53).

Ainda para Corrêa (2003) os promotores imobiliários também têm a função de reunir os recursos provenientes de pessoas físicas e jurídicas para o investimento, visando à compra do solo e a construção do imóvel, além de todo um estudo técnico realizado por diferentes profissionais, almejando maior viabilidade econômica para a construção, além de todos os códigos que deveriam ser respeitados para a construção física do imóvel.

O imóvel que pode ser comercializado antes mesmo de seu término, com o advento da propaganda vinculada das mais diversas formas: jornais televisivos ou impressos, *outdoors*, folhetos, etc. “[...] transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, agora acrescido de lucros [...]”, (CORRÊA, 2003, p. 20).

É interessante observar que os promotores imobiliários não fazem parte de um único grupo ou que são vinculados somente ao processo imobiliário, mas que ora vários outros agentes podem exercer estas funções como no caso, por exemplo, de um proprietário fundiário que pode transformar-se em construtor ou incorporador, além de bancos e o Estado, ou até mesmo um comerciante que pode diversificar suas atividades que como ressalta CORRÊA (2003), pode criar uma incorporadora, e agir como promotor imobiliário.

- **Os proprietários fundiários** são os donos das terras que serão ou estarão postas a venda, a espera de melhor preço que o assegure. Este processo pode ser bem demorado, o terreno passará por um processo de valorização até que esteja apto a ser vendido, para a obtenção do maior lucro. Para Corrêa (2003) são os agentes mais interessados na conversão das terras que estão na área rural para área urbana. Tem, portanto, um interesse na expansão do espaço da área urbana, pois esta tem uma maior valoração financeira/econômica.

- **O Estado, e/ou o poder público:** é o grande agente responsável pela gerência do espaço urbano, de tarefas que se referem à implantação dos meios de consumo coletivo – equipamentos, infraestruturas e serviços urbanos –: o arruamento, a divisão dos lotes, a instalação de energia elétrica, transporte, canalização e transporte da água, limpeza de áreas públicas etc. Somados as articulações político-econômicas, o jogo de forças que atribui e reforço a diferenciação socioterritorial –, o Estado torna-se um essencial responsável pela segregação socioespacial nas cidades.

Como ressalta Corrêa (2003), o Estado possui uma série de instrumentos que são destinados à regulação e controle da função social da terra no urbano.

O Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257 de 10/07/2001) institui o direito de desapropriação e precedência na compra das terras, ou seja, a regulamentação fundiária, tais como seus impostos: fundiário e imobiliário, que variam de acordo com a sua localização, o tamanho do empreendimento e para quais fins se destinam o uso do solo. Desta forma, o Estado tem total poder em alocar investimentos públicos na produção do espaço urbano, através de toda a infraestrutura que ele pode proporcionar para o empreendimento em suas várias obras públicas, tais como, a drenagem do solo, os aterros, os desmontes, além de outros mecanismos, como o crédito à habitação para seu controle. Portanto, o Estado é o principal agente responsável pela valorização fundiária urbana, pois a ele cabe o papel de “[...] zonear o solo (zoneamento), beneficiar o solo (infraestrutura), etc. [...]” (CASARIL, 2008, p. 35).

Nessa perspectiva, o Estado organiza e reorganiza as relações sociais e de produção, revela-se na planificação racional do espaço, organizando o território da produção. Desse modo, as contradições da apropriação para a realização da vida humana entram em conflito com a dos grupos sociais que exploram o espaço como condição da reprodução do capital. Dentro dessa concepção, o Estado também seria um árbitro entre as necessidades de cada classe social (SILVA, 2007, p. 22).

- **As construtoras:** são as responsáveis pela construção física do imóvel, do edifício, que seleciona as firmas especializadas nas mais diversas etapas do setor produtivo como ressalta Giménez (2007), de toda a força de mão-de-obra trabalhadora empregada para fazer a construção do prédio, de toda a mão-de-obra especializada, como engenheiros, arquitetos, geólogos, geógrafos, etc., além do poder político que as construtoras têm de fragmentar as cidades, de criar a segmentação a cada loteamento implantado, da criação de bolsões de reservas de lotes, gerando vazios urbanos, sendo assim, elas não são responsáveis apenas pela construção física das residências.
- **Os industriais:** Muitas vezes são proprietários dos meios de produção, bem como os comerciantes. São aqueles que detêm o suporte de todas as atividades a serem realizadas em determinado espaço, levando em consideração todo um aparato de melhor lucratividade em determinado local

como: acesso fácil e rápido, bons preços, maior/bons consumidores, infraestrutura adequada ao local Passos (2006). Os industriais participam do processo enquanto agentes, porque influenciam nas decisões do poder público, sobretudo porque em cidades médias e pequenas, principalmente, estes agentes também ajudam a compor o poder público. São prefeitos, vereadores, secretários de meio ambiente, planejamento, desenvolvimento econômico e finanças etc.

- **Os grupos sociais excluídos:** referente às diferenças sociais existentes na sociedade de classes no sistema de produção capitalista, no que se refere à determinada parcela da sociedade no acesso aos bens e serviços produzidos pelo conjunto da sociedade, Corrêa (2003) ressalta que a habitação é um desses bens, cujo acesso é bem seletivo, onde uma grande camada da sociedade não tem acesso nem renda para comprar uma casa/imóvel, ou mesmo para o pagamento de um aluguel de uma habitação, somando-se a isto há ocorrência de fatores como a “subnutrição, as doenças, o baixo nível de escolaridade, o desemprego ou o subemprego e mesmo o emprego mal remunerado” (CÔRREA, 2003, p. 29).

Ressaltamos a grande importância deste grupo social na transformação e configuração do espaço urbano, pois muitas das vezes por não terem condições de ter um imóvel próprio acabam constituindo favelas, ocupações e assentamentos irregulares etc. e, além disso, acabam por evidenciar a situação de marginalidade em que vive grande parcela da população brasileira, ocasionada pelo sistema econômico de produção capitalista extremamente contraditório, que privilegia e favorece as pessoas com melhores condições econômicas, e desfavorece aqueles têm menos condições de requerer o básico para sua condição e reprodução social.

Há de se ressaltar que existem outros agentes importantes no processo e configuração do espaço urbano, porém usaremos de grande destaque as contribuições de Corrêa (2003) para este estudo, por entendermos que melhor sintetiza nossas aplicações.

Há uma mudança significativa também na incorporação de terras rurais para as áreas urbanas, que acontece em meio à,

[...] uma época de crise agrícola, com o descontentamento dos produtores, com dificuldades na produção no crédito ou na venda, o processo de conversão de terras rurais em urbanas passa a interessar mais os proprietários fundiários. Caso contrário, se o produtor ou empresário rural estiver produzindo normalmente, satisfeito com o rendimento de sua atividade, a conversão de terras encontra maior dificuldade [...] (GIMÉNEZ, 2007, p. 56).

É claro perceber que a terra tem utilidades em determinados momentos e em diferentes atividades, conforme o jogo da economia capitalista, causando grandes impactos e efeitos para auferir o máximo de lucros e rentabilidade “[...] A terra funciona então como meio de produção no momento, mas também como reserva futura [...]” (GIMÉNEZ, 2007, p. 56).

Todos os mecanismos de uso e valorização do solo, assim como os agentes responsáveis pela constituição do espaço urbano são indicativos de como iremos abordar o tema sobre o processo de verticalização e para que haja um entendimento maior de sua manifestação no espaço urbano brasileiro.

Outro aspecto importante no processo de constituição do espaço urbano - a segregação socioespacial - onde a terra, tratada como uma mercadoria é posta à especulação, e como uma propriedade privada dos meios de produção para a manutenção das classes sociais existentes. “[...] Ela ocorre em uma sociedade desigual, em que as pessoas e famílias têm diferentes níveis de renda e em que a terra tem valores diferenciados para sua apropriação [...]” (GIMÉNEZ, 2007, p.62).

Portanto, segregação socioespacial, moradia, e verticalização nas cidades estão intimamente ligadas, pois, trata-se de questões relacionadas à habitação e ao uso do solo urbano na sociedade capitalista.

[...] A segregação deve ser compreendida como um processo, não como fenômeno já cristalizado, a ser observado e registrado. A segregação apresenta dinamismo e movimento, constituindo-se de fato em constante mutação e adaptação [...] (GIMÉNEZ, 2007, p. 67).

É neste sentido que o Estado caracteriza-se como grande responsável pela segregação socioespacial, primeiro por não dar devida atenção às

questões habitacionais, a aqueles que necessitam de moradia, e criando cada vez mais subsídios a empresas – incorporadoras, construtoras, etc., a construir edifícios luxuosos, que revelam cada vez mais os abismos sociais existentes nas cidades.

2. O Processo de Verticalização na Produção do Espaço Urbano Brasileiro

Para nos referirmos ao processo de verticalização no Brasil, ou em qualquer outra cidade brasileira, o retrocesso ao século XIX e início do século XX é extremamente necessário. Principalmente no atento a duas cidades brasileiras de grande destaque neste período e para este processo. Rio de Janeiro e São Paulo foram cidades que econômica e politicamente tiveram grande destaque no país em termos de crescimento e desenvolvimento basicamente em quase todos os níveis, sem nos esquecermos é claro, de alguns custos drásticos dirigidos à parte da população, no que concerne a este desenvolvimento.

As cidades do Rio de Janeiro e São Paulo participaram ativamente de todo o processo de estruturação brasileira e, durante muito tempo, serviram de modelos de crescimento para o restante do país - de base econômica brasileira - o café, um produto de exportação, juntamente com outros estados e cidades brasileiras, um dos produtos mais importantes de nossa economia depois da cana-de-açúcar, que tem como destaque à região nordeste.

Não se trata aqui de qualificar mais as regiões Centro-Sul no que diz respeito ao desenvolvimento, pois é bem sabido que certos lugares, regiões e países têm sua determinada importância para o desenvolvimento no processo econômico capitalista, ora “esquecidos” ou estrategicamente deixados à espera e remodelados a outras funções. Mas como iremos aqui tratar do processo de verticalização, nos voltaremos mais para as cidades de São Paulo e Rio de Janeiro.

É ainda nestas duas cidades que na virada do século XIX para o século XX que serão vistos o processo de urbanização e industrialização, logicamente

que este processo será visto em todo o Brasil de formas diferenciadas e específicas para cada estado e região. Porém para a nossa análise, como já citado anteriormente frente ao processo de verticalização usaremos as cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, pois serão pioneiras na existência dos edifícios altos no Brasil.

É neste cenário de crescimento avassalador, de mudanças e transformações políticas, econômicas e sociais que na primeira década do século XX se perceberá o processo de verticalização, em São Paulo e Rio de Janeiro e posteriormente para as demais cidades brasileiras (FISCHER, 1994, p.69).

Para Souza (1989) a verticalização realiza espetacularmente a acumulação e a reprodução do capital na cidade, que aparece, num dos lados da urbanização brasileira e na relação de vários agentes e diferentes tipos de capital que ora usam de estratégias e interesses mútuos para sua reprodução, a citar tem-se o capital imobiliário, financeiro, fundiário e produtivo, alguns destes supracitados no item anterior.

O processo de verticalização está diretamente atrelado às novas formas tecnológicas e aperfeiçoamentos que foram conhecidas no período pós-guerra e juntamente ao processo de urbanização e industrialização como ressalta Fischer (1994), há também a rápida absorção pela construção civil do concreto armado, na elaboração e estruturação de obras arquitetônicas.

Atualmente existem várias abordagens sobre o processo de verticalização no espaço urbano visto que é um processo que acontece principalmente em grandes e médias cidades brasileiras, e que pode ser entendido como uma das fases do processo de urbanização no Brasil, como o estudo de Sposito (1991) em que a autora analisa o processo de verticalização como uma forma peculiar de expansão territorial urbana, pois, a verticalização “(...) reproduz territorialmente a cidade através da ampliação, da multiplicação e do desdobramento de sua base fundiária (p.56).”

O processo de verticalização é entendido como a “criação de novos solos” (GIMÉNEZ, 2007, p. 16) os quais estão sobrepostos, constituindo um local de moradia ou de trabalho, distribuídos em diversos andares,

possibilitando um maior número populacional exercendo as mais diferentes funções. Funciona ainda como local para moradia agrupando um maior índice possível de pessoas num mesmo local. Dessa forma, “[...] a verticalização se insere no contexto capitalista através da valorização da terra” (GIMÉNEZ, 2007, p. 17).

Para Salvadori (Apud FISCHER, 1994, p. 89), o processo de verticalização não diz respeito somente a uma melhor utilização do solo nas cidades, ou seja, na sua otimização, mas igualmente a solucionar problemas de ordem estrutural/técnica vivido pelas grandes construções, como é o caso, por exemplo, de “[...] cálculos estruturais, à execução de fundações, à importantíssima invenção do elevador e, por fim, ao desenvolvimento de materiais de construção de alta resistência e baixo preço, como o aço no caso dos Estados Unidos e o concreto armado no caso do Brasil.”

O elevador foi importante implemento tecnológico para o desenvolvimento da verticalização, pois possibilitou que houvesse a construção de edifícios cada vez mais altos nas cidades.

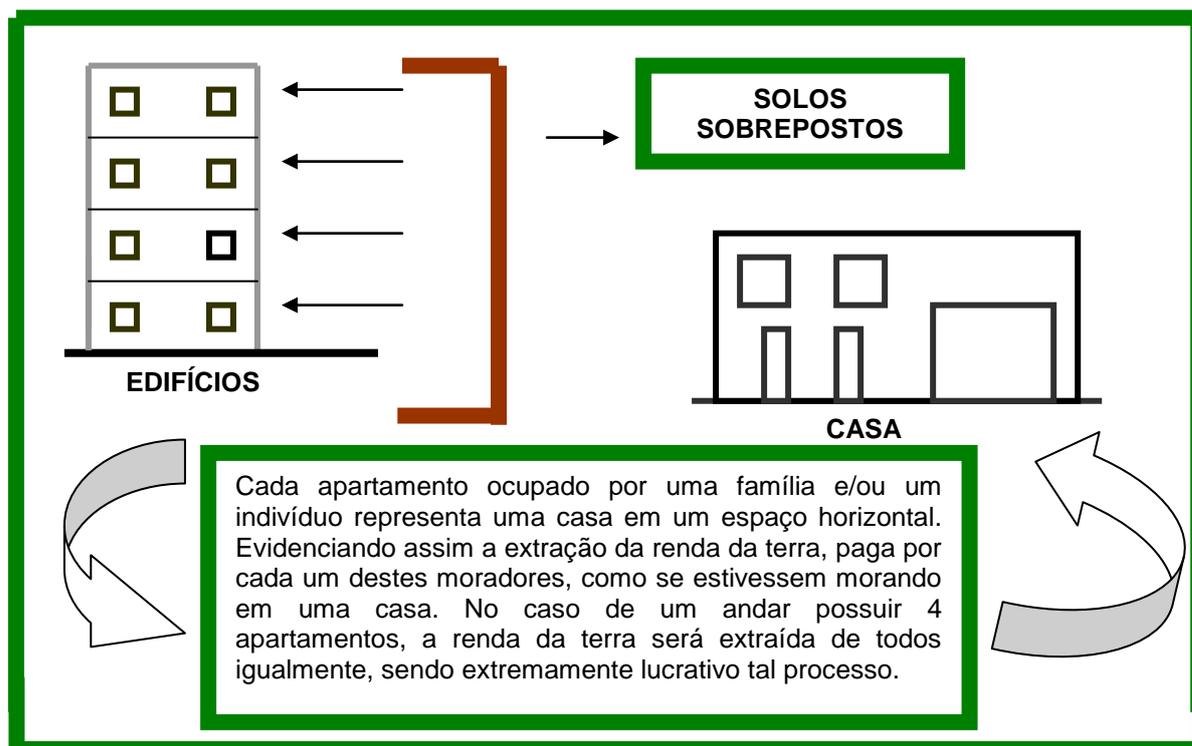
Outro entendimento do processo de verticalização refere-se à de construção de prédios/edifícios, com características de serem “propriedades com fins para construção de habitações ou para fins comerciais, industriais”, com 4 pavimentos ou mais (PASSOS, 2006, p. 46), no Brasil o fenômeno da verticalização caracteriza-se especificamente pela constituição de moradias/habitações.

A cidade é o *locus* privilegiado da concentração, produção e reprodução do capital e da força de trabalho, onde as transformações sócio-espaciais são reguladas pela lógica da acumulação de capital. Num processo infundável, a cidade vai sendo produzida e reproduzida sob os mais diferentes aspectos e processos (PASSOS, 2006, p. 30).

A cidade constitui-se como um importante *locus* para a produção do processo de verticalização induzida pelo modo de produção capitalista, transformando a paisagem urbana e suas relações.

Para melhor entendimento a Figura 1 exemplificará como é extraída a renda da terra no processo de verticalização.

FIGURA 1. Esquema da apropriação da renda da terra no processo de verticalização



Org.: SANTOS, C. P., 2008

De um modo simplificado, a renda da terra, no processo de verticalização é extraída em “cada andar”, ou seja, cada proprietário, de cada apartamento/atividade exercida paga a mesma quantia do que se estivesse sozinho em outro terreno (dito horizontal). Além disso, os chamados serviços disponíveis para a manutenção do edifício como é o caso do condomínio, serviços de limpeza e prover, tal como sala de ginástica, sauna, sala de jogos e outros “privilégios” que o edifício pode oferecer, constitui-se como diferencial no valor do imóvel.

A verticalização tem-se caracterizado como um elemento responsável pelas modificações morfológicas e funcionais da paisagem urbana. Conceituado como a multiplicidade do solo urbano, é realizada a partir da implantação de elevadores. Esta também é responsável pelas modificações morfológicas urbana, uma vez que é produzido solo adicional (os andares), possibilita a multiplicação do mesmo, havendo assim uma revalorização do espaço (PAULA, 2006, p. 26).

A figura 1 apresenta como a renda da terra é extraída no processo de verticalização, e desta forma pode-se perceber como é lucrativo a construção de um prédio dotado de máxima infraestrutura, mesmo que os lucros tenham

que ser obtidos em um prazo maior do que outras mercadorias, pois esta (a construção de prédios/edifícios) leva um determinado tempo (meses ou anos, por exemplo), para ficar pronto e entrar no processo de circulação e venda dos imóveis, mas é importante ressaltar que por muitas vezes antes do término da construção o empreendimento está completamente vendido.

Ainda em relação à figura 1 Somekh (1997), esclarece que a verticalização é

[...] definida como a multiplicação do solo urbano, possibilitado pelo uso do elevador. A essa idéia associam-se a característica da verticalidade, o aproveitamento intenso da terra urbana (densidade) e o padrão de desenvolvimento tecnológico do século XX, demonstrando-se a relação verticalização/adensamento (SOMEKH, 1997, p. 44).

Os primeiros prédios foram construídos para atender a demanda dos comerciantes, ou seja, o comércio em primeiro momento era o grande responsável pelo uso de prédios nas grandes cidades para atender os mais variados tipos de serviços, e se constituindo também como sede de várias empresas. Posteriormente, visto como possibilidade de maior lucratividade também foi incorporado e transformado em moradia/habitação e utilizados pela grande quantidade da classe média ligada ao meio artístico/cultural, funcionários públicos e pelas indústrias que monopolizavam as famílias a ficarem mais próximas aos locais de trabalho (SOMEKH, 1997).

Com as constantes mudanças no padrão de vida da classe média os apartamentos foram se ajustando as suas “necessidades”, seus novos hábitos e padrões, a diminuição da família nuclear possibilitou que houvesse uma diminuição na área interna dos apartamentos, bem como um local de moradia para apenas um indivíduo.

O que não se pode perder de vista, é a grande quantidade de elementos que estão envolvidos na construção dos edifícios nas grandes e médias cidades. O primeiro deles é a ideologia que se transmite ao adquirir um apartamento para morar: a segurança, o *status*, o conforto, a mobilidade, pois sempre se está perto ou em áreas de fácil acesso; o segundo é a chamada qualidade de vida proporcionada, como se o bem-estar dos moradores urbanos dependessem somente do padrão de morar. Mas é só nas décadas de 1970 e

1980 que a construção de edifícios será utilizada por famílias de renda inferior, promovido pelos conjuntos habitacionais.

O processo de verticalização no Brasil começa no período do século XIX onde as principais cidades ícones desta transformação urbana foram Rio de Janeiro e São Paulo,

[...] Naquele período, as cidades referidas representavam a economia mais dinâmica e em expansão no país, com a agricultura cafeeira de exportação; eram locais de crescimento das atividades terciárias ligadas ao capital bancário, para a exportação de matérias – primas e importação de produtos industrializados; transformavam-se em centros de atração de correntes migratórias externas e mais tarde internas [...] (PASSOS, 2006, p.07).

Este processo vem acompanhando a um acelerado processo de industrialização em grandes cidades brasileiras em destaque na passagem do século XIX para o século XX. Porém, o consumo de apartamentos efetivamente se deu a partir do início da década de 1920 como ressalta Ramires (1998).

Mais que a questão da verticalização nos grandes centros urbanos e de um conjunto de meios de consumo coletivo desenvolvido para atender um, único empreendimento, trata-se de destacarmos a problemática da questão habitacional, ou seja, o novo estilo da habitação no país, pois este novo conceito difundido das grandes para as médias cidades correlaciona-se com o uso do solo na sociedade capitalista e no espaço urbano, além das mudanças na configuração espacial nas cidades, que em muitas vezes é feito à revelia de uma distribuição justa destas moradias

Para Ramires (1998, s/p) “[...] a habitação é uma mercadoria especial [...]”, ou seja, é diferente de outras mercadorias que são postas ao consumo dos indivíduos, é colocado em determinados momentos com um custo bastante elevado, há o uso de financiamento para a sua aquisição, além de possuir um longo período para construção, exigindo do capital um prazo bem maior quando comparado a outras atividades produtivas, e com a margem de lucro muito maior, desde o momento de sua fabricação até o momento de sua circulação.

A verticalização brasileira tem sido apontada por vários estudiosos como uma das características da urbanização brasileira, cuja evolução atingiu ritmo e magnitude sem precedentes, colocando o

Brasil em posição de destaque no cenário internacional, tendo tal processo destinado prioritariamente à habitação, contando com os edifícios destinados aos serviços apenas nas principais ruas comerciais das médias e grandes cidades (PASSOS, 2006, p. 33).

E como bem explicitado por Maricato (1987), a habitação no modo de produção capitalista “é o componente mais importante da cesta de consumo que não é suprida através das formas capitalistas de produção e comercialização, para a grande maioria dos trabalhadores” (p. 21).

As áreas reservadas para tais construções são as melhores e dotadas de toda uma infra-estrutura proporcionada, onde capital estatal e privado andam juntos para a composição do produto final, que será usufruído por pessoas com médio e elevado poder aquisitivo nos grandes centros urbanos.

Num primeiro momento da constituição dos edifícios, morar em um apartamento não era bem apreciado, pois eram associados a cortiços onde geralmente só habitavam pessoas pobres e sem condições financeiras de morar em outros locais.

Somekh (1997) aponta para o fato de que quando o processo de verticalização na cidade de São Paulo deslanchou no período da década de 1920, o processo era bem seletivo comportando apenas pequena parcela da sociedade que poderia usufruir deste novo estilo de morar. Já na cidade do Rio de Janeiro, os aluguéis se constituíam muito caros por localizarem-se frente às praias da cidade.

Morar em apartamento não era uma opção barata. Os edifícios construídos na época eram sempre para aluguel. Quem os ocupava nesse período era uma elite cultural, que aceitava os novos padrões de modernidade, ou uma classe média imigrante, principalmente orientais, que já conhecia esse tipo de moradia em países de origem, ou ainda funcionários públicos ou de empresas que alugavam apartamentos para seus funcionários, como, por exemplo, o edifício da Light na Xavier de Toledo, ou os edifícios dos Institutos de Pensão (SOMEKH, 1997, p. 144).

Os estudos sobre o processo de verticalização nas cidades brasileiras tiveram destaque pós anos de 1980, sendo marco das mudanças na paisagem urbana. Além de causar grandes impactos na construção civil, das novas tecnologias, e da difusão do elevador, pequenas e médias cidades brasileiras sentiram a grande alteração do uso e do valor do solo, já “[...] para os grandes

centros urbanos, a verticalização é considerada importante na medida em que favorece, até certo ponto, a otimização do uso do solo, principalmente nas áreas centrais já completamente ocupadas [...]” (PASSOS, 2006, p. 42) e, ainda é resultante de um processo entre as múltiplas faces do capital, como o fundiário, o produtivo, o imobiliário e o financeiro.

A explicação do fenômeno das moradias verticais como ressalta Somekh (1997) é essencial no contexto do século XX. Para o Estado, por exemplo, surge como uma ação de controle de governos municipais na aplicação do zoneamento das cidades, em especial da área urbana que através de suas instâncias desenvolve as idéias sobre o planejamento, e nas políticas de gestão territorial, sendo assim, trata-se de um dos marcos da reestruturação das cidades, direcionados a especulação imobiliária e uma valorização do solo na urbes, a localização, e toda a conjuntura local para a construção de edifícios relacionam-se aos futuros lucros, almejados sempre em primeiro plano.

3. O Preço da Terra e o Processo de Verticalização

Para Somekh (1997) o espaço urbano é um produto social, ou seja, a ação de atividades geram determinado valor que então é produzido pela cidade, já o preço da terra urbana é uma criação ou condição social.

Entendemos que para a captação do solo, para a construção do edifício, deve ser o preço mais baixo possível, e se a terra estiver em perímetro rural “[...] em geral vale muito pouco se comparada com a terra urbana, o que maximiza sobremaneira os lucros com esta operação” (GIMÉNEZ, 2007, p. 75).

Como já ressaltado em momentos anteriores toda a ideologia passada de se ter uma boa qualidade de vida, conforto e até mesmo a ideia de higienização para se morar em um edifício é parte caracterizante e específica para que os agentes responsáveis por esta operação venham a ter maiores lucros com este empreendimento.

Morar em um edifício é muitas vezes situar-se em locais estratégicos para que estas características possam coexistir, o local de moradia em um

apartamento, senão os construídos através de medidas políticas a sanar o problema habitacional se constituem, como um local valorizado socialmente, e onde os requisitos básicos e essenciais como a locomoção fácil e rápida, e uma infraestrutura adequada serão recebidos apenas por uma parcela da sociedade.

Assim sendo, a cidade como fração do território no modo de produção capitalista, está em constante transformação, a verticalização, o uso dos solos não se torna importante ou preponderante depois de utilizadas as possibilidades de expansão horizontal, mas sim, constitui-se como um processo com duas formas diferenciadas, mas que se complementam, Sposito (1991) analisa este processo da seguinte maneira

A lógica que orienta o processo é, assim, a da articulação entre as formas de expansão horizontal e vertical e, portanto, do movimento contraditório entre expansão horizontal e sua própria negação, a verticalização.

Não são dois processos, mas um único processo, com duas formas dadas de expansão; e nem são sequenciais com se a expansão da cidade se desse em duas etapas/momentos (primeira a da expansão horizontal, e depois, a vertical. Ao contrário, há contradição e complementaridade como em todo movimento real, no qual a diversidade expressa-se pela negação como expressão da contradição, e a complementaridade, como expressão da unidade do processo (SPOSITO, 1991, p. 47).

Como ressaltado anteriormente, vários agentes são responsáveis tanto pelas transformações no espaço urbano como no processo de verticalização, os agentes imobiliários, os consumidores, as construtoras, as incorporadoras e o Estado - um dos agentes mais importantes para o cumprimento desta ação - pois ele é “[...] o disciplinador, o orientador, e às vezes, até o executor desse processo [...]” (GIMÉNEZ, 2007, p.77).

A depender de como o Estado pode atuar na diferenciação dos locais a serem beneficiados, e a qual classe podem se destinar determinados benefícios é criado um processo de desigualdade em que grupos são mais favorecidos em detrimento de outros pelo fator de influência econômica e social.

É o que (GIMÉNEZ, 2007, p. 78), evidencia como a segregação, na medida em que há uma separação de classes,

[...] As populações de diferentes níveis de renda tende a ocupar diferentes áreas, de acordo com suas possibilidades financeiras. Ocorre que, uma localidade que passa por um processo de

verticalização tem seus espaços valorizados, fato que acaba por excluir os grupos de menor renda desse lugar causando o seu afastamento das áreas mais valorizadas.

Neste sentido, o Estado através de seus subsídios disponibiliza todo o suporte ao processo de verticalização. Atrélendo-se a empreiteiras, promotores imobiliários, incorporadoras, construtoras etc. de grande influência, assim como determinada parcela da sociedade que pode pagar por estar em locais melhor infraestruturados.

O mercado imobiliário é importante agente no preço da terra e valorização do solo, pois em momentos recessivos da economia como analisa Somekh (1997), é um bem que atrai muitos investimentos.

Verticalizar, adensar no começo do século em São Paulo, não era só otimizar um investimento. A forma simbólica assumida de arranha-céus representou de um lado a introdução do progresso na cidade, de outro um processo de internacionalização: a entrada dos Estados Unidos na economia brasileira (SOMEKH, 1997, p. 116).

É importante salientar a presença dos planos urbanísticos para o bom aproveitamento das propriedades na área urbana a serem transformadas em áreas de construção de edifícios.

Souza (1989) em seus estudos sobre o processo de verticalização na cidade de São Paulo caracteriza este processo articulado a um duplo significado, primeiramente, a ampliação sobremaneira do espaço habitável nas cidades, e num segundo momento, as profundas transformações inerentes à propriedade fundiária que revela a alteração do significado da terra urbana, constituindo-se como mercadoria, no sentido amplo da acumulação cuja dinâmica envereda-se por caminhos distintos na investigação do processo de verticalização, ou seja, em desvendar o funcionamento da evolução da propriedade fundiária, e no debruçar da investigação para o mercado de terras e imobiliário nascente, desde o início das moradias verticais.

Considerações Finais

Assim sendo, este artigo teve como objetivo suscitar a discussão sobre o processo de verticalização tão significativo para os grandes e médios centros

urbanos, de maneira que a constatação da mudança do uso do solo, assim como, do mercado imobiliário têm mudado consideravelmente a dinâmica da estrutura urbana de muitas cidades brasileiras, desde o século XIX até os dias atuais, alicerçados a outros elementos e outras características da atual fase do processo capitalista, alterando as forças produtivas, bem como da utilização do solo.

O processo de verticalização configura-se de modo singular e extremamente característico no Brasil, revelando-se prioritariamente a habitação. Porém é interessante notar, que a demanda de investimentos e construções pelo país afora, não condiz com a necessidade de suprir a demanda por habitações a populações com baixo poder aquisitivo e que necessitam de moradia, haja vista, que é um dos elementos mais caros na cesta de consumo para milhões de trabalhadores.

O avanço tecnológico, e a utilização de novas técnicas associado aos múltiplos e diferentes agentes interessados na produção da verticalização tornaram-se pontos importantes para esta discussão e, que constitui certamente de um bom negócio para poucos grupos sociais.

A configuração espacial, bem como as formas apresentadas pela construção dos altos edifícios, tem sido significativos, a uma diferenciação socioespacial do ponto de vista econômico e habitacional, visto que os atuais empreendimentos acirram as diferenças estruturais intra-urbanas, gerando pontos com melhores infraestruturas em detrimento de outros, e criando características que separam os indivíduos - fragmentação - e ainda recorre-se há um outro fenômeno o da segregação socioespacial, que é uma forma muito mais acirrada no processo de verticalização e das “novas formas de morar” atreladas ao processo de verticalização.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. **Estatuto das Cidades.** Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS_2001/L10257.htm.> Acesso em: 22/08/2008.

CASARIL, Carlos Cassemiro. **Análise e Espacialização da Verticalização em Londrina- PR: 1970 – 2000.** 2008. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Estadual de Londrina. Londrina.

- CÔRREA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Ática, 2003.
- FISCHER, Sylvia. Edifícios altos no Brasil. **Espaço & Debates**. São Paulo, nº 37, 1994.
- GIMÉNEZ, Humberto Marshal Mendes. **A Verticalização de Maringá**: O caso do novo centro: uma urbanização do possível. 2007. Dissertação (Mestrado em Geografia)- Universidade Estadual de Maringá, Maringá.
- MARICATO, Ermínia. **Política Habitacional no Regime Militar**. Petrópolis: Vozes, 1987.
- PASSOS, Viviane Rodrigues de Lima. **A Verticalização de Londrina 1970/2000**: a ação dos promotores imobiliários. 2006. Dissertação (Mestrado em Geografia), Universidade Estadual de Londrina, Londrina.
- PAULA, Rubia Graciela de. **A Verticalização na Gleba Palhano – Londrina - PR**: uma análise da produção e consumo da habitação. 2006. Monografia (Bacharelado em Geografia)- Universidade Estadual de Londrina, Londrina.
- SANTOS, Milton. **A Urbanização Brasileira**. São Paulo: Hucitec, 2005.
- SILVA, Andresa Lourenço da. **Loteamentos Residenciais Exclusivos de Londrina: outras fronteiras imagináveis e visíveis**. 2007. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Estadual de Londrina. Londrina.
- SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, Ermínia (org.). **A Produção Capitalista da Casa (e da cidade) no Brasil Industrial**. São Paulo: Alfa-Ômega, 1979, p. 21-36.
- SOMEKH, Nadia. **A Cidade Vertical e o Urbanismo Modernizador**: São Paulo 1920 – 1939. São Paulo: Studio Nobel: Editora da Universidade de São Paulo: FAPESP, 1997.
- SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. **A Identidade da Metrópole**: a verticalização em São Paulo. 1989. Tese (Doutorado em Geografia) – São Paulo: Universidade de São Paulo.
- SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **O Chão Arranha o Céu**: a lógica da (re) produção monopolista da cidade. 1991. (Tese de Doutorado) – São Paulo: Universidade de São Paulo.
- WITACHER. Arthur Magon. Uma discussão sobre a morfologia urbana e a articulação de níveis diferentes de urbanização. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (org.). **Cidades Médias: espaços em transição**. São Paulo: Expressão Popular, 2007, p. 139-156.

Recebido em: 25/05/2010

Aceito em: 29/06/2010