

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO MARANHÃO
PRÓ-REITORIA DE PÓS-GRADUAÇÃO
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS
MESTRADO EM DESENVOLVIMENTO SOCIOECONÔMICO**

LUIZ EDUARDO NEVES DOS SANTOS

**ESTRATÉGIAS DO CAPITAL NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO
URBANO DE SÃO LUÍS:** Sobre verticalização e desigualdades
socioespaciais (2000 – 2010).

São Luís
2013

LUIZ EDUARDO NEVES DOS SANTOS

**ESTRATÉGIAS DO CAPITAL NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO
URBANO DE SÃO LUÍS:** Sobre verticalização e desigualdades
socioespaciais (2000 – 2010).

Dissertação apresentada ao Curso de Desenvolvimento Socioeconômico da Universidade Federal do Maranhão como pré-requisito parcial para a obtenção do título de Mestre.

Área de Concentração: Desenvolvimento Socioeconômico.

Orientador: Prof. Dr. João Claudino Tavares.

São Luís
2013

SANTOS, Luiz Eduardo Neves dos.

Estratégias do capital na produção do espaço urbano de São Luís: sobre verticalização e desigualdades socioespaciais (2000 – 2010). / Luiz Eduardo Neves dos Santos. – São Luís, 2013.

109 f.

Impresso por computador (fotocópia)

Orientador: João Claudino Tavares

Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal do Maranhão, Mestrado em Desenvolvimento Socioeconômico, 2013.

1. Espaço – Produção. 2. Verticalização. 3. Desigualdades socioespaciais. 4. Urbanização. I. Título.

CDU 330.14: 911.375.1(812.1)

LUIZ EDUARDO NEVES DOS SANTOS

**ESTRATÉGIAS DO CAPITAL NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO
URBANO DE SÃO LUÍS:** Sobre verticalização e desigualdades
socioespaciais (2000 – 2010).

Dissertação apresentada ao Curso de
Desenvolvimento Socioeconômico da
Universidade Federal do Maranhão como
pré-requisito parcial para a obtenção do
título de Mestre.

Aprovado em: ____/____/____

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. João Claudino Tavares

Universidade Federal do Maranhão – UFMA/PPGDSE

Prof. Dr. Cesar Augustus Labre Lemos de Freitas

Universidade Federal do Maranhão – UFMA/PPGDSE

Prof. Dr. Carlos Frederico Lago Burnett

Universidade Estadual do Maranhão – UEMA/PPDSR

À minha família: pais, irmãos, avós e esposa. Sem vocês minha vida não teria sentido.

AGRADECIMENTOS

Considero “Os agradecimentos” uma das partes mais importantes de um trabalho. Ninguém faz uma pesquisa científica sem o auxílio de outrem, sem que alguma pessoa ou amigo te possibilite o acesso às fontes ou sem a leitura crítica de alguém.

É preciso ter cuidado ao redigir os agradecimentos, já que se pode cometer injustiças ao esquecer algum nome que merece ser mencionado. Certa vez, em suas cartas à Lucílio, Sêneca escreveu que “um homem grato não é coisa de pouca monta”. De fato a gratidão é extremamente importante, é um ato de grandeza, boa vontade e reconhecimento do valor que os entes queridos e os amigos têm para conosco.

Agradeço imensamente aos meus pais, Rui Alcides dos Santos e Liana Maria Neves dos Santos, pelo incontestável amor, pelos ensinamentos, pelo tempo e dinheiro gastos para que eu conseguisse chegar até aqui.

À minha irmã Camila Neves pelo carinho sincero e pelos anos de convivência harmoniosa. Aos meus irmãos Luiz Victor Neves e João Lucas, pessoas que nutro um verdadeiro amor fraternal.

À minha sobrinha Isabela, pela inocência e pela esperança de um mundo melhor no presente e no futuro.

À minha avó paterna Sebastiana dos Santos, por todo o amor e compreensão; e à minha avó materna Hilná Cunha pela sempre sincera afeição.

À minha companheira, amiga e amante, Lidiane Oliveira, pelo seu amor, pelas horas de convívio, pelo seu zelo, pela sua compreensão, pela força e incentivo diários. Obrigado. Te amo!

À Yuri Costa, amigo de todas as horas, pelas conversas sempre profícuas, intercaladas de cerveja gelada e músicas de Chico, Caetano, Geraldo Azevedo, Gonzaguinha, etc.

À todos os amigos e amigas do Mestrado, em especial ao G-7. À nossa líder Lourdinha, que com grande empenho sempre acreditou em nossa turma, nos incentivou desde o início e contribuiu muito com sua experiência para que superássemos as dificuldades.

À Jadson Pessoa e Leonan Ribeiro, companheiros que sempre estiveram do meu lado e muito contribuíram com as discussões nos últimos dois anos, estreitando os laços entre Geografia, Economia e História.

À Aline Ribeiro e Maria Tereza, pela amizade, pelos momentos descontraídos e pelas opiniões sempre sensatas e coerentes no Mestrado.

À Dionatan, pela amizade e pelas contribuições dos números e das estatísticas.

Ao meu orientador João Claudino Tavares, marxista por convicção, pelas discussões sobre Marx, Josué de Castro e Milton Santos durante o mestrado e pelo apoio e incentivo constantes.

Ao professor Cesar Labre, pelo posicionamento crítico e sugestões em relação ao trabalho e pela lucidez em conduzir uma coordenação de um curso de mestrado tão complexa e dissonante.

Ao professor Frederico Burnett, pela disposição em participar da banca e contribuir de forma crítica para a discussão do trabalho.

Aos professores do Mestrado em Desenvolvimento Socioeconômico da UFMA, em especial à José de Ribamar Sá Silva, Flávio Farias, José Menezes, pessoas que tive a sorte e o prazer de ser aluno.

À Nubia e Marília, pela eficiência, generosidade e, sobretudo, pelo comprometimento e amizade para com a turma de 2011.

Aos meus tios, tias, primos e primas, cunhadas, cunhados, sogro, sogra por torcerem sempre por mim.

Ao amigo Emanuel Souza, pelos debates nem sempre harmoniosos e pela generosidade em me emprestar alguns livros para ajudar na pesquisa.

Às amigas e arquitetas Patrícia Trinta e Christiana Pecegueiro, pela excelente convivência no Instituto da Cidade, pelo empenho em me auxiliar na elaboração dos mapas e nas suas opiniões sempre valiosas sobre este trabalho.

Ao amigo e jornalista Daniel Matos, pelos momentos descontraídos no bairro do Monte Castelo, lugar onde nasci e que tanto gosto.

Aos amigos do Instituto da Cidade, pela amizade, em especial a Cíntia, Fortunato, Paulo, João, Luciana, Érica e Jorgeana. Aos amigos do E-tec UEMA, em especial à Vitória, Adoniran, Daliano, Luciana, Danielle, Porfíria, Tércisio e Lívia.

A todas as pessoas, vizinhos, amigos, colegas de turma, professores, que ao longo da minha vida sempre me incentivaram e acreditaram em mim, o meu sincero muito obrigado!!!

“A propriedade privada introduz a desigualdade entre os homens, a diferença entre o rico e o pobre, o poderoso e o fraco, o senhor e o escravo, até a predominância do mais forte. O homem é corrompido pelo poder e esmagado pela violência”.

Jean Jacques Rousseau

“O espaço é a síntese, sempre provisória, entre o conteúdo social e as formas espaciais. Mas a contradição principal é entre sociedade e espaço, entre um presente invasor e ubíquo que nunca se realiza completamente, e um presente localizado, que também é passado objetivado nas formas sociais e nas formas geográficas encontradas. Quando a sociedade age sobre o espaço, ela não o faz sobre os objetos como realidade física, mas como realidade social, formas-conteúdo, isto é, objetos sociais já valorizados aos quais ela (a sociedade) busca oferecer ou impor um novo valor”.

Milton Santos

ESTRATÉGIAS DO CAPITAL NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE SÃO LUÍS: Sobre verticalização e desigualdades socioespaciais (2000 – 2010).

RESUMO

A compreensão das formas de produção do espaço urbano no município de São Luís, com ênfase no processo de urbanização, verticalização e desigualdades socioespaciais, constitui o objetivo precípua deste estudo. Recorre-se, em um primeiro momento, a pensadores como Lefebvre, Santos, Gottdiener, Souza, Kowarick, entre outros, para se discutir e problematizar categorias teórico-analíticas como 'produção do espaço', 'cidade', 'urbano', 'urbanização', 'verticalização' e 'espoliação urbana'. Faz-se uma breve abordagem sobre o histórico de ocupação e produção do espaço urbano em São Luís, destacando uma evidente lentidão no que tange a sua urbanização até a década de 1960. A partir da década de 1970, sua expansão urbana se intensifica devido à implantação de projetos e programas oriundos do governo militar. A pesquisa ainda contempla os aspectos teórico-metodológicos e interpretativos referentes à 'renda fundiária' em Marx e sobre 'renda fundiária urbana' em Oliveira, Ribeiro e Topalov, todos relacionados com a realidade do município de São Luís entre os anos de 2000 e 2010. Por fim a pesquisa traz uma abordagem analítica sobre as transformações decorrentes da produção do espaço urbano de São Luís pelas estratégias do capital a partir da interpretação crítica dos dados dos Censos de 2000 e 2010 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, IBGE. A expansão da sociedade de consumo e a urbanização das cidades brasileiras e, mais especificamente, de São Luís, acaba por gerar diferentes formas de apropriação do espaço pelos grupos sociais. Dessa forma, o sistema econômico globalizado é representado pela explicitação e dominação do meio técnico-científico. Entretanto, este sistema, ao se expandir, não se tornou único, mas tão somente hegemônico. Sua expansão se efetivou a partir da contradição fundamental que separa grupos dominantes de grupos dominados em uma cidade fragmentada e desigual.

Palavras-chave: Produção do espaço. Capital. Renda fundiária. Verticalização. Desigualdades socioespaciais. São Luís.

CAPITAL STRATEGIES IN THE PRODUCTION OF URBAN SPACE OF SÃO LUÍS: About vertical integration and socio-spatial inequalities (2000-2010).

ABSTRACT

The understanding of the forms of production of urban space in São Luís, with emphasis on the process of urbanization, and vertical space inequalities, is the primary objective of this study. Resorted to, at first, to scholars like Marx, Lefebvre, Santos, Gottdiener, Souza, Kowarick, among others, to discuss and problematize theoretical and analytical categories as 'production of space', 'city', 'urban', 'urbanization', 'vertical' and 'urban dispossession'. It is a brief overview on the history of occupation and production of urban space in São Luís, highlighting a evident slowness with respect to its urbanization until the 1960s. From the 1970s, its urban sprawl intensifies due to the implementation of projects and programs from the military government. The survey also covers the theoretical and methodological aspects and interpretation regarding the 'ground rent' in Marx and on 'urban ground rent' in Oliveira Ribeiro and Topalov, which are related to the reality of the city of São. Luís between the years 2000 and 2010. Finally the research brings an analytical approach on the transformation from the production of urban space of São Luís by the strategies of capital from the critical interpretation of data from the 2000 Census and 2010 Brazilian Institute of Geography and Statistics, IBGE. The expansion of consumer society and urbanization of Brazilian cities and, more specifically, of São Luís, ultimately generates different forms of appropriation by social groups. Thus, the globalized economic system is represented by the explicitness and dominance through technical and scientific. However, this system, to expand, not become one, but only hegemonic. Its expansion was accomplished from the fundamental contradiction that separates groups of dominant groups in a city dominated fragmented and uneven.

Keywords: Production Space. Capital. Ground rent. Verticalization. Social inequalities. São Luís.

LISTA DE TABELAS

Tabela 1	Taxas de urbanização mundial (%)	29
Tabela 2	Evolução da população rural e urbana no Brasil (%)	30
Tabela 3	Regiões metropolitanas brasileiras	31
Tabela 4	Acréscimo populacional em São Luís	44
Tabela 5	PIB da Construção Civil na Região Nordeste	60
Tabela 6	Financiamentos Habitacionais em São Luís	62

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1	Acréscimo relativo da população de São Luís em relações as capitais do Nordeste (1960-2010)	44
Gráfico 2	Evolução da média de preços dos imóveis verticais por m ² em bairros nobres de São Luís (2005-2010)	59
Gráfico 3	Evolução da média de preços dos aluguéis de imóveis verticais em bairros nobres de São Luís (2005-2010)	59
Gráfico 4	Evolução da média de preços dos imóveis por m ² em bairros periféricos de São Luís (2005-2010)	61
Gráfico 5	Evolução da média de preços dos aluguéis de imóveis em bairros periféricos de São Luís (2005-2010)	61
Gráfico 6	Evolução da média de preços dos imóveis habitacionais verticais por m ² na península da Ponta d'areia (2004-2010)	64
Gráfico 7	Número de edifícios construídos (2000-2010)	70
Gráfico 8	Esgotamento Sanitário em 3 bairros nobres (2010)	79
Gráfico 9	Esgotamento Sanitário em 3 bairros periféricos (2010)	79

LISTA DE FIGURAS

Figura 1	Península da Ponta d'Areia em 2004	65
Figura 2	Península da Ponta d'Areia em 2010	65
Figura 3	Foto oblíqua da Península da Ponta D'areia e Ilhinha	66
Figura 4	Verticalização em São Luís entre a Ponta do Farol e o Calhau	69
Figura 5	Aglomerado subnormal em São Luís	80

LISTA DE MAPAS

Mapa 1	Histórico de evolução urbana em São Luís	42
Mapa 2	Número de imóveis tipo apartamento por setor censitário (2000)	71
Mapa 3	Número de imóveis tipo apartamento por setor censitário (2010)	71
Mapa 4	Aglomerados Subnormais por setor censitário em São Luís (2010)	76
Mapa 5	Rendimento por setor censitário em São Luís (2000)	77
Mapa 6	Grau de escolaridade por setor censitário em São Luís (2000) ...	78

LISTA DE SIGLAS

BNB – Banco do Nordeste do Brasil

BNH – Banco Nacional de Habitação

CEF – Caixa Econômica Federal

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

LOM – Lei Orgânica do Município

ONU – Organização das Nações Unidas

PAC – Programa de Aceleração do Crescimento

PGC – Programa Grande Carajás

PNAD – Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios

SFH – Sistema Financeiro de Habitação

SURCAP – Sociedade de Melhoramento e Urbanismo da Capital

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	15
2	REFERENCIAL TEÓRICO-CONCEITUAL DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO	19
2.1	Espaço e produção do espaço	19
2.2	As contradições do espaço urbano	22
2.3	A cidade e o urbano	25
2.4	Discutindo os estudos urbanos e a urbanização	26
2.5	Verticalização e desigualdades socioespaciais	33
3	BREVE HISTÓRICO DE EXPANSÃO DO ESPAÇO EM SÃO LUÍS	40
3.1	Dinâmica da expansão urbana na capital maranhense	42
4	A TEORIA DA RENDA DA TERRA/RENDA FUNDIÁRIA	49
4.1	Tipos de Renda da Terra	51
4.2	Identificando os agentes produtores do espaço urbano	53
4.2.1	O Estado	53
4.2.2	Os proprietários fundiários	55
4.2.3	As Construtoras e Incorporadoras	55
4.3	A renda fundiária urbana	57
4.3.1	A renda fundiária como obstáculo ao capital	58
4.3.2	A renda fundiária urbana em São Luís	59
5	ESTRATÉGIAS DO CAPITAL NO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO E DESIGUALDADES SOCIOESPACIAIS EM SÃO LUÍS	68
5.1	O processo de verticalização em São Luís	69
5.2	Desigualdades Socioespaciais em São Luís	74
6	CONSIDERAÇÕES FINAIS	82
	REFERÊNCIAS	86
	APÊNDICES	93
	ANEXOS	104

1 INTRODUÇÃO

Ao longo do processo histórico, os grupos humanos foram capazes de desenvolver técnicas e adquirir gradativamente um maior conhecimento e controle sobre o ambiente que o rodeava, primeiro com a descoberta do fogo, passando pela “invenção” da roda, domesticação de animais, desenvolvimento da agricultura, até o domínio eficaz dos elementos da natureza, representado pelo processo de industrialização, possibilitando a difusão cada vez maior de objetos técnicos pelo espaço.

A cidade nasce primeiro como lugar de troca (produção do excedente), no feudalismo é tida como local de trabalho livre, mais tarde surge a partir das transações comerciais até se desenvolver a partir do processo de industrialização.

Ela é produto da existência humana em um tempo histórico determinado. Possui um conjunto de objetos, produzidos com intuitos variados e carregados de intencionalidades. Por isso ela abarca duas produções, uma material, observada na fabricação, utilização e circulação de objetos técnicos e outra simbólica, abstrata, representada pela maneira com que os indivíduos dão sentido àquilo que os cerca, onde a subjetividade é o ponto essencial deste processo que vive em permanente simbiose.

São Luís, capital do Estado do Maranhão, constitui-se na atualidade, uma grande aglomeração urbana. A partir da segunda metade do século XX intensifica-se o seu crescimento demográfico e consequentemente espacial, com reflexos significativos na apropriação do espaço urbano pela população, que por sua vez atinge a marca 1.014.837 habitantes (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE, 2010).

O espaço urbano na atual fase histórica apresenta-se como objeto indelével do processo de acumulação capitalista. Cada vez mais, o solo urbano assume características de uma mercadoria especial, o que favorece a produção e a apropriação da mais-valia por parte de grupos seletos, detentores de uma fração considerável do globo terrestre.

É através do aprofundamento da investigação sobre as repercussões das transformações recentes no modo de produção do espaço dos grupos dominantes sobre toda a cidade de São Luís que pretendo responder as seguintes indagações específicas: De que forma o processo de produção do espaço em São Luís, através

do fenômeno da verticalização, contribui para o aprofundamento das diferenciações territoriais na cidade, sobretudo no que concerne às desigualdades socioespaciais? Existem determinantes socioespaciais específicos e discerníveis na segregação residencial existente na cidade de São Luís? Ou, dito de outra maneira, a apropriação do espaço da cidade é determinada por aspectos socioeconômicos?

Que agentes ou atores contribuíram para estas transformações? Este processo foi acompanhado por uma mudança dos agentes que participaram do mercado imobiliário local? Como a oferta de equipamentos urbanos e outros serviços especializados são afetados pela distribuição da população em um espaço desigual, com uma grande massa de espoliados urbanos?

O espaço apropriado por grupos dominantes, efetivamente concentra os benefícios gerados pela cidade. O processo de verticalização representa uma certa homogeneização do espaço apropriado pelos grupos dominantes, já que tais grupos, através do capital, comandam a forma de ocupação em São Luís, por isso o espaço urbano fragmenta-se.

Nesse íterim, destaca-se a existência de espaços da especulação, passíveis de investimentos imobiliários que transformam determinadas áreas em “lugares dos sonhos”, discurso produzido pelos incorporadores e disseminado através do marketing e da propaganda para os grupos dominantes. A valorização de áreas destinadas à construção de edifícios gera espoliação urbana, centralidades, territorialidades e outras diferenciações espaciais.

A verticalização em São Luís, produto das ações do capital, apresenta-se como elemento responsável por transformações morfológicas e funcionais da paisagem urbana que produz solos superpostos, provocando permanentemente a revalorização do espaço.

Esta pesquisa, portanto, trata das transformações que a cidade de São Luís vem sofrendo nos últimos anos em decorrência da rápida transformação de seu espaço urbano, já que o processo de verticalização, inerente às grandes cidades brasileiras, aparece como principal elemento de diversificação do espaço. Sendo assim, este trabalho consiste em uma proposta de análise da produção do espaço urbano de São Luís.

Torna-se relevante a investigação dos processos de valorização diferencial da cidade e o perfil de desigualdades socioespaciais resultantes da expansão urbana.

O trabalho se fez a partir de um aporte metodológico que se sustentou, em um primeiro momento, na revisão de literatura (geógrafos, sociólogos, economistas, urbanistas, etc.), abordando categorias como “produção do espaço”, “urbano”, “urbanização”, “verticalização”, “espoliação urbana”, dentre outras. Desta forma, a questão que se coloca na pesquisa é vinculada à reprodução das relações sociais de produção no âmbito do espaço.

A pesquisa contou com uma análise dos preços de imóveis (compra, venda e aluguel) em alguns bairros (nobres e periféricos) do município de São Luís no período de 2005 à 2010 e também na chamada península da Ponta D’areia entre 2004 e 2010. Tal levantamento foi realizado em 3 empresas imobiliárias durante o ano de 2012, são elas: Pereira Feitosa; Ronierd Barros; e Cantanhede. Além disso, foi verificado via web e no Arquivo Público do Estado do Maranhão, as sessões de classificados com os preços de mercado dos imóveis. Optou-se por não recorrer a Planta Genérica de Valores do município de São Luís, por esta se encontrar desatualizada no que tange aos preços dos imóveis.

O estudo ainda apresenta uma análise georreferenciada dos dados produzidos nos censos demográficos de 2000 e 2010 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). E consiste na produção de gráficos e mapas sobre as mais diversas variáveis presentes nos 184 setores censitários¹ no município de São Luís a partir de um Sistema de Informações Geográficas em formato *raster* utilizando o módulo funcional *Arc Map* do Programa *Arc Gis 9.2*.

Na coleta das informações dos censos de 2000 e 2010, são utilizados dois modelos de questionário pelo IBGE: Um questionário básico (documentação do universo) aplicado em todas as unidades domiciliares e contendo perguntas referentes às características básicas dos domicílios e moradores, que foram investigadas para 100% da população do Brasil.

Um segundo questionário aplicado somente nos domicílios selecionados para a amostra, contendo, além das perguntas do questionário básico, outras mais detalhadas sobre características do domicílio e de seus moradores, referentes aos temas “religião”, “cor ou raça”, “migração”, “escolaridade”, “fecundidade”, “nupcialidade”, “rendimento”, entre outras.

¹ O setor censitário é a unidade territorial estabelecida para fins de controle cadastral, formado por área contínua, situada em um único quadro urbano ou rural, com dimensão e número de domicílios (entre 250 e 400 domicílios) que permitam o levantamento por um recenseador (IBGE, 2010).

Os dados dos setores censitários da amostra não podem ser usados devido à sua insignificância estatística, sendo que nesse caso a unidade mínima de análise é a área de ponderação, constituída por um agrupamento de setores censitários, onde os resultados já apresentam significância estatística e podem ser trabalhados (IBGE, 2002).

É preciso que fique claro que os dados provenientes dos setores censitários do IBGE são de grande valia para a análise, mas não constituem verdades absolutas sobre determinadas frações do espaço urbano de São Luís, até porque alguns setores censitários apresentam características bem diferenciadas quanto à população residente, cobrindo uma área de extensão espacial maior.

Na Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação (SEMURH) se obteve o acesso a dados referentes ao quantitativo de empreendimentos verticais a partir da consulta de alvarás de construção entre 2000 e 2010 e no Instituto da Cidade, Pesquisa e Planejamento Urbano e Rural (INCID) houve a produção de mapas para a pesquisa nos anos de 2011 e 2012, além de algumas fotografias da cidade.

O trabalho se divide em quatro partes, a saber: a primeira (item 2), intitulada “Referencial teórico-conceitual da produção do espaço” versa sobre a discussão teórica sobre as categorias e conceitos de “espaço”, “produção do espaço”, “cidade”, “urbano”, “urbanização”, “verticalização”, “segregação socioespacial” e “espoliação urbana”. Tais conceitos são apresentados a partir da visão de geógrafos, sociólogos, economistas e urbanistas.

A segunda parte (item 3) versa sobre um breve histórico da ocupação e produção do espaço em São Luís, com destaque para a dinâmica de expansão urbana nos últimos cinquenta anos, momento no qual a cidade recebeu milhares de migrantes expropriados rurais oriundos do interior do Estado e foi alvo das estratégias do capital estatal e industrial na construção do seu espaço urbano.

A terceira parte (item 4) aborda questões referentes aos conceitos sobre a teoria da renda fundiária – incluindo a urbana – no bojo da teoria marxista. O entendimento desta discussão estará diretamente relacionado à análise das rendas urbanas na capital maranhense, seus agentes, suas causas e implicações. Na última parte (item 5) do trabalho são analisadas diversas variáveis georreferenciadas – em forma de mapas e gráficos – dos dados produzidos nos censos demográficos de 2000 e 2010 pelo IBGE sobre a verticalização em São Luís e as desigualdades socioespaciais.

2 REFERENCIAL TEÓRICO-CONCEITUAL DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO

2.1 Espaço e produção do espaço

O espaço pode ser entendido como produto de um processo de relações que os grupos humanos estabelecem com a natureza. Esta produção envolve trabalho, lazer, ideologia, dentre outros.

Assim, o homem, “atuando sobre o mundo exterior e modificando-o, ao mesmo tempo modifica sua própria natureza” (MARX, 1988, p. 142). A sociedade, portanto, exerce controle sobre a natureza, modificando a si própria.

O termo “produção do espaço” foi desenvolvido pelo pesquisador Henri Lefebvre em seu livro de 1975 ainda não traduzido para o português *A Produção do Espaço* (do original em francês *La Production de l'espace*). Esta categoria de análise proposta pelo autor, proveniente de Marx, se refere aos processos de atuação das forças produtivas capitalistas no espaço (urbano), bem como suas repercussões na produção das relações sociais e ideológicas inerentes aos grupos humanos.

Lefebvre (1991a) nos aponta a importância e o sentido do termo “produção”, em que existem duas acepções: uma *strictu sensu*, que indica a produção de bens e mercadorias², e outra *latu sensu*, que se liga à ideia de que se produzem também relações sociais, ideologia, cultura, valores, costumes, entre outros. Este entendimento é muito bem aplicado aos estudos de ordem urbana a partir de uma visão marxista. O espaço é marcado pela atuação dos agentes sociais. Mas afinal o que é o espaço? Como ele é produzido? Para Lefebvre (1973, 79-80),

a dupla acepção do termo decorre de que “os homens” em sociedade produzem ora coisas (produtos), ora obras (todo o resto). As coisas são enumeradas, contadas, apreciadas em dinheiro, trocadas. E as obras? Dificilmente. Produzir, em sentido amplo, é produzir ciência, arte, relações entre seres humanos, tempo e espaço, acontecimentos, história, instituições, a própria sociedade, a cidade, o Estado, em uma palavra: tudo. A produção de produtos é impessoal; a produção de obras não se compreende se ela não depende de sujeitos.

Esta produção, que é trabalho, também é lazer, ideologia, consumo, dentre outros. A produção em sentido amplo que o autor se refere ultrapassa a noção da materialidade.

² A diferença fundamental entre bens e mercadorias reside no fato de os primeiros satisfazerem uma necessidade concreta, atrelados ao valor de uso. Já as mercadorias são objetos produzidos que também possuem valor de uso, bem como estão relacionadas ao valor de troca.

Henri Lefebvre levanta quatro hipóteses sobre a questão espacial na modernidade. Na primeira, o espaço seria “uma forma pura (...) sua concepção excluiria a ideologia, a inteligibilidade e a sabedoria” (LEFEBVRE, 1976, p. 28, tradução nossa). É o espaço do arquiteto, do engenheiro, próprio da Matemática e das proporções. Ele é anistórico e aniquila também o tempo vivido.

A segunda hipótese é a de que o “espaço é resultado do trabalho e da divisão do trabalho”³ (LEFEBVRE, 1976, p. 30, tradução nossa), ou seja, é produto do tempo histórico. É ligado ao empiricismo, à experiência, ao objetivismo.

A terceira hipótese é a de que o espaço é um instrumento político de dominação. Mas também está ligado à reprodução dos meios de produção através do consumo (LEFEBVRE, 1976). A última hipótese se refere ao espaço como um lugar de reprodução das relações sociais. O espaço apresenta uma contradição fundamental, ele é homogêneo e desarticulado; os espaços de lazer, por exemplo, estão separados dos espaços de trabalho, mas em contrapartida estão unidos através do consumo (LEFEBVRE, 1976).

Lefebvre (1991b) forjou o termo “sociedade burocrática do consumo dirigido”, expressão que traduz o caráter racional da sociedade mais o objeto organizado por ela, “o consumo”, que por sua vez toma o lugar da produção no espaço. Assim, a chamada “cotidianidade” se caracteriza pela programação não somente do trabalho social, mas igualmente do lazer e do repouso através do consumo em todas as suas esferas de alcance possíveis.

A visão do geógrafo Milton Santos é, em parte, semelhante à noção lefebvreana de produção do espaço, pois segundo ele o exercício de produzir é, sem dúvida, um exercício de produzir espaço (SANTOS, 2002).

Milton Santos, ao aprofundar seus estudos sobre o espaço, forjou o termo “Formação Socioespacial”, influenciado pelo conceito de Formação Econômica e Social de Marx. Em artigo publicado originalmente em 1977 e relançado no livro ‘Da Totalidade ao Lugar’, o autor explica que o espaço só poderá ser inteligível através da sociedade, da mesma forma, a sociedade só se torna concreta pelo espaço (SANTOS, 2005).

³ A divisão social do trabalho diz respeito à especificidade do trabalho humano, no ato de pensar e projetar o que se quer fazer. Para Braverman (1987, p. 71-72), “divisão do trabalho é aparentemente inerente característica do trabalho humano, tão logo ele se converte em trabalho social, isto é, executado na sociedade e através dela”. Braverman, bem como Marx entendem a divisão social do trabalho enquanto produto inerente da organização em sociedade.

Na sua principal obra, “A Natureza do Espaço”, Santos (2002) afirma que o espaço é um conjunto indissociável de sistemas de objetos e de sistemas de ações, sua definição varia de acordo com as diferentes épocas, a partir da natureza dos objetos e da natureza das ações.

Para Santos (2002, p. 96), “em cada período histórico observa-se um novo arranjo de objetos situados num determinado sistema de técnicas, possibilitando também o surgimento de novas formas de ação”. E continua:

O espaço é a síntese, sempre provisória, entre o conteúdo social e as formas espaciais. Mas a contradição principal é entre sociedade e espaço, entre um presente invasor e ubíquo que nunca se realiza completamente, e um presente localizado, que também é passado objetivado nas formas sociais e nas formas geográficas encontradas. Quando a sociedade age sobre o espaço, ela não o faz sobre os objetos como realidade física, mas como realidade social, formas-conteúdo, isto é, objetos sociais já valorizados aos quais ela (a sociedade) busca oferecer ou impor um novo valor (SANTOS, 2002, p. 109).

O que pode ser levado em consideração quando tratamos do espaço é que sua existência não seria possível sem o conteúdo que lhe dá sentido, ou seja, os grupos humanos. É através das ações (sistemas) que se criam os objetos técnicos e é partir dessa relação intrínseca, entre ações e objetos (em sentido amplo), que a sociedade pode vir a alcançar o que se esconde e o que motiva as transformações no/do espaço.

Portanto, no atual período histórico, existe um arranjo articulado entre os inseparáveis sistemas de objetos e sistemas ações que constituem o espaço. Desta forma, a sociedade não age sobre a materialidade física, age sobre si mesma.

A concepção adotada de “produção do espaço” nesta pesquisa é a de que, cada vez mais, grandes porções do globo terrestre são transformadas pelo trabalho humano, sendo dominadas e apropriadas por determinados agentes complexos (Estado, Incorporadores imobiliários, construtoras, empresas transnacionais, bancos de investimentos, etc.) com o objetivo de acumular capital⁴. Tais agentes são os responsáveis pela dinâmica espacial, com necessidades infundáveis de reprodução das relações de produção e com reflexos nos embates entre classes sociais antagônicas.

⁴ “O capital são os meios de produção convertidos em capital, os quais em si não são capital como ouro ou a prata em si, tampouco moeda. São os meios de produção monopolizados por determinada parte da sociedade, os produtos e condições de atividades da força de trabalho os quais se tornam autônomos em oposição à força de trabalho viva e, em virtude dessa oposição, se personificam em capital” (MARX, 2008, p. 1.077-1078).

Entende-se, portanto, assim com Lefebvre (1991a), que o espaço é um produto social de produção e reprodução da vida dos humanos, pois não existe história e sociedade que não tenha sido produzida por mãos e mentes humanas.

2.2 As contradições no/do espaço urbano

O espaço urbano é produzido a partir da destruição da natureza e do espaço construído, possuindo uma ordem política e econômica. Por isso que Santos (2002, p. 255) afirmou que “nas cidades, a produção não é mais ação do trabalho sobre a natureza, mas do trabalho sobre o trabalho”. O tecido urbano é estruturado por diferenciações oriundas da divisão social do trabalho e da renda da terra⁵.

De acordo com Corrêa (1995, p. 9), o espaço urbano é “fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, um conjunto de símbolos e campo de lutas”. Ou seja, o espaço urbano é traduzido enquanto arranjo socioespacial próprio da luta de classes e lugar por excelência da acumulação do capital.

O espaço urbano é contraditório e abarca problemáticas múltiplas. Existe um espaço racional⁶, planejado para quem o domina, negociável, objeto de troca e de consumo. Damiani (2001, p. 52), baseada em Lefebvre, trata da oposição entre uma “lógica formal” e uma “lógica dialética” a propósito do espaço e afirma:

Há dominação pela lógica. É o espaço formal que impera. O cotidiano e o vivido lhe escapam. Ou melhor, programa-se o cotidiano. Lugares neutralizados, higiênicos e funcionais, como as avenidas, voltadas para a circulação do automóvel. Toda a racionalidade econômica e política pesam sobre o cotidiano, enquanto vivido.

A pesquisadora chama atenção para a produção incessante de um espaço cada vez mais racional, um império das representações, uma lógica da mercadoria que acentua as desigualdades e camufla a essência espacial. O espaço é reduzido ao tecnocrático, ao planejamento dirigido, que deteriora a dialética do tempo. Mas o espaço urbano é dotado de uma variedade de conteúdos técnicos e socioeconômicos com alcances diferenciados, pois

ante a racionalidade dominante, desejosa de tudo conquistar, pode-se, de um ponto de vista dos atores não beneficiados, falar de irracionalidade, isto é, de produção deliberada de situações não razoáveis. Objetivamente, pode-se dizer também que, a partir dessa racionalidade hegemônica, instalam-se paralelamente contrarracionalidades (SANTOS 2002, p. 309).

⁵ O conceito de Renda da Terra será analisado mais detidamente no item 4 desta pesquisa.

⁶ “As técnicas, em todos os seus domínios, existem como autorizações para o fazer. Os graus de intencionalidade dos objetos derivam daí. Pode-se, pois, imaginar que um espaço tenderá tanto mais a se tornar um espaço racional quanto mais alto for nele o nível de artifício” (SANTOS, 2002, p. 296).

Ana Fani Carlos, baseada nas formulações de Lefebvre, vai conceber o espaço urbano como “condição, meio e produto da realização da sociedade humana em toda a sua multiplicidade” (CARLOS, 2001, p. 11). Sua análise sobre o espaço urbano se dá a partir da reprodução do capital, da mercadoria e da reprodução da vida, que ganha força na sua relação dialética com os processos espaciais.

Ao analisar o espaço urbano da principal metrópole paulista, por exemplo, Carlos (2007) forja os termos “tempo efêmero” e “espaço amnésico”. Na metrópole, de acordo com a autora, o tempo acelerado destrói o “eterno e o contínuo” impondo a “mínima duração”. Ao “sincrônico impõe-se o diacrônico, e os tempos se acumulam contraditoriamente como simultaneidade de momentos diferentes” (CARLOS, 2007, p. 55). A amnésia do espaço deriva da perda de referenciais na cidade, do esfacelamento da memória e do desvirtuamento identitário.

A análise do espaço urbano se fundamenta no entendimento da dominação política, que impõe uma lógica formal e uma racionalidade à cidade, uma acumulação de capital que dá condições para que o concreto e o abstrato sejam metamorfoseados, produzindo o lugar na cidade. A cidade é o local da sede do poder, onde a produção é controlada pelas classes dominantes.

Algumas características podem ajudar a entender as contradições do espaço urbano (LEFEBVRE, 1999, p. 177-181):

1. Ele é fragmentado, parcelado, trocado e vendido; não compreendido pelas ciências parcelares, já que se tornou uma realidade da totalidade global;
2. A abrangência capitalista generaliza a análise crítica de Marx sobre sua fórmula trinitária – terra, capital, trabalho. O capital obriga a uma separação dos grupos humanos, dos lugares, das formas, no espaço urbano;
3. O desenvolvimento excessivo das técnicas em combinação com busca incessante da alta produtividade e do lucro desmedido leva à degradação da natureza;
4. A centralidade se opõe às desigualdades segregacionistas que coloca em perigo as relações sociais e acentua suas formas de poder, de violência, etc.
5. A produção do espaço enaltece o tempo em prol da produtividade;
6. A classe dominante estimula o trabalho e a automatização. O lazer é tomado exclusivamente pela mais-valia, seja através da produção ou da mercantilização, fulminando a atividade criadora.

O capital se apropria do espaço urbano e o fraciona ao seu bel prazer. A reprodução do espaço urbano (re)cria, a todo instante, maneiras e estratégias para que o capital se reproduza no interior de seu sistema.

A burguesia, espelho do capital, concentra em alguns lugares bens e mercadorias que aceleram a velocidade das transações e da circulação deste capital. Isso acarreta uma grande problemática: vastas áreas do espaço urbano estão à margem desse processo, ou seja, não possuem infraestrutura por não interessarem ao capital, por isso se formam os chamados “aglomerados de exclusão” como na expressão de Haesbaert (2004).

As contradições no espaço urbano se revelam a partir da luta de classes⁷. A cidade capitalista é desigual, sendo dominada por uma burguesia (classe política, incorporadores imobiliários, empresários, etc.) que cria estratégias permanentes para se reproduzir e se apropriar dos lugares mais valiosos do espaço urbano.

Essas estratégias ensejam a formação de conflitos de interesses no espaço intraurbano entre classes sociais⁸, seja de burguesia x trabalhadores, ou de trabalhadores x trabalhadores ou ainda entre burguesia x burguesia. Tudo pelo controle e uso do espaço.

Dessa forma, a luta de classes no espaço urbano se traduz por uma oposição fundamental: de um lado os trabalhadores lutam pelo acesso à moradia digna e adequada, infraestrutura, mobilidade e lazer; estes se opõem à burguesia, que auferir lucros, rendas e juros pela produção e exploração da terra urbana, representados pelo Estado, proprietários fundiários, construtoras e incorporadores imobiliários respectivamente⁹.

⁷ “Toda a história da humanidade tem sido a história da luta de classes, conflitos entre explorados e exploradores, entre as classes dominadas e as dominantes; que a história dessas lutas de classes se constitui de uma série de etapas, atingindo hoje um ponto em que a classe oprimida e explorada – o proletariado – não pode mais libertar-se da classe que a explora e oprime – a burguesia – sem que, ao mesmo tempo, liberte, de uma vez por todas, toda a sociedade da exploração, da opressão, do sistema de classes e da luta entre elas”. (MARX; ENGELS, 2003, p. 13;14).

⁸ Absorvemos a noção de Giddens (1975), para quem “classe social refere-se a um conjunto de formas de estruturação baseadas em níveis compartilhados de capacidade de mercado”. A referência à ‘burguesia’ refere-se aos ‘empresários’ do espaço urbano (construtores, incorporadores imobiliários, o poder estatal e seus integrantes, etc.). Entende-se por ‘trabalhadores’ nesta análise, tanto a classe média, quanto a massa de desempregados e subempregados, ou na afirmação de Marx: Exército Industrial de Reserva.

⁹ Sobre o Estado, proprietários fundiários, construtoras e incorporadoras imobiliárias conferir o item 4.2 deste trabalho.

2.3 A Cidade e o Urbano

Inúmeros estudiosos se detiveram em analisar as cidades ao longo da história. Destaco as obras de Mumford (1998) e Jacobs (2009).

A cidade nasce, em um primeiro momento, a partir da produção de excedentes agrícolas, depois como um lugar de troca. No feudalismo era lugar por excelência de trabalho. Na modernidade ela “renasce” a partir das intensificações comerciais na Europa e da expansão ultramarina e um pouco mais tarde a partir da Revolução Industrial Inglesa, isto é, como resultado da acumulação e reprodução do capital.

A cidade pode ser traduzida como um conjunto de objetos técnicos materiais, rede viária, edifícios, parques, praças, shopping centers, dentre outros, sendo lugar por excelência da luta de classes. Seu entendimento engloba os conhecimentos dos grupos que a projetaram e a construíram.

Não é possível apenas pensar a cidade como quadro físico, visto que ela é dotada das intencionalidades¹⁰ dos grupos humanos que a molda a partir de suas vontades e interesses. A interpretação e análise de práticas socioespaciais são uma das chaves para se entender o fenômeno urbano na cidade moderna.

A cidade “implica um sistema específico de relações sociais, de cultura e, sobretudo, de instituições político-administrativas de autogoverno; isto é, um ambiente onde os cidadãos mantêm algum controle sobre sua própria vida” (LIMONAD; RANDOLPH, 2002, p. 11). A cidade e o fenômeno urbano se apresentam nos dias atuais como a grande obra humana, a produção técnica imposta pelo capital e o consumo são seus grandes estimuladores. Assim, “a técnica é a grande banalidade, o grande enigma, e é como enigma que ela comanda nossa vida, nos impõe relações, modela nosso entorno, administra nossas relações com o entorno” (SANTOS, 1997, p. 20).

O *urbano* complementa e consolida a noção mais ampla do que conhecemos como cidade. Ele é “*cumulativo* de todos os conteúdos, seres da natureza, resultados da indústria, técnicas e riquezas, obras da cultura, aí compreendidas maneiras de viver, situações, modulações ou rupturas do cotidiano”

¹⁰ O conceito de intencionalidade destacado pelo geógrafo Milton Santos nasce da relação entre objetos e ações, ou seja, toda e qualquer ação humana no espaço possui alguma intenção por isso, “a ação é tanto mais eficaz quanto os objetos são mais adequados. Então, à intencionalidade da ação se conjuga a intencionalidade dos objetos e ambas são, hoje, dependentes da respectiva carga de ciência e de técnica presente no território” (SANTOS, 2002, p. 94).

(LEFEBVRE, 2008, p. 110). O *urbano* tem a ver com o subjetivo, o simbólico, o que está por trás da paisagem urbana que compõe a cidade moderna.

Santos (1992, p. 241) diferenciou a *cidade* do *urbano* afirmando que a primeira “é o concreto, o conjunto de redes, enfim a materialidade visível do urbano, enquanto que este é o abstrato, porém o que dá sentido e natureza à cidade”. O que se pode inferir a partir disso, é que cidade e urbano se interpenetram. Sobre as categorias de *urbano* e *cidade* Lefebvre (1976, p. 68, tradução) afirma:

Esta é como este novo conceito toma forma: o urbano. É em todos os sentidos necessário estabelecer uma distinção entre a cidade e o urbano. Esse difere da cidade justamente porque aparece e se manifesta no decorrer da dispersão da cidade, mas permite-nos reconsiderar e compreender alguns de seus aspectos, aspectos que passaram despercebidos por longo espaço de tempo: a centralização, o espaço como uma reunião, a monumentalidade, e assim por diante. O urbano, isto é, a sociedade urbana, ainda não existe, contudo, existe virtualmente, através das contradições existentes entre o hábitat, as segregações e a centralização urbana - o que é essencial para a prática social – o que evidenciou uma contradição significativa.

Pode-se afirmar que a cidade é a incompletude do urbano. Este último se caracteriza enquanto um amontoado de objetos superpostos, acumulados, ou seja, enquanto reunião, fenômeno de escala planetária, que tudo abarca, sendo neste contexto, as relações sociais um aspecto essencial do processo. Enquanto a cidade é o espaço da concentração da produção, circulação e consumo, o urbano é o produto da síntese dialética do espaço, metáfora da produção do espaço social.

2.4 Discutindo os estudos urbanos e a urbanização

Gottdiener (2010, p. 35-76) creditou importância aos estudos urbanos clássicos da Ecologia/Sociologia (Escola de Chicago), Economia e Geografia, mas em contrapartida os considerou ultrapassados, sobretudo por valorizarem o organicismo biológico, comportamental e as características inatas da espécie humana – caso da ecologia urbana; e por se utilizarem demasiadamente do uso estatístico no tocante ao tamanho de cidades, suas funções e organização (cidade como sistema), além de se atrelarem a um determinismo tecnológico e a três teorias principais: Teorias da Localização, do Equilíbrio e da Expansão Metropolitana – caso da Economia e Geografia urbanas.

A crítica de Carlos Brandão em relação à negligência da teoria econômica em relação aos estudos urbanos é também pertinente:

A teoria econômica pouco avançou ainda no sentido de apanhar todas as determinações advindas do funcionalismo de uma economia urbana complexa (...) [predomina] a visão do urbano como receptáculo passivo, mera plataforma para atividades e pessoas, sem decisão e comando. (...) Sociólogos, geógrafos e outros cientistas sociais desvendaram o urbano como construção social do espaço. Entretanto, na economia, dominada ainda mais na subárea dos estudos urbanos e regionais pelo neoclassicismo, talvez mais do que no seu conjunto, resultou que a literatura internacional pouco contribuiu para avanços interpretativos. A cidade como organização socioprodutiva pouco foi estudada. Os autores do *mainstream* se concentraram no que eles chamam de fundamentos econômicos da cidade, sobretudo discutindo as razões do surgimento dos processos aglomerativos e de sua cumulatividade. Ou seja, começam se perguntando sobre a origem do fato urbano; passam a estudar as vantagens e custos de aglomerar-se e daí deriva a pergunta “qual o tamanho ótimo da cidade?” e desembocam na discussão do urbano como campo de disputa das forças centrípetas e centrífugas (BRANDÃO, 2004, p.159-160).

A crítica do autor remete ao fato de que os estudos da economia urbana neoclássica desprezam o espaço urbano como campo da luta de classes. Já que o espaço é composto por fluxos emanados de diversas frações do capital. Dessa forma, o aprofundamento dos estudos sobre a urbanização – a circulação de produtos, mercadorias e ideias, dentro do processo global de produção – é fundamental para que se compreenda o funcionamento da economia.

O entendimento clássico de *urbanização* tem a ver com o quantitativo populacional. É quando existe a predominância da população urbana sobre a rural. Este fenômeno se atrela também à morfologia e características do sítio urbano, à produção e circulação de mercadorias (industrialização-consumo), aos equipamentos urbanos, ao setor de serviços e aos modos de vida na cidade (dimensão subjetiva-cultural), dentre outras características.

Clark (1991) entende o fenômeno da urbanização a partir do conjunto de valores, expectativas e estilos de vida presentes no espaço urbano. O autor não exclui o processo de trocas de mercadorias e industrialização, mas enfatiza a importância dos lugares urbanos para os comportamentos dos grupos nas cidades. Para Spósito, a urbanização é entendida enquanto processo:

O conceito de urbanização contém, para nós, a ideia de processo. Assim, remete, necessariamente, à análise da origem e evolução histórica das cidades, em relação ao nível de desenvolvimento das forças produtivas, ao estágio da divisão social e territorial do trabalho, às transformações de ordem política e social, às manifestações de caráter cultural e estético, às revoluções e contra-revoluções ideológicas e do conhecimento, à Filosofia e à especulação, à Ciência e ao quadro do cotidiano. (SPÓSITO, 1991, p. 26).

A população mundial, que já ultrapassou a cifra de 7 bilhões de habitantes – embora de forma cada mais desacelerada – continua crescendo. Esse crescimento, no entanto, não é homogêneo. Em primeiro lugar, os países de industrialização tardia¹¹ são os que mais contribuem para o acréscimo de pessoas, uma vez que, nessas regiões, o crescimento vegetativo da população é maior.

Por outro lado, a urbanização é um fenômeno cada vez mais generalizado no mundo. Segundo a Organização das Nações Unidas, ONU “em 1960, a população urbana representava 34% da população mundial; em 1992, 44%; em 2008 a previsão era 53% e estima-se que em 2025, 61,01% de toda a população mundial viva em cidades” (UNFPA, 2007, p. 6, tradução nossa).

Na América Latina, a urbanização situa-se a partir da segunda metade do século XX e carrega consigo problemáticas estruturais graves. No Brasil, as bases da industrialização foram lançadas na década de 1930, durante o governo Getúlio Vargas, e a consolidação deste processo se deu nas décadas de 1950 e 1960, desencadeando um quadro de modernização de toda a economia, que elevou as cidades à posição central na vida brasileira (IANNI, 2010)

A modernização da economia brasileira se inicia com uma aliança estratégica da burguesia nacional com o grande capital estrangeiro dos países hegemônicos, sob a liderança dos Estados Unidos. Isso permitiu que se concretizasse uma política de substituição de importações e consequentemente a implantação de indústrias transnacionais em áreas urbanas que, de início, absorveram uma grande quantidade de mão-de-obra e atraíram grandes contingentes populacionais oriundos do campo. Fiori (2001, p. 275) afirma que:

A heterogeneidade e as desigualdades sociais, que se alastraram com o desenvolvimento econômico e a urbanização, não são consequência necessária ou inevitável do contexto internacional e das regras de funcionamento do sistema mundial, são “obra interna” das lutas, das estratégias, das coalizões e da forma em que as classes dominantes brasileiras exerceram seu poder e o seu permanente autoritarismo antipopular. Entre elas existiu uma espécie de “pacto conservador”, cujas raízes últimas remontam ao Brasil agrário e oligárquico, mas cujas “regras básicas” se mantêm vivas durante a modernização industrial da sociedade brasileira.

¹¹ Existem diversas classificações para denominar países no contexto geoeconômico mundial: países centrais/semi-periféricos/periféricos (ARRIGHI, 1997); países desenvolvidos/subdesenvolvidos; países do Norte e países do Sul. Neste trabalho achou-se por bem utilizar a denominação de ‘países de industrialização tardia’, que são aqueles que passaram por um processo relativamente rápido de industrialização a partir da segunda metade do século XX e fizeram parte dos planos de expansão dos países imperialistas ocidentais e de suas empresas transnacionais e instituições financeiras, com o objetivo de dominar mercados e acumular capital.

O “pacto conservador” de que fala Fiori nos ajuda a entender como a burguesia ampliou sua riqueza desde os princípios da história brasileira, bem como perpetuam a pobreza e a miséria social da maioria da população.

A industrialização então foi capaz de atrair grandes massas de pessoas expropriadas do campo. Outro fator de atração foi a farta demanda de empregos a baixos salários nas áreas urbanas, o que acabou provocando sérios problemas, como expansão a de periferias com habitações precárias.

A tabela a seguir mostra as taxas de urbanização entre países ditos “desenvolvidos” e os de industrialização tardia.

Tabela 1 – Taxas de urbanização mundial (%)

Países desenvolvidos				Países de industrialização tardia			
País	1975	1999	2011	País	1975	1999	2011
Bélgica	34,9	97,3	97,4	Cingapura	100	100	100
Reino Unido	88,7	89,4	90,8	Hong Kong	89,7	100	100
Países Baixos	88,4	89,3	90,8	Argentina	80,7	89,6	92,6
Alemanha	81,2	87,3	89,9	Chile	78,4	85,4	88,7
Austrália	85,9	84,7	86	Coréia do Sul	48,0	81,1	88,2
Japão	75,7	78,6	81,5	Brasil	61,2	80,7	86,5
Estados Unidos	73,7	77,0	81,0	México	62,8	74,2	77,9
França	73,0	75,4	79,4	Malásia	37,7	56,7	66,4
Itália	65,6	66,9	70,7	China	17,4	31,6	40,7
Portugal	27,7	62,7	77,5	Índia	21,3	28,1	35,9

Fonte: Relatório de Desenvolvimento Humano da ONU, 2011.

De acordo com o último Censo Populacional feito pelo IBGE em 2010, o Brasil atingiu a marca de 190.732.694 (cento e noventa milhões, setecentos e trinta e dois mil e seiscentos e noventa e quatro) habitantes (IBGE, 2010).

Para chegar a esse patamar, o país passou por profundas transformações, principalmente durante o século XX. Durante a década de 1940 a população predominante no Brasil era rural.

Segundo os dados do IBGE, a população urbana era de 36,20% em 1950 e passou para 84,35% em 2010 (IBGE, 2010), um avanço significativo que resultou numa grande transformação nos modos de vida da população brasileira. Tais transformações têm a ver com a passagem de um modelo econômico agroexportador para uma economia industrializada.

Apesar da pobreza e das desigualdades socioeconômicas serem uma realidade ainda persistente, é possível identificar, nas últimas décadas, melhoras, ainda que não satisfatórias, no acesso aos serviços de saúde e educação. A população idosa cresceu, a esperança de vida aumentou, as taxas de analfabetismo e mortalidade infantil caíram, bem como a população jovem e a taxa de fecundidade, dentre outros aspectos.

Tabela 2 – Evolução da população rural e urbana no Brasil (%)

ANO	1950	1960	1970	1980	1991	2000	2010
Pop. Urbana	36,2 %	45,1 %	56 %	67,7 %	75,5 %	81,2 %	84,4%
Pop. Rural	63,8 %	54,9 %	44 %	32,3 %	24,5 %	18,8 %	15,6%

Fonte: IBGE, Censos Demográficos.

No caso brasileiro, as grandes cidades, em que pesem os problemas sociais persistentes, ofereciam, ao menos no discurso, “condições vantajosas” para os numerosos contingentes que para lá se deslocavam, isto foi demonstrado, a partir de diferentes olhares, por Maricato (1982) e Santos (1993) e consistia na busca de empregos no setor secundário (indústria e construção civil), na rápida expansão do setor terciário, criando, de alguma forma, postos de trabalho no comércio, nos bancos, nos serviços em geral, nas maiores oportunidades de lazer e entretenimento e na melhor infraestrutura de saúde, transportes e saneamento básico.

O Brasil vive um período de ápice do processo de urbanização, a industrialização, o êxodo rural e a diversificação no setor de serviços fez com que houvesse uma explosão demográfica das cidades, evidenciada pelo aparecimento significativo do processo de metropolização¹².

¹² “Quando falamos de metropolização, estamos falando de um processo socioespacial, de um processo que imprime ao espaço características metropolitanas; por exemplo, alta densidade de fluxos imateriais e frequentes e significativas relações com outras metrópoles” (LENCIONI, 2006, p. 47).

O desenvolvimento urbano-industrial no Brasil provocou uma aceleração das migrações regionais durante os anos 1960, 1970 e 1980. O principal deslocamento populacional que marcou esse período ocorreu entre as regiões Nordeste e Sudeste.

Milhões de pessoas se transferiram para o eixo Rio-São Paulo, atraídas por uma inédita oferta de empregos, gerada no seio de uma rápida industrialização, o que também levou a uma urbanização prenhe de problemas socioeconômicos.

Tabela 3 – Regiões metropolitanas brasileiras

Regiões Metropolitanas		Municípios	População	Área (km²)	Densidade (Hab/km²)
1ª	RM de São Paulo	39	19.683.975	7.947	2.477
2ª	RM do Rio de Janeiro	18	11.835.708	5.327	2.222
3ª	RM Belo Horizonte	48	5.414.701	14.420	375
4ª	RM de Porto Alegre	31	3.958.985	9.803	403
5ª	RIDE do Distrito Federal e Entorno	22	3.717.728	55.402	67
6ª	RM de Recife	14	3.690.547	2.774	1.330
7ª	RM de Fortaleza	15	3.615.767	5.795	624
8ª	RM de Salvador	13	3.573.973	4.354	821
9ª	RM Curitiba	26	3.174.201	15.419	206
10ª	RM Campinas	19	2.797.137	3.645	767
11ª	RM Goiânia	20	2.173.141	7.315	297
12ª	RM Manaus	8	2.106.322	101.475	21
13ª	RM Belém	6	2.101.883	2.537	1.158
14ª	RM Grande Vitória	7	1.687.704	2.331	724
15ª	RM Baixada Santista	9	1.664.136	2.406	692
16ª	RM Natal	9	1.351.004	2.808	481
17ª	RM Grande São Luís	5	1.331.181	2.899	459

Fonte: IBGE (2010).

O desenvolvimento metropolitano veio, portanto, acompanhado de problemas sociais e ambientais, tais como a falta de moradias, a carência de infraestrutura urbana, o crescimento da economia informal, a poluição, o trânsito, periferização da população pobre e ocupação em áreas de mangues, mananciais, dentre outros. De acordo com Santos e Silveira, (2001, p. 287):

A metrópole é o lugar em que se dão sucessivas adaptações ao moderno, sem atenção ao preexistente. Todavia, o custo do alheamento com o qual se implanta essa modernidade representa um peso sobre os outros aspectos da vida local, mediante custos públicos e privados, custos federais, estaduais e municipais. Tais adaptações ao moderno representam lógicas distantes, que incidem sobre sub-áreas privilegiadas mediante uma evolução que se realiza com a recusa a uma vocação própria e a um destino produzido de dentro do organismo urbano. Toda a cidade, entretanto, sofre os resultados desse processo.

Em São Paulo, por exemplo, o crescimento provocou intensa *conurbação* – integração física entre diferentes áreas urbanas –, criando uma gigantesca região urbana que abriga 39 municípios: a Grande São Paulo. Entre eles se destacam Guarulhos, Osasco, Santo André, São Bernardo, São Caetano do Sul e Diadema.

Esses municípios formam a principal região industrial do país, sediando as mais dinâmicas empresas nacionais e transnacionais. São Paulo é a maior cidade do país e uma das maiores cidades do mundo, abrigando 11.253.503 pessoas (IBGE, 2010). Seu grande desenvolvimento se deu, principalmente, na segunda metade do século XX, quando a industrialização criou um polo de atração populacional, com rápida expansão dos setores secundário e terciário.

A importância econômica, política e social de São Paulo é indiscutível no território nacional, ela continua assumindo uma vocação de polo financeiro, comercial e de serviços. É a principal metrópole da América do Sul, onde está sediado o comando das principais atividades econômicas e financeiras do Brasil.

O fato é que o Brasil apresenta em seu território uma grande quantidade de pessoas vivendo em cidades. Esta é uma realidade que confere ao país um grau de urbanização nunca antes alcançado.

Por isso, há recentemente no Brasil um esforço, de planejadores, arquitetos, urbanistas, economistas, geógrafos e sociólogos de medidas em favor do planejamento urbano em sentido amplo. Destaco os nomes de Ermínia Maricato, Raquel Rolnik, Henri Acselrad, Rainer Randolph, Marcelo Lopes de Souza, Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro, dentre outros.

Muitos trabalhos vêm sendo desenvolvidos nesta linha de pesquisa, tanto nas universidades (maior força), quanto nos órgãos públicos (força moderada) para que se consolide o que os movimentos sociais lutam há décadas, o cumprimento das determinações expostas pelo Estatuto da Cidade¹³, para que se alcance mais qualidade de vida e justiça social nos espaços urbanos.

2.5 Verticalização e Desigualdades Socioespaciais

O espaço urbano na atual fase histórica se apresenta como objeto indelével do processo de acumulação capitalista. Cada vez mais, o solo urbano se transforma em mercadoria¹⁴, o que favorece a ampliação da mais-valia de grupos seletos inseridos no sistema financeiro mundial. Mas o que é a verticalização? Por que existe? De que forma atinge as cidades e o espaço urbano?

O edifício ou arranha-céu, maior expressão da verticalização, é um tipo arquitetônico e um símbolo capitalista das grandes cidades do século XX e XXI. Eles são a expressão máxima das proezas técnicas realizadas pela engenharia civil e arquitetura, submetidas às vontades do capital. Basta pensarmos no *Empire State* ou no extinto *World Trade Center*, ambos em Nova York, ou no *Centro Financeiro Internacional* em Xangai ou ainda no *Burj Khalifa* em Dubai. Este último o maior do mundo com 163 andares e 828 metros de altura. O que eles têm em comum? Funcionam, dentre outras atividades, como centros de consumo e negócios para grupos capitalistas.

É importante destacar que o processo de *verticalização* vem sendo analisado por muitos estudiosos no Brasil, a exemplo de Spósito (1991), Mendes (1992), Souza (1994), Somekh (1997) e Ramires (1998). A análise de Souza (1994) incide sobre os processos de produção e apropriação do espaço urbano em São Paulo no âmbito da verticalização. Sua teoria sobre a *Identidade da Metrópole* versa sobre uma interpretação da totalidade do processo urbano na capital paulista, se

¹³ O Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) regulamenta os Artigos 182 e 183 (Política Urbana) da Constituição Brasileira de 1988. Foram décadas de luta dos movimentos sociais para a aprovação desta lei, que ficou 11 anos em tramitação no Congresso Nacional até sua aprovação. O Estatuto da Cidade determina diretrizes para o planejamento e desenvolvimento urbano, duas das principais dimensões da reforma urbana. Tal legislação estabelece ainda o cumprimento da função social da propriedade a fim de combater empecilhos ao direito à moradia, segregação socioespacial, problemas ambientais, dentre outros aspectos.

¹⁴ A valorização do solo urbano se torna diferenciada dos outros tipos de mercadoria. Como se trata de uma mercadoria diferenciada das demais, pelo fato de a terra não ser considerada um capital, mas sim um equivalente do capital, seu processo de valorização não é decorrente de forma direta do trabalho, mas sim das formas de como se dão a sua apropriação e uso (OLIVEIRA, 1982, p. 139).

afirmando na “relação mútua de quatro agentes principais: o capital imobiliário, o capital financeiro, o capital fundiário e o capital produtivo” (SOUZA, 1994, p. 27).

A verticalização de acordo com Souza (1994, p. 129) se constitui numa “especificidade da urbanização brasileira”, pois “em nenhum lugar do mundo o fenômeno se apresenta como no Brasil, com o mesmo ritmo e com a mesma destinação prioritária para a habitação”. Dessa forma, a verticalização aparece como uma das principais modalidades de apropriação do espaço urbano nas grandes cidades do mundo e também no Brasil, pois representa um tipo de habitação – ao menos no discurso racional global – atrelada ao que há de moderno, gerando sentimentos de satisfação. Como afirmou Macedo (1987, p. 68), a verticalização “cria novas morfologias e formas de comportamento urbano”, ou seja, tal fenômeno está ligado às representações simbólicas de poder econômico, conforto, lazer e como possibilidade de multiplicação do solo.

Mendes (1992 p. 32) define a verticalização como o “processo intensivo de reprodução do solo urbano, oriundo de sua produção e apropriação por diferentes formas de capital, aliado às inovações tecnológicas, alterando a paisagem urbana”. O solo urbano (escolhido de forma seletiva) possui a capacidade de receber edifícios de forma acelerada a partir dos ditames do grande capital.

Ramires (1998, p. 13), ao estudar a verticalização em Uberlândia, afirma que o espaço verticalizado não só “representa uma revolução na forma de construir, afetando a dinâmica de acumulação/reprodução do capital no setor da construção civil e mercado imobiliário”, como atesta que este processo é um bom negócio para os capitalistas.

Entendida como resultado da multiplicação acelerada do solo urbano e da maior produção e obtenção de mais-valia por parte de seus detentores, a verticalização no Brasil se caracteriza por estar mais atrelada à habitação que ao setor de serviços como aconteceu em muitos outros países do mundo.

O Estado, na segunda metade do século XX, teve um papel fundamental no financiamento da expansão das cidades brasileiras, como por exemplo, na atuação do Banco Nacional de Habitação (BNH) durante os anos 1960 e 1970 ou da Caixa Econômica Federal através do *Minha Casa, Minha Vida* presente na agenda do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) no século XXI, todos amparados pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

É necessário afirmar que o processo estudado aqui deriva das estratégias do capital, atuante nos grandes centros urbanos, que privilegiam algumas áreas da cidade em detrimento de outras, o que acaba gerando um processo de desenvolvimento desigual no seio do tecido urbano, acentuando a crise na cidade (SANTOS;TAVARES, 2011).

Em 1845, Friedrich Engels publica uma de suas obras mais conhecidas, *A Situação da Classe Trabalhadora na Inglaterra*. O autor denunciou as péssimas condições de vida das classes operárias nos centros industriais ingleses e de que forma eram explorados pela burguesia. Londres, Manchester, Liverpool e Leeds são algumas das cidades analisadas por ele, que escreveu:

(...) nessa guerra social [entre burgueses e proletários], as armas de combate são o capital, a propriedade direta ou indireta dos meios de subsistência e dos meios de produção, é óbvio que todos os ônus de tal situação recaem sobre o pobre. (...) Nos “bairros de má fama” habitualmente as ruas não são planas nem calçadas, são sujas, tomadas por detritos vegetais e animais, sem esgotos, cheias de charcos fétidos. A ventilação é precária, dada a estrutura irregular dos bairros (...) (ENGELS, 2010, p. 69-70).

O que Engels constatou nos anos quarenta do século XIX é muito semelhante à situação das classes excluídas nas grandes cidades do mundo na atualidade, já que a “cidade capitalista moderna é uma máquina produtora de miséria e desigualdade social” (SANTOS, 2012, p. 4).

O espaço urbano é um local cada vez mais destinado à acumulação de capital¹⁵, desta forma suas regiões se apresentam diferenciadas do ponto de vista das habitações e da infraestrutura de acordo com as determinações dos grupos que dominam a cidade e o urbano. Muitos sociólogos, geógrafos e urbanistas trabalharam nesta perspectiva e forjaram a denominação de *segregação* inserida em um contexto espacial, territorial e urbano, a exemplo de Topalov (1979), Villaça (2001), Ribeiro e Santos Junior (2003), Marcuse (2004), Vasconcelos (2004), Freitas (2004), Carlos (2006), Castells (2009) e Burnett (2009), só para citar alguns.

¹⁵ A acumulação de capital no espaço urbano se dá por meio da produção e obtenção da mais-valia por determinados grupos (além dos ganhos de renda aos proprietários fundiários). O “setor imobiliário teria, assim, uma função essencial a desempenhar na luta contra a tendência de baixa da taxa de lucro média, característica do modo de produção capitalista, já que o setor da construção auferia lucros superiores à média da produção industrial, pois esse setor emprega, relativamente a outros setores da economia, mais capital variável do que capital constante, apesar dos importantes avanços técnicos no setor. Trata-se, então, de uma fonte de mais-valia considerável”. (BOTELHO, 2007, p. 19).

De forma geral, a *segregação* pode ser definida como “tendência à concentração de determinado grupo social em área específica, sem, portanto haver exclusividade” (VILLAÇA, 2001, p. 21). Essa tendência concentradora de que fala Villaça, nos remete ao espaço da contradição entre grupos sociais distintos ocupando uma mesma cidade, mas em áreas diferentes.

Manuel Castells fala em “estratificação urbana” em correspondência à estratificação social em que a distância social possui uma forte expressão espacial. O estudioso denomina *segregação urbana* a “tendência à organização do espaço em zonas de forte homogeneidade social interna e com intensa disparidade social entre elas, sendo a disparidade compreendida não só em termos de diferença, como também de hierarquia” (CASTELLS, 2009, p. 250).

Essa tendência é bem visível nas cidades brasileiras, pois a moradia é o elemento mais facilmente observado no que tange às diferenciações espaciais do solo urbano entre classes sociais, da qual a propriedade privada é o principal alçap das classes oprimidas. Freitas (2004, p. 63) possui visão semelhante à de Castells no que tange à segregação, ele afirma:

Possui dinâmica própria da divisão espacial do trabalho em que se considera não só quanto ao aspecto da produção, mas principalmente quanto ao consumo diferenciado à produção pelas diferentes classes sociais (...) A produção e o consumo das cidades fazem parte do mesmo mecanismo, isto é, o espaço na cidade capitalista divide-se em diferentes frações, decorrentes das diversas formas de apropriação do espaço pelos diferentes grupos sociais.

Neste sentido, os pobres urbanos ou grupos dominados não estão em conformidade com os padrões de produção e consumo do espaço urbano, por isso ocupam áreas desfavoráveis à habitação (loteamentos clandestinos e/ou irregulares), como encostas de morros, margens de cursos d’água, áreas próximas a lixões, dentre outras. Enquanto os grupos dominantes moram em áreas valorizadas e com maior infraestrutura.

Marcuse (2004, p. 24), afirma que “a segregação é o processo pelo qual um grupo populacional é forçado, involuntariamente, a se aglomerar em uma área definida, em um gueto. É o processo de formação e manutenção de um gueto”. Para este autor, o Estado é partícipe do ato de segregar ou não, ou seja, ele é o responsável por garantir os direitos da propriedade privada contra invasões, por exemplo. É responsável também por, ao menos na teoria, levar infraestrutura quando da formação de ocupações em áreas urbanas, sejam elas quais forem.

Sendo assim, está, pois, evidente, no âmbito dos poderes mais abrangentes do “Estado a permissão ou a proibição da segregação. Assim, se em qualquer sociedade houver segregação ela ocorrerá com a sanção tácita, quando não explícita, por parte do Estado” (MARCUSE, 2004, p. 30).

Este processo, muito comum nas cidades brasileiras, se traduz a partir das políticas urbanas, que a meu ver, reforçam os padrões de diferenciação espacial com a convivência e o apoio do Estado. Este por sua vez reafirma sua vocação para o controle social, ensejando uma estratégia de funcionalização do espaço. A normatização e o controle do espaço, representados por leis acaba por possibilitar a:

convivência de duas abordagens deste instrumento, dividindo o espaço urbano tanto pelo aspecto segregador, quanto pela racionalização de funções. Isto se daria em função da segregação espacial responder a uma necessidade de ‘distinção’ das elites e de obtenção de sobrelucros extraordinários pelos sistemas de produção imobiliária (CARDOSO, 2006, p.8).

Dito isto, o Estado é um agente fundamental no processo de intervenção no urbano, por isso cria estratégias que têm por objetivo a realização do valor, pois orienta os investimentos na construção de infraestrutura, viabilizando a reprodução do capital e instaurando a “ordem urbana, que contém e dissimula uma desordem fundamental, pois a alienação urbana envolve e perpetua todas as alienações. Nela, por ela, a segregação generaliza-se: por classe, bairro, profissão, idade, etnia, sexo” (LEFEBVRE, 2008, p. 87). Outra explicação para a segregação é derivada das classes dominantes devido ao medo da violência, uma forma de autosegregação:

Sob a influência do medo, do sentimento de insegurança que se dissemina morar em casas isoladas e mesmo em prédios de apartamentos que não estejam protegidos pelo aparato de segurança de um verdadeiro “condomínio exclusivo” vai-se apresentando como uma opção cada vez menos atraente em favor do tipo de *habitat* representado por um *gated community*. A organização espacial da cidade se vai, na esteira disso, modificando (SOUZA, 2008, p. 71-72).

Essa característica de que fala Marcelo de Souza é cada vez mais comum entre as classes dominantes urbanas, por isso surgiram a partir do final dos anos 1970, os condomínios fechados ou os “enclaves fortificados” (CALDEIRA, 2000) nos grandes centros brasileiros, traduzidos por territórios burgueses, compostos por todo o aparato de segurança possível: muros altos e eletrificados, guardas terceirizados, câmeras de vigilância, dentre outros.

O conceito que nos parece mais apropriado para discutir as diferenciações espaciais nas cidades é o de *espoliação urbana*, formulado por Lúcio Kowarick no final da década de 1970 para a realidade da cidade de São Paulo.

Kowarick (1979) apontou que durante o regime autoritário dos militares, apesar da prosperidade econômica, houve um avanço significativo da pauperização em áreas metropolitanas do país. Este padrão de acumulação só seria possível a partir da dominação e manutenção de um vasto Exército Industrial de Reserva por parte do regime militar. A partir desse regime de superexploração do trabalho¹⁶, o autor forja o termo “espoliação urbana”, que designa:

A somatória de extorsões que se opera pela inexistência ou precariedade de serviços de consumo coletivo, que juntamente ao acesso à terra e à moradia apresentam-se como socialmente necessários para a reprodução dos trabalhadores e aguçam ainda mais a dilapidação decorrente da exploração do trabalho ou, o que é pior, da falta desta (KOWARICK, 2000, p. 22).

A espoliação urbana está, antes de tudo ligada à acumulação de capital, das lutas dos trabalhadores pelo acesso à terra, à habitação e aos bens de consumo coletivo. Neste sentido, as reivindicações sobre o Estado por parte das classes trabalhadoras, autônomos e desempregados são de suma importância, pois o “investimento que injeta no tecido urbano é fator de intensa valorização diferencial da terra, aparecendo como ator importante no processo de especulação imobiliária e segregação social” (KOWARICK, 2000, p. 23). Tradicionalmente os investimentos públicos são direcionados às classes dominantes em detrimento da massa dos trabalhadores.

O movimento que gera desigualdades no espaço acontece de forma acelerada no Brasil por conta dos incorporadores imobiliários, muitas vezes financiados pelo Estado e partícipes do movimento do capital, e que possuem um papel decisivo na consolidação das desigualdades socioespaciais.

Os incorporadores modificam a dinâmica urbana expulsando camadas populares ao selecionarem áreas para a construção de condomínios residenciais, edifícios comerciais, shopping centers, galerias, entre outras, com a finalidade precípua de acumular capital.

¹⁶ A superexploração do trabalho pode ser entendida como uma forma de exploração que desvaloriza e destrói o valor da força de trabalho. Carcanholo (2004, p. 11) já afirmou que este processo, “implica no acréscimo da proporção excedente/gastos com força de trabalho, ou na elevação da taxa de mais-valia, seja por arrocho salarial e/ou extensão da jornada de trabalho, em associação com o aumento da intensidade do trabalho”.

Pelo exposto, é legítimo afirmar que o processo de segregação é característica preponderante nas cidades do Brasil, já que possui como fundamento a lógica de reprodução e acumulação do capital, que por sua vez espolia pobres.

3 BREVE HISTÓRICO DE EXPANSÃO DO ESPAÇO EM SÃO LUÍS

A cidade de São Luís do Maranhão nasceu durante o período colonial no século XVII e resultou em estratégia da metrópole lusitana na tentativa de reproduzir, ampliar e acumular capital através da doutrina mercantilista. Tal estratégia se configurou através da inserção de culturas agrícolas para venda no mercado externo, na busca incansável de ouro e pedras preciosas e também na importação forçosa e comercialização de escravos africanos, um dos sustentáculos econômicos da Coroa Portuguesa em terras abaixo do equador.

Durante a segunda metade do século XVIII e os primeiros anos do século XIX, o Maranhão atingiu seu apogeu econômico aproveitando a valorização internacional do seu principal produto de exportação, o algodão¹⁷. Este período propiciou uma acumulação de riqueza por parte de uma burguesia local, responsável pela adoção da peculiar arquitetura do centro histórico da cidade que se caracteriza por imponente conjunto de casarões coloniais portugueses¹⁸.

Na segunda metade do século XIX houve um surto de industrialização no Maranhão. A elite local financiou a instalação de fábricas de fiação de tecidos, concentradas, sobretudo em São Luís.

O início do século XX é marcado por um período de estagnação econômica. Somente na década de 1920 é que se observa uma modificação na política dos serviços públicos, influenciando numa maior modificação da estrutura urbana de São Luís. A Companhia norte-americana *Ulen Management* foi implantada na cidade, passando a concentrar a produção e o comando dos serviços de água, esgoto, luz e tração elétrica. Porém esta Companhia não cumpriu seu papel, não atendendo satisfatoriamente os serviços propostos no contrato inicial, trazendo prejuízos para a cidade que ainda carecia de serviços básicos de infraestrutura.

¹⁷ Em 1780, o algodão maranhense respondia por 24% das exportações do Brasil Colônia, superado apenas pelo açúcar, que liderava com 34% (PINAZZA e ALIMANDRO, 2000 *apud* BARBOSA, 2005). Produtos como o Açúcar e o Algodão propiciaram uma balança comercial favorável para a Metrópole, além do controle comercial com altíssimos lucros para a burguesia européia da época. O interesse do “capital mercantil era se vincular às oportunidades de lucro advindas do rápido giro comercial, ou seja, não ficar imobilizado em capital fixo, inerente ao setor produtivo. É nesse contexto que as colônias jogavam um papel decisivo, ao propiciarem altos lucros com pequena imobilização de capital, seja do Estado, seja da burguesia mercantil metropolitana. O ônus dessa expropriação recaía sobre a produção colonial” (BARBOSA, 2005, p. 20).

¹⁸ Que lhe garantiu no ano de 1997 o título de Patrimônio Cultural da Humanidade, outorgado pela UNESCO.

O ano de 1936 foi marcado pela indicação de um Interventor Federal no Maranhão – Paulo Martins de Sousa Ramos – que tinha com o objetivo orientar atividades para o bem-estar da população através da melhoria dos serviços públicos, ou seja, o Maranhão e a cidade de São Luís precisavam de obras que atendessem as necessidades de sua população.

Segundo Barros (2001, p. 53) “em 1937, Paulo Ramos inicia um programa de reforma e construção de estradas no interior do Estado e em São Luís”. A cidade passa por uma “modernização”. Sua emergente malha urbana se diferenciaria daquela que atendia o padrão do século XIX. De modo que a cidade cresce a partir chamado *Caminho Grande*¹⁹, que se torna então o principal sistema viário da ilha do Maranhão. Esta estrada partia do Centro da cidade em direção ao bairro do Anil e a partir daí se direcionava a São José de Ribamar.

O crescimento urbano de São Luís tem como uma de suas maiores expressões a ocupação do eixo Centro-Anil. Segundo Gomes (1988) nas décadas de 1920, 1930 e 1940 São Luís possuía um lento crescimento da área urbana, permitindo com que a cidade atraísse recursos direcionados à urbanização, como algumas tímidas melhorias em saúde, educação, transporte, energia e saneamento.

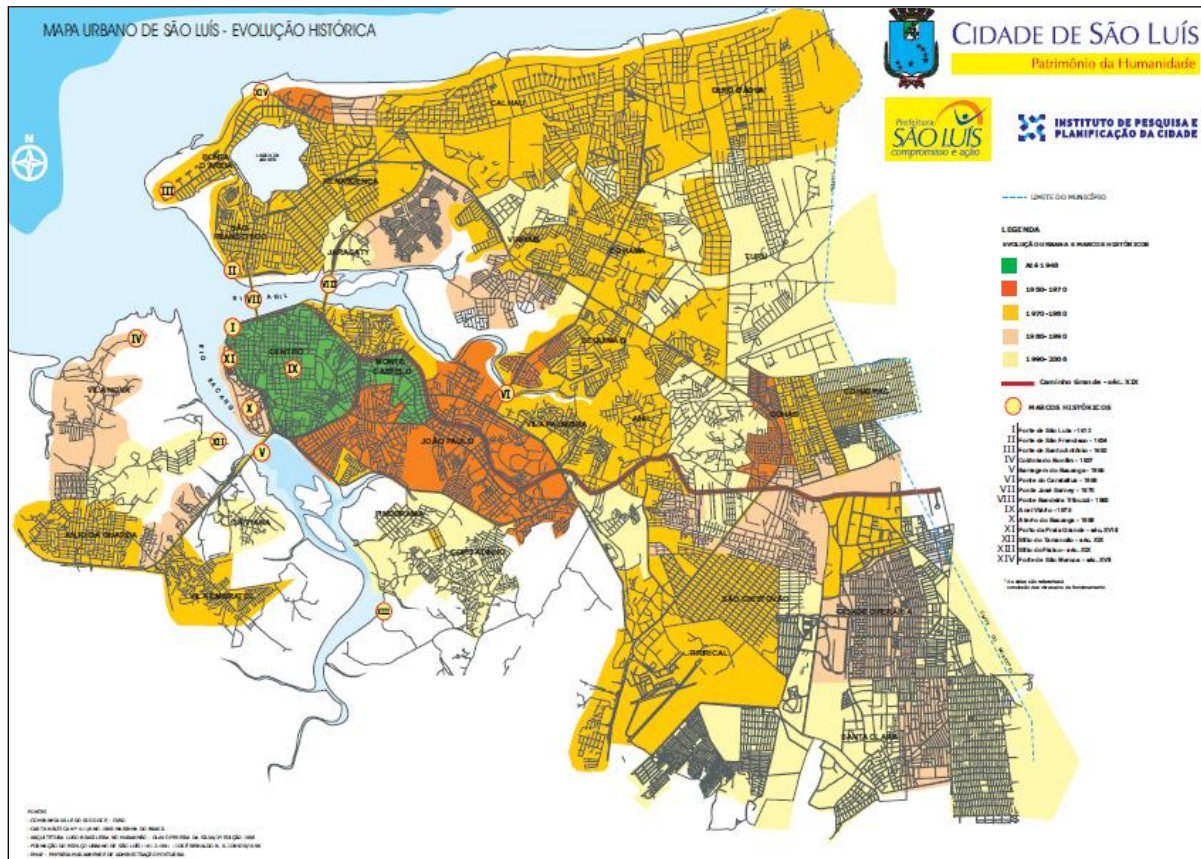
A partir das décadas de 1940 a cidade de São Luís “expande-se numa faixa de aproximadamente 13 quilômetros de extensão” (GOMES, 1988, p. 21-22), sendo que a topografia pouco favorável, situada no divisor de águas dos dois principais rios da ilha, fez com que este crescimento se direcionasse aos mangues.

Ribeiro Júnior (2001, p. 89) afirmou que “entre os anos de 1930 a 1970, a cidade de São Luís recebeu milhares de migrantes vindos do campo, fazendo com que as áreas da Avenida Getúlio Vargas fossem ocupadas”.

Com a chegada dos migrantes, surgem as localidades do Areal (atual bairro do Monte Castelo), Matadouro (atual bairro da Liberdade), Cavaco (atual bairro de Fátima), João Paulo, Filipinho, Anil, entre outros. A partir da década de 1970 e 1980, com a construção da ponte José Sarney e da Barragem sobre o rio Bacanga, a cidade se expande para outras áreas, possibilitando o surgimento de uma série de conjuntos habitacionais e novos bairros.

¹⁹ Antiga estrada que se confundia com a Avenida Oswaldo Cruz, situada no divisor de águas entre o Anil e o Bacanga. Esta ligava a antiga zona urbana da cidade às áreas mais distantes da Ilha do Maranhão, possuindo muitas quintas e chácaras ao longo de seu percurso. Sobre esse assunto conferir: Vieira Filho (1971); Amaral (2003); Marques (2008) e Santos (2009).

Mapa 1 – Histórico de evolução urbana em São Luís



Fonte: SÃO LUÍS, 2006.

3.1 Dinâmica da expansão urbana na capital maranhense

Nos anos 1950 São Luís apresentava uma população absoluta de 119.785 habitantes, que em sua grande maioria viviam no divisor de águas entre o Anil e o Bacanga e nas áreas do Anil e seu entorno.

Até a década de 1950 e 1960 a cidade de São Luís se apresentava estagnada em termos econômicos, mas desde a década de 1930 até 1950 houve um Plano de Remodelação da Cidade encabeçado pelo Interventor Federal Paulo Ramos que teve por objetivo um novo paradigma urbanístico para a cidade, um “embelezamento” que tornaria São Luís “mais agradável” segundo o discurso do poder público à época.

Nesse período, “a capital maranhense funcionou predominantemente como Centro Administrativo” (MOREIRA, 1989, p. 14). Na década de 1960 algumas áreas se expandiram na direção Centro-Anil, mas sem um acréscimo acentuado de população, que contabilizava 158.292 habitantes.

Bairros como Liberdade, Apeadouro, Fátima, Retiro Natal, Monte Castelo, João Paulo, Caratatiua, Jordoa, Alemanha, Sacavém crescem nesse período em direção ao Anil. Os problemas sociais se agravam em 1969, com uma população estimada em 251.389 habitantes, “aproximadamente 40.000 residiam em palafitas, representando 16% do total de pessoas de São Luís” (GOMES, 1988, p. 23).

Até 1970 a população ainda crescia de forma tímida, embora com um acréscimo ainda não visto na história urbana da cidade. No período 1950-1970 foram incorporadas 145.701 pessoas na cidade, que em termos cumulativos representavam 265.486 habitantes.

É importante ressaltar a construção, no início de 1968, da ponte de concreto sobre o rio Anil ligando os bairros do Caratatiua e Ivar Saldanha (onde mais tarde se levantaria os conjuntos habitacionais do Maranhão Novo, 1970; IPASE, 1971 e COHAMA, 1975), que representou um avanço da cidade para margem direita do rio Anil. De acordo com Ferreira (2002, p. 28), entre 1951-1970, o crescimento horizontal de São Luís “foi de 9,87 km² ou 137,66% em relação ao período de 1612-1950, sendo ainda lento e linear”.

Situada entre as décadas de 1970 e 1990, a economia maranhense se torna mais dinâmica, isto é explicado pelo projeto nacional arquitetado pelo regime militar implantado nessa época, o Projeto Grande Carajás²⁰. Tal empreendimento, representado pela instalação do Consórcio de Alumínio do Maranhão (Alumar), pela empresa Vale e seus respectivos terminais portuários em São Luís atraíram grandes contingentes populacionais para o município.

As principais características do crescimento urbano de São Luís são: o avanço em direção ao município vizinho de São José de Ribamar, às áreas de Proteção Ambiental, às Zonas Rural e Industrial. Podemos observar na tabela 4 a seguir o crescimento populacional de São Luís nas últimas décadas.

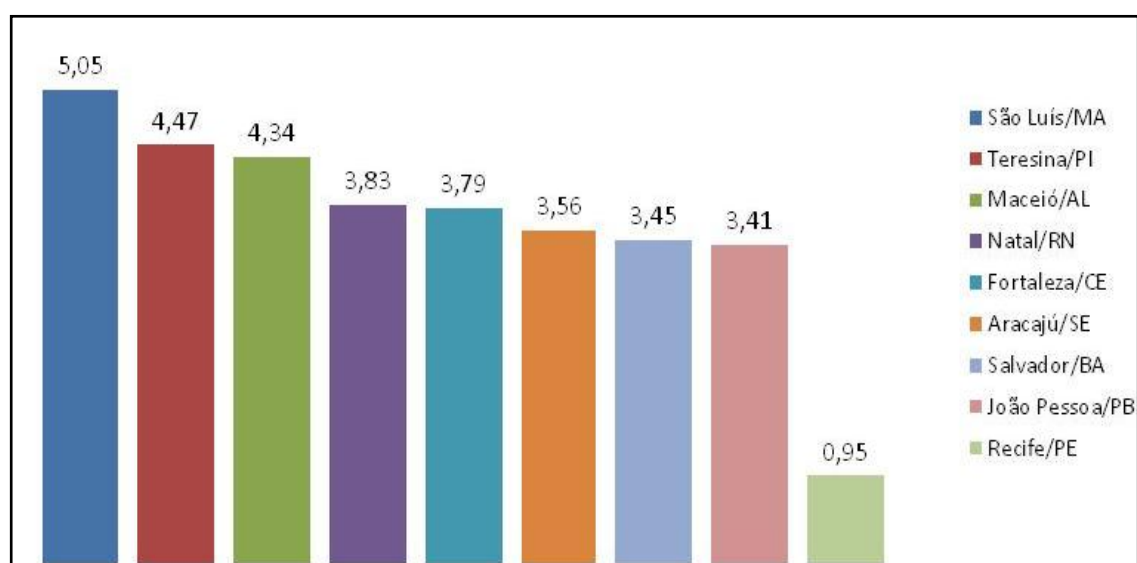
²⁰ O Projeto Grande Carajás foi um mega empreendimento político, econômico e social, implantado durante o início da década 1980 na Amazônia Oriental. A empresa *Vale* e *Alumar* são os dois carros-chefe do projeto. O principal objetivo dessas empresas é transferir grandes somas de alumínio e minério de ferro (o ferro-gusa), através de seus terminais portuários localizados na baía de São Marcos, para abastecer os principais centros industriais do mundo.

Tabela 4 – Acréscimo populacional em São Luís

Ano	População			
	Maranhão	São Luís		
		Total	Aumento relativo	São Luís/Maranhão
1960	2.492.139	158.292	-----	6,35%
1970	2.992.678	263.595	66,52%	8,81%
1980	3.996.444	460.320	74,63%	11,52%
1990	4.930.253	695.119	51,00%	14,10%
2000	5.651.475	867.690	24,83%	15,35%
2010	6.574.789	1.014.837	19,97%	15,44%

Fonte: Censos Demográficos (IBGE, 1960, 1970, 1980, 1991, 2000, 2010).

Comparada às outras capitais nordestinas, São Luís possuiu o maior crescimento demográfico no intervalo entre 1960 e 2010 como mostra o gráfico 1 a seguir:

Gráfico 1 – Acréscimo relativo da população de São Luís em relações as capitais do Nordeste (1960-2010).

Fonte: IBGE (Censos), elaborado por Emanuel Souza.

Algumas indagações devem ser feitas a partir da tabela 4 e do gráfico 1: O que chama mais atenção é que da década de 1960 até o ano 2010 a população de São Luís cresceu quase 7 vezes. O que ocasionou este crescimento exorbitante? Qual o papel do capital estatal e da iniciativa privada nesta expansão? Quais os reflexos desse processo na (des)organização da cidade?

O crescimento exacerbado da população deriva em primeira instância da estrutura fundiária²¹ do Estado do Maranhão, que está a serviço do capital, sendo baseada na grande propriedade de terra, ligada, sobretudo ao agronegócio, que expropriou o pequeno agricultor sem lhe dar condições de sobrevivência.

Uma das explicações para a grande concentração de terras no Maranhão se deve a promulgação da Lei Estadual de Terras nº 2.979 de 1969, aprovada na gestão do governador José Sarney.

O objetivo da lei 2.979/69 foi comercializar as terras devolutas do Estado em grandes porções do território maranhense, “criando sociedades anônimas sem número limitado de sócios, podendo requerer cada sócio, três mil hectares” (IBGE, 1984, p. 25). Isso permitiu a implantação de médios e grandes projetos agrícolas, com participação de empresas de outros Estados brasileiros, além da expansão da grilagem de terras no Estado.

Não apenas São Luís abarcou este fluxo de pessoas do interior do Estado, mas também o Pará. De acordo com os dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) do IBGE, em 2009, os maranhenses representavam 6,53% da população paraense, ou seja, 488.705 pessoas.

O Estado do Maranhão produziu no campo uma série de conflitos entre grandes proprietários de terras, grileiros e pequenos agricultores. Sua estrutura fundiária aliada ao capital é a grande estimuladora de conflitos no campo. De acordo com Gistelinck (1988, p. 11),

Milhares de pequenos agricultores foram expulsos de sua posse por latifundiários ou por grileiros, apoiados pela polícia e pelos governos, federal, estadual e municipal. A situação é dramática 70% dos que trabalham na terra não tem sua posse e os 30% que tem posse não tem o título, a segurança de sua posse. Há imensas áreas improdutivas cercadas e grande parte das populações sem terra para trabalhar.

²¹ Os dados do Censo Agropecuário do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE (2006), no que diz respeito sobre a ocupação da terra no Maranhão, registrou 287.037 estabelecimentos em uma área de 12.991.448 hectares. Deste total, 4.519.305 hectares, ou seja, 34,79 % da área é ocupada por 262.089 estabelecimentos da agricultura familiar, isto é, 91,31%, enquanto que 8.472.143 hectares, equivalendo a 65,21% da área total é ocupada por 24.948 estabelecimentos não familiares (agronegócio, latifúndios), o que compreende apenas 8,69 % da área total.

A forma como a propriedade de terra é organizada no Maranhão possibilitou a fuga de milhares de migrantes para a capital São Luís e para outros Estados. Basta ser morador de São Luís para saber que uma imensa quantidade da população é oriunda de várias partes do interior, seja da baixada, vales fluviais, região tocantina ou centro-sul.

Outra questão que merece destaque para a expansão urbana da cidade de São Luís são as *ações estatais* e os *empreendimentos mineiro-industriais*. No período de 1950-1970 o SFH, através do Banco do Nordeste do Brasil (BNB) investiu um montante em São Luís na ordem de US\$ 2 milhões e meio, produzindo a COHAB-MA, com a criação de três conjuntos habitacionais que somavam 2.438 unidades.

Ainda sob a batuta do Regime Militar, houve na década de 1970 a construção da ponte sobre o rio Anil, que facilitou o fluxo de pessoas e o aumento de moradias no bairro do São Francisco e adjacências e a Barragem sobre o rio Bacanga, que possibilitou irrefutavelmente a ocupação do eixo Itaqui-Bacanga.

Vastas áreas da cidade de São Luís, por estar situada em uma ilha continental, se encontram e/ou se encontravam em áreas pertencentes à União. Através do Decreto Federal nº 66.227/1970, a União concede ao Estado e ao Município, sob regime de aforamento, terras correspondentes a área do Itaqui-Bacanga, com 7.120 hectares.

Estes espaços não tiveram um bom aproveitamento por parte dos dois últimos entes federativos. Desde então existe uma intensificação de especuladores e incorporadores de terras na cidade.

Outra questão do desenvolvimento estatal foi a consolidação da Lei Municipal nº 1.848/1969, da qual criava a Sociedade de Melhoramento e Urbanismo da Capital (SURCAP), que apesar do pouco período de existência (menos de dois anos) investiu em melhorias urbanísticas em algumas áreas da cidade.

De acordo com Ferreira (2002), a política territorial é intensificada a partir do PGC, encabeçado pela Indústria Vale e pelo consórcio Alumar, formado pela Alcoa, Alcan, Abalco e BHPBillinton. Só este último, segundo Ferreira (2002, p. 29), “investiu US\$ 224 milhões em 1980, os quais corresponderam a 95% do total aplicado nas cidades de porte médio e a 69% da macrorregião Nordeste”, com a implantação do Distrito Industrial (29% da área total do município).

A inserção desses empreendimentos possibilitou ainda a construção de portos (Itaqui e Ponta da Madeira) que recebem os fluxos da extração minérios do Pará e da confecção do Alumínio em São Luís.

A inserção do capital estatal no espaço urbano de São Luís é evidente. Isso é comprovado a partir da construção de conjuntos habitacionais via investimentos do BNH e Caixa Econômica Federal, a exemplo da Cohab-Anil III (1.417 unidades), Vinhais (1.627 unidades), Bequimão (1.190 unidades), Cohatrac I (875 unidades) e COHAMA (700 unidades), só para citar os mais relevantes (RIBEIRO JUNIOR, 2001).

Reportando à tabela 4, a inserção dos conjuntos habitacionais, a partir da intervenção estatal, retrata um acréscimo populacional considerável entre 1960 e 1980. O que revela uma grande parcela dessa população na zona urbana. Em 1949, a Lei nº 111/1949 estabelecia como zona rural não pertencente ao Distrito Central de São Luís e ao Distrito do Anil.

A partir dos anos 1970 vários bairros e conjuntos habitacionais, como o São Francisco, Vinhais, Cohab-Anil apresentavam aspectos urbanos indiscutíveis. Somente a partir da Lei Orgânica do Município (LOM) em 1990 é que ficou delimitada e caracterizada a zona urbana de São Luís:

Compreende áreas de edificação contínua das povoações e partes adjacentes que possuam meio-fio, calçamento, abastecimento d'água, sistema de esgoto, rede de iluminação pública, escolas, postos de saúde, templos religiosos e arruamentos (Art. 217).

A questão econômica desse período é pautada a partir de três grandes eixos: o da *construção civil* e da *pequena indústria da transformação*; o do *Complexo Industrial* representado pela ALUMAR, Vale e pelos complexos portuários a eles subordinados; e o da *diversificação e especialização do setor de serviços*.

A indústria da construção civil teve um grande avanço a partir dos investimentos estatais (principalmente de nível Federal e Estadual) em São Luís, sobretudo na década de 1970 e 1980, quando da construção de Pontes, Avenidas e, sobretudo, Conjuntos Habitacionais. Moreira (1989, p. 25) afirma que no “decurso setentista, o setor da construção civil representava mais de 50% do PIB industrial do Estado”.

Aliada a indústria da construção civil encontramos, no período analisado, as pequenas indústrias de transformação, das quais se destacam a Química, de Produtos Alimentares, as do Ramo Editorial e Gráfico, de Produtos Farmacêuticos e Veterinários, a de Minerais Não-Metálicos, Madeira, a de Bebidas, entre outras.

Os Complexos industriais da ALUMAR e Vale são responsáveis pela maior parte do PIB Industrial do Estado do Maranhão. O discurso oficial do poder público com a vinda dessas empresas para São Luís à época foi o do desenvolvimento econômico, da geração de emprego e renda. Mas, o “desenvolvimento industrial na cidade acaba gerando uma disparidade econômica, pois beneficia uma pequena parte da população e massacra a grande maioria, o que ocasiona um desequilíbrio social” (GISTELINK, 1988, p. 122).

A diversificação e a especialização do setor de serviços acabam por fazer de São Luís uma cidade que gira em torno do comércio (Lojas de Departamentos, *Shopping Centers*, *Fast Foods*, etc.), dos Empregos na Administração Pública (principalmente na esfera municipal e estadual) e de outros serviços como escolas, hospitais, farmácias, bancos, dentre outros, que, de maneira não satisfatória, tiveram que se adequar ao acelerado crescimento demográfico.

A diversificação desses serviços, sobretudo na *Cidade Nova*²², é explicada pela atuação do capital no território da cidade, que se reflete nos variados tipos de uso do solo urbano em São Luís. Como já afirmou Carlos (1994, p.85), as relações capitalistas se materializam no “modo de ocupação de determinado lugar da cidade, a partir da necessidade de realização de determinada ação, seja para produzir, consumir, habitar ou viver”.

Dito isto, no próximo capítulo serão expostos os diversos tipos de rendas urbanas e quais as suas repercussões para a realidade do espaço urbano de São Luís, que viu nos últimos anos uma supervalorização de seu solo urbano a partir de estratégias variadas do capital.

²² A denominada *Cidade Nova* abrange as áreas com maior infraestrutura urbanística e de serviços em São Luís, apresentando uma morfologia urbana característica, que engloba essencialmente os bairros do Renascença I e II e todo o território que compreende a orla marítima e seu entorno.

4 A TEORIA DA RENDA DA TERRA/RENDA FUNDIÁRIA

A teoria da renda da terra é objeto de debates dos mais profícuos dentro da Economia Política. Os primeiros estudos em torno da renda fundiária foram desenvolvidos pela economia política clássica, e tem em Adam Smith e David Ricardo seus precursores. Marx desenvolveu sua teoria sobre a renda da terra com base na teoria Ricardiana, sobretudo fazendo a crítica sobre a supracitada teoria. Para Ribeiro (1997, p. 52-53),

A teoria da renda da terra se constitui, então, num conjunto articulado de conceitos que têm como finalidade dar conta das relações especiais que se estabelecem entre capitalistas e proprietários de terra no interior da sociedade capitalista. Por que especial? Porque os proprietários fundiários são uma categoria social herdada de fases anteriores do capitalismo no momento em que a produção capitalista torna-se dominante, e que sobrevivem em razão do papel dúbio da propriedade da terra na constituição mesmo deste modo de produção.

A propriedade fundiária privada é uma necessidade histórica irrefutável da atual fase capitalista já que é criadora e incentivadora das relações de exploração entre classes. Acentuam-se as diferenças entre os detentores de porções do globo terrestre e os que não as possuem.

A renda da terra é uma categoria *sui generis* da Economia Política, pois representa um lucro adicional, suplementar e perene, encontrado tanto no campo, quanto na cidade. O lucro adicional é uma fração apropriada pelo capitalista acima do lucro médio²³.

A renda da terra é produto do trabalho excedente que o trabalhador dá ao capitalista, além do trabalho necessário para sua sobrevivência, representado pelo salário. A renda da terra é, portanto, parte da mais-valia (trabalho não pago) apropriada pelo capitalista em detrimento do trabalhador.

É bom destacar que para a teoria marxista, o solo não é capital, pois não é um valor criado pelo trabalho, “embora a terra tenha se tornado uma mercadoria, que possui um preço e um valor comercial determinado no modo de produção capitalista” (BOTELHO, 2007, p. 71). Dessa forma, a terra não gera lucro, no entanto origina renda.

²³ “O lucro médio representa, na concepção e nos cálculos do próprio capitalista, praticamente um elemento regulador, não só à medida que ele determina a transferência dos capitais de uma esfera de investimento para outra, mas também em todas as vendas e todos os contratos que abrangem um processo de reprodução que se estende por períodos mais longos. Mas à medida que entra nos cálculos, ele constitui uma grandeza pressuposta que é, de fato, independente do lucro em cada esfera específica da produção e, daí, ainda mais do valor e da mais-valia gerados em cada uma dessas esferas por todo investimento individual de capital” (MARX, 1986, p. 307).

O preço da terra está relacionado às características de uso do espaço, ele é governado pela necessidade de organização da produção por sobre o espaço. É preciso esclarecer que a terra somente adquire um preço porque seu uso proporciona aos agentes econômicos obterem lucros suplementares/extraordinários a partir de sua localização e infraestrutura.

Alguns fatores influenciam no preço da terra, como a preponderância das economias de aglomeração e os aspectos institucionais de regulação do solo, como os planos diretores e seus instrumentos e as leis de zoneamento.

O espaço urbano e suas respectivas localizações não são obras da natureza, mas antes produto do trabalho, que o reproduz de acordo com os requisitos transformadores da acumulação. De acordo com Deák (1989, p. 24),

nenhuma localização particular é (como a forma-preço de pagamento pela mesma poderia sugerir) uma condição 'permanente' de produção, nem possui um valor de uso intrínseco: o valor de uso de uma localização é incessantemente transformado e as atividades econômicas individuais precisam, por sua vez, se adaptar às mudanças do espaço urbano – o que constitui o próprio processo de transformação do uso do solo.

Dessa forma, o que o desenvolvimento do processo de produção precisa e requer é a acelerada e incessante metamorfose do espaço. Isto aconteceu em São Luís quando seu espaço urbano se expandiu a partir das construções das pontes sobre o rio Anil a partir dos anos 1970.

A renda da terra proveniente da localização pode ser comparada a mais-valia relativa, já que proprietários e/ou produtores em localizações mais favorecidas podem auferir lucros extraordinários. Tais lucros extras, como as diferenças na fertilidade natural da terra, são observados como fixos quando comparados com a forma usualmente breve da mais-valia relativa ligada a uma vantagem tecnológica efêmera. Assim, aqueles que detêm terras em localizações favoráveis podem transformar o lucro excedente em renda da terra sem afetar a taxa média de lucro.

Portanto, de acordo com Marx (2008, p. 846) a “renda fundiária é mais-valia, produto de trabalho excedente (...) é sempre sobra acima do lucro, acima da fração do valor das mercadorias, a qual por sua vez consiste em mais-valia”. O solo, portanto, é uma mercadoria em que seu preço é um valor comercial determinado pela renda fundiária, que nada mais é que o excedente do valor sobre o preço de produção. A localização e o capital fixo em constante transformação são componentes preponderantes na consolidação da renda fundiária.

4.1 Tipos de Renda da Terra

Marx se preocupou em descrever e analisar em sua obra que a única fonte do valor é o trabalho e a terra é uma base para a apropriação da renda. Basicamente, os estudos sobre a renda fundiária, desenvolvidos Marx e aprofundados por autores marxistas, se dividem em: *renda diferencial I e II*, *renda absoluta* e *renda de monopólio*.

A renda diferencial é oriunda da produtividade gerada pelo trabalho humano em cima de determinada base natural de produção na agricultura. Marx analisou duas formas, a renda diferencial I, que não depende do progresso técnico e a renda diferencial II, umbilicalmente ligada à forma com que o capital se associa aos progressos científicos. Para Oliveira (2007, p. 45), “a desigualdade natural dos diferentes tipos de solo permite a aqueles que detêm os solos mais férteis, a possibilidade de auferirem renda diferencial I de forma permanente” em solos produtivos evidentemente. Segundo Marx (2008, p. 867),

lucro suplementar, se normal, se não é oriundo de ocorrências fortuitas do processo de circulação, sempre se revela diferença entre produtos de duas quantidades iguais de capital e trabalho, e esse lucro suplementar se converte em renda fundiária, quando duas quantidades iguais de capital e trabalho se aplicam em extensões de terras iguais, com resultados desiguais.

Existem algumas condições e fatores que contribuem para aumentar ou diminuir a desigualdade dos resultados da aplicação de trabalho e capital ao solo, como: fertilidade, localização, acessibilidade, tributos, diferenças infraestruturais investida na terra, entre outros.

A renda diferencial II é oriunda do conjunto de capitais extras aplicados em determinada terra. Segundo Botelho (2005, p. 73), ela ocorre “devido à diferença que há quando quantidades diversas de capital produtivo se aplicam sucessivamente no mesmo terreno”. A renda diferencial II é derivada da concorrência entre capitalistas que exploram a terra a partir de relações de produção capitalistas.

Existe uma dificuldade na transformação do lucro suplementar em renda diferencial II: a fertilidade natural confunde-se com a fertilidade submetida às metamorfoses técnicas, decorrentes de altos investimentos inseridos na atividade produtiva.

A renda absoluta deriva da diferença entre o preço do mercado e os preços de produção do alojamento. Dois fatores devem ser levados em consideração quando se trata da renda absoluta: o primeiro é ligado à natureza interna da agricultura e o segundo deriva da relação agricultura-indústria na origem e repartição do valor.

O primeiro se relaciona à existência do monopólio da propriedade fundiária. A existência da propriedade fundiária permite com que os arrendamentos localizados nos vários tipos de solo necessariamente paguem renda. Isto acontece porque o preço de mercado dos produtos agrícolas é maior que o preço social de produção, por conta da diminuição da produção e o aumento da procura, sendo, portanto, vantajoso arrendar o pior solo. Não é nem a localização e nem a fertilidade os determinantes desse processo, mas a existência do monopólio da propriedade privada do solo para o aparecimento da renda absoluta.

Marx ainda tratou da interrelação entre os ramos agrícola e industrial, razão pela qual se forma a renda absoluta. Já que origina e distribui o valor em função da diferença na composição orgânica do capital²⁴. Tal diferença resulta da formação do valor do preço da produção. O valor é determinado pelo tempo de trabalho socialmente necessário, já o preço de produção – expressão monetária do valor – pode ser distinta do valor. A concorrência entre capitais gera essa distinção, devido às diferenças em suas composições. Segundo Marx (2008, p. 1.006),

A relação entre o preço de produção e o valor de uma mercadoria é determinada exclusivamente pela relação entre a parte variável e a constante do capital com que é produzida, ou seja, pela composição orgânica desse capital.

A composição orgânica do capital revela o nível de produtividades social do trabalho, o que constitui a base para o processo de acumulação do capital. Tanto a agricultura quanto a indústria da construção civil apresentam um nível menor na composição orgânica do capital se comparado a outros setores industriais. Ou seja, agricultura e construção civil originam uma quantidade de valor (por empregarem, em tese, maior volume de força de trabalho) superior à do preço de produção geral da economia. Para Botelho (2007, p. 71-72), “a perpetuação da taxa de lucro entre esses dois tipos de setores é obstada pela propriedade fundiária, uma barreira à livre entrada de capitais nos setores agrícola e da construção civil.

²⁴ A Composição Orgânica do Capital é determinada, no que diz respeito ao valor, pela proporção que divide capital constante e capital variável. A composição orgânica do capital tende a elevar-se mais rapidamente que a taxa de mais-valia, determinando a queda da taxa geral de lucro.

A renda de monopólio constitui também um lucro extraordinário, proveniente de uma mercadoria produzida em uma porção do globo terrestre dotada de qualidades especiais. Esta renda é gerada por um preço de monopólio próprio de mercadoria excepcional, para Marx (2008, p. 1.027), “o preço de monopólio é aquele determinado apenas pelo desejo e capacidade de pagamento dos compradores, sem depender do preço geral da produção ou o valor dos produtos”. O excedente entre o preço de monopólio e o preço de produção é um lucro extraordinário, ou seja, está acima do lucro médio, o que permite ao produtor da mercadoria especial obter renda de monopólio.

Enquanto a renda absoluta é sujeita, de certo modo, a uma regulação do mercado em função das pressões sociais, a renda de monopólio “não está praticamente sujeita a estas pressões, pois não depende o consumo necessário da população” (OLIVEIRA, 2007, p. 58). O preço de monopólio de uma mercadoria especial gera a renda de monopólio, já no caso da renda absoluta é a existência renda que origina o preço de monopólio.

Portanto, os diversos tipos de renda fundiária são determinados pelo uso social estabelecido na organização da produção e da circulação. As rendas do solo “são ganhos extraordinários localizados, produzidos por um processo de valorização do capital, onde uma parte das condições dessa valorização não podem se reproduzir e são monopolizáveis” (TOPALOV, 1979, p. 135, tradução nossa). Dessa forma, o solo urbano, por ter além de valor uso, um valor de troca, ele pode ser considerado uma mercadoria *sui generis*.

4.2 Identificando os agentes produtores do espaço urbano

Neste tópico serão identificados os conceitos e os papéis de alguns agentes responsáveis pela transformação e valorização da terra, são eles: o Estado, os proprietários fundiários, as construtoras e as incorporadoras imobiliárias.

4.2.1 O Estado

O Estado uma entidade política de poder instituído que tem a capacidade de agir sobre um território e uma população qualquer. Leis e normas fazem parte da atuação do Estado, pois é uma entidade legitimada por uma ordem jurídica que garante o funcionamento de suas instituições.

O Estado é um poderoso agente de transformação e valorização do espaço na modernidade. Ele, através de suas ações e regulamentações interfere de forma ativa no mercado de terras. O Estado é o principal responsável por obras de infraestrutura em “prol da coletividade”.

Os planos diretores e as leis de uso e ocupação do solo são os maiores exemplos de interferência do poder público no espaço. Segundo Seabra (1988, p. 102), “a atuação ‘ideal’ do Estado está permeada de interesses privados, dentre os quais são muito significativos os interesses que derivam da propriedade da terra, por sobre a qual se definem os proprietários da terra”.

Os privilégios espaciais estão diretamente relacionados às ofertas de infraestruturas urbanas. O Estado acaba por impulsionar obras e serviços em áreas abastadas em detrimento das periferias e lugares empobrecidos da cidade.

Os tributos urbanos, a exemplo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), cobrado e arrecadado pelos municípios, é outra maneira encontrada pelo poder público para se fazer melhorias nos lugares urbanos.

Segundo Corrêa (1995), o Estado dispõe ainda de uma série de instrumentos que atuam sobre o espaço: direito de desapropriação e precedência na compra de terras; controle de limitação dos preços das terras; impostos fundiários e imobiliários que podem variar segundo a dimensão do imóvel, uso da terra e localização; investimento público na produção do espaço, através de obras de drenagem, desmontes, aterros, e implantação de infraestrutura; organização de mecanismos de créditos à habitação; e pesquisas, operações-testes como materiais e procedimento de construção, bem como o controle de produção e do mercado deste material.

É necessário ressaltar que o Estado tem a capacidade de criar novas centralidades urbanas a partir da provisão de infraestrutura, fazendo com que, espaços antes com pouco valor se tornem valorizados e atrativos. O Estado, portanto, é um parceiro necessário do capital para a sua reprodução frente à propriedade imobiliária.

4.2.2 Os proprietários fundiários

Segundo Ribeiro (1997, p. 76), “o proprietário capitalista é o agente para o qual a terra é o suporte de valorização de um capital”. Os proprietários recebem renda não por uma faculdade inerente à terra, mas por causa do monopólio que exercem sobre ela.

Os proprietários fundiários estão interessados no valor de troca da terra, objetivam auferir sempre um sobrelucro em cima do que gastou com investimentos sobre a terra.

Alguns proprietários fundiários, os que detêm mais poder, podem mesmo ter suas terras valorizadas através do investimento público em infraestrutura, especialmente a viária. A demanda de terras e habitações depende do aparecimento de novas classes sociais, que tenham rendas aptas a participarem do mercado de terras e habitações. Depende ainda da política que o Estado adota para permitir a reprodução do capital, como reforço do aparelho estatal pelo aumento do número de funcionários e através da ideologia da casa própria.

4.2.3 As Construtoras e Incorporadoras

As construtoras, de maneira simples e direta, são aquelas responsáveis pela construção dos imóveis. A incorporadora contrata os serviços dessas empresas para que elas possam executar a obra.

Já a incorporadora é responsável pela articulação do negócio imobiliário. Ela identifica as oportunidades, faz estudos de viabilidade, adquire o terreno, formata o produto a ser desenvolvido. A incorporadora tem três principais fornecedores: o financiador (quem empresta o dinheiro para a realização do empreendimento, em geral bancos e fundos de investimentos); a construtora, executora da obra; e as consultorias imobiliárias, que dão orientações e subsídios para que o empreendedor coloque no mercado um produto adequado e realize um bom negócio.

Mas é necessário afirmar que no Brasil, as maiores empresas do ramo da construção civil não estão separadas das incorporadoras, elas caminham juntas, ou seja, estão fundidas. Atuam no mercado com força total, abrangendo ramos da construção civil, da publicidade, da promoção imobiliária, dos estudos de mercado e estatísticas de compradores, dentre outros.

O incorporador é definido juridicamente pela lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, que em seu artigo nº 29 diz

Art. 29. Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromisse ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, a certo prazo, preço e determinadas condições, das obras concluídas.

Cabe ao incorporador uma responsabilidade, determinada na lei mencionada. Ele coordena o processo produtivo e é o grande negociante do mercado imobiliário. Os incorporadores podem ser identificados da seguinte maneira de acordo com a legislação:

- Investidores imobiliários;
- Incorporadores definidos na lei 4.592/64;
- As cooperativas habitacionais;
- As instituições de previdência e assistência social, como as do Banco do Brasil, clubes militares, de funcionários públicos e outras;
- As fundações;
- As Cehabs (companhias habitacionais);
- E as sociedades de economia mista.

É sabido que os incorporadores nos últimos anos passaram a atuar em conjunto com o mercado de capitais, bancos e Estado para obter financiamentos e para circular e realizar seu capital, tanto através de fundos imobiliários como da securitização de seus ativos.

Além da questão jurídica, existem mais dois elementos presentes na lógica da incorporação no Brasil, são eles o capital bancário de empréstimo e uma diferenciação espacial, esta última responsável pelos chamados “sobrelucros de localização” (BOTELHO, 2007, p. 66), espaços da cidade dotados de especificidades que elevam sobremaneira o preço do terreno/imóvel.

Pode-se mesmo admitir que o incorporador transforma capital-dinheiro em capital-mercadoria e capital-mercadoria em mais-capital-dinheiro. Essa relação permite que o incorporador extraia renda fundiária de seus empreendimentos. Ribeiro (1997, p. 338), nas conclusões de sua obra, escreveu que “o capital de incorporação expressa a forma específica pela qual as relações capitalistas de produção se implantam no setor construtivo”.

4.3 A renda fundiária urbana

Desde seu aparecimento, o modo capitalista de produção fez com que o espaço estivesse inserido nas estratégias de valorização do capital, seja através da mercantilização da terra com sua divisão em lotes ou mais recentemente na circulação de capital financeiro especulativo. Segundo Henri Lefebvre (2008, p. 140-141),

(...) o capitalismo parece esgotar-se. Ele encontrou um novo alento na conquista do espaço, em termos triviais na especulação imobiliária, nas grandes obras (dentro e fora das cidades), na compra e venda do espaço. E isso à escala mundial (...) A estratégia vai mais longe que a simples venda, pedaço por pedaço, do espaço. Ela não só faz o espaço entrar na produção da mais-valia; ela visa a uma reorganização completa da produção subordinada aos centros de informação e decisão.

Dessa forma, o espaço urbano é ideal para as estratégias do capital, já que a cidade constitui em si mesma, o lugar de um processo de valorização seletiva, “cada lugar, dentro da cidade, tem uma vocação diferente, do ponto de vista capitalista, e a divisão interna do trabalho a cada aglomeração não lhe é indiferente” (SANTOS, 2009, p. 125). A burguesia exerce um rígido monopólio nas áreas urbanas em termos de propriedade privada do solo e excluem os pobres da propriedade fundiária.

A renda fundiária urbana vem sendo discutida por muitos autores marxistas desde a década de 1970, a exemplo de Cunha & Smolka (1978), Harvey (1980), Lojkine (1997) e Singer (1982).

Para Cunha & Smolka (1978, p. 37), “as rendas fundiárias urbanas nada mais são do que parte do excedente desviado de suas realizações, na forma usual de lucro”, sendo a localização um instrumento valioso para o detentor da propriedade privada do solo. Jean Lojkine (1997, p. 188) já afirmou que a renda fundiária urbana é um “instrumento do fenômeno da *segregação*, sua manifestação espacial, produzida pelos mecanismos de formação dos preços do solo são determinados pela divisão social e espacial do trabalho”.

Então, a terra nos aglomerados urbanos é objeto de acirrada disputa, ela se tornou um ativo extremamente valioso para proprietários fundiários urbanos, construtoras, incorporadoras imobiliárias, prefeituras (SANTOS, 2012, p. 4). Por isso a terra na cidade é “fatiada” por esses grupos, os “melhores pedaços” são destinados sem burocracia às classes dominantes e as “sobras” ficam para os pobres e miseráveis.

4.3.1 A renda fundiária como obstáculo ao capital

As relações sociais de produção é que sustentam a propriedade privada do solo, transformando-o em raridade e em determinado momento e em certo tempo para o capital privado. Mas a propriedade não reprodutível do solo contribui de maneira inquestionável para que um grupo social específico monopolize o solo urbano.

A propriedade privada urbana se coloca como um “obstáculo frente à livre circulação do capital, tratando-se de uma contradição que antepõe a terra ao capital” (MARTINS, 1983, p. 61), pois quando o capitalista paga pela utilização da terra, ele está convertendo uma parte do seu capital em renda, “uma vez que significa a imobilização improdutiva de uma parte do capital empregado na produção” (RIBEIRO, 1997, p. 87). Mas isso não quer dizer que a apropriação da terra pelo capital impeça seu uso segundo decisões capitalistas.

De que forma o capitalista transpõe esse obstáculo? Existem algumas formas de incorporar a propriedade e a renda fundiária à acumulação capitalista. Uma delas é a procura por áreas menos valorizadas e sem infraestrutura adequada para serem incorporadas e gerarem sobrelucros, já que as áreas mais valorizadas “são subutilizadas devido ao maior preço que as terras apresentam, eliminando os sobrelucros dos promotores” (BOTELHO, 2007, p. 84), mas também sendo objeto de especulação.

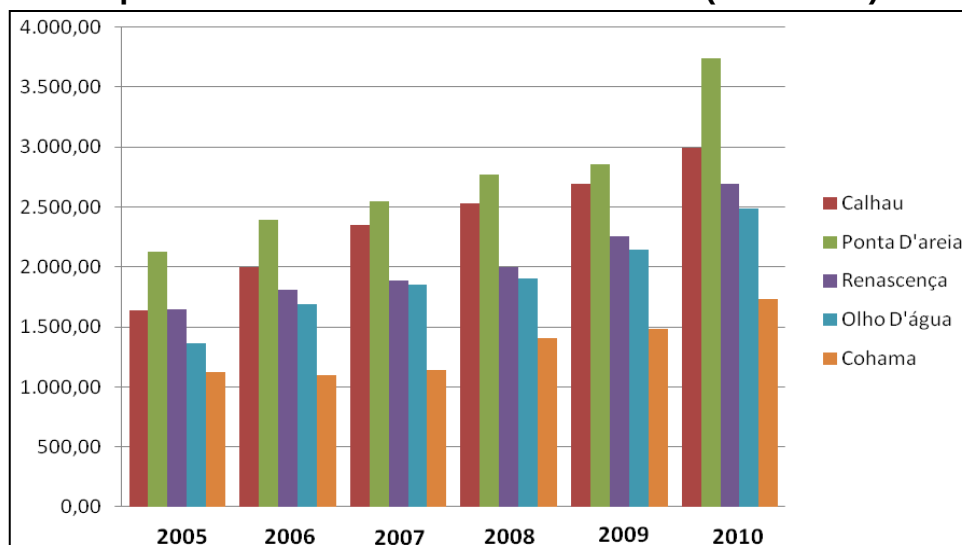
Outra forma de passar por esse obstáculo é através do mercado financeiro, transformando a propriedade da terra em um título comercializável e alienável, através de empréstimos e hipotecas. Harvey (2011) afirmou que a renda pode capitalizar-se e converter-se em capital fictício, circulando através do ambiente construído, os ingressos gerados são capitalizados e os títulos de propriedade podem ser trocados.

A propriedade fundiária e sua respectiva renda que o proprietário tem direito de extrair a mais-valia global são elementos importantes para a acumulação capitalista, seja pela especulação/incorporação, seja pela renda capitalizada no mercado financeiro.

4.3.2 A renda fundiária urbana em São Luís

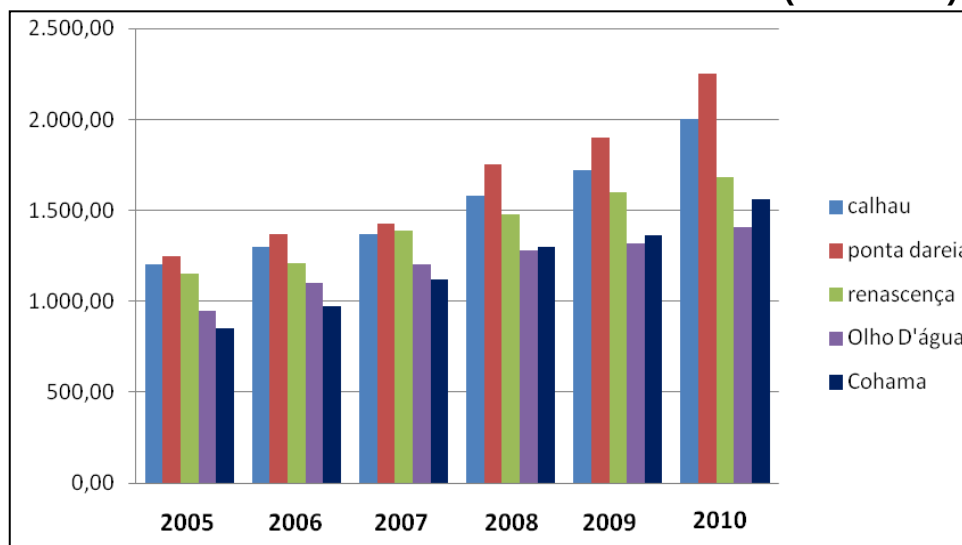
A produção do espaço urbano de São Luís chega a seu ápice no século XXI. A valorização da terra urbana chega a patamares nunca antes alcançados. O gráficos 2 e 3 mostram a evolução do preço dos imóveis verticais e dos aluguéis em São Luís entre os anos de 2005 e 2010.

Gráfico 2 – Evolução da média de preços* dos imóveis verticais por m² em bairros nobres de São Luís (2005-2010)



Fonte: Imobiliárias: Pereira Feitosa, Ronierd Barros e Cantanhede. Classificados dos Jornais “O Estado do Maranhão” e “O Imparcial”. Foram checados 50 imóveis por ano em cada bairro, contabilizando 1.500 imóveis no total. (*) Os preços dos imóveis não levam em consideração a inflação do período analisado.

Gráfico 3 – Evolução da média de preços* dos aluguéis de imóveis verticais em bairros nobres de São Luís (2005-2010)



Fonte: Imobiliárias: Pereira Feitosa, Ronierd Barros e Cantanhede. Classificados dos Jornais “O Estado do Maranhão” e “O Imparcial”. Foram checados 40 imóveis por ano em cada bairro, contabilizando 1.200 imóveis no total. (*) Os preços dos imóveis não levam em consideração a inflação do período analisado.

Pode-se observar um aumento nos preços dos imóveis de apartamentos entre os anos de 2005 e 2010 (gráfico 2). O que chama mais atenção é o aumento mais expressivo nos imóveis a partir do ano de 2007, atingindo seu ápice em 2010. Os imóveis localizados nos bairros da Ponta D'areia e Calhau tiveram os maiores aumentos, pois segundo o mercado imobiliário, são áreas dotadas de atributos especiais. Com relação aos aluguéis esse quadro não se alterou, tanto a Ponta D'areia quanto o Calhau acumularam as maiores altas. Algumas questões devem ser levantadas para explicar esse aumento.

A partir de 2005 e com mais força em 2007, houve uma maior flexibilização do crédito no Brasil, com a ampliação dos prazos, aumento do valor de financiamento em relação ao valor dos imóveis e a redução dos juros, fatores essenciais para que os volumes contratados entre 2007 e 2008 chegassem a R\$ 27 bilhões segundo a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP, 2009). A tabela 5 mostra o PIB da Construção Civil entre os anos de 2002 e 2010 por unidades da federação da região nordeste:

Tabela 5 – PIB da Construção Civil da Região Nordeste (em R\$ Milhões)

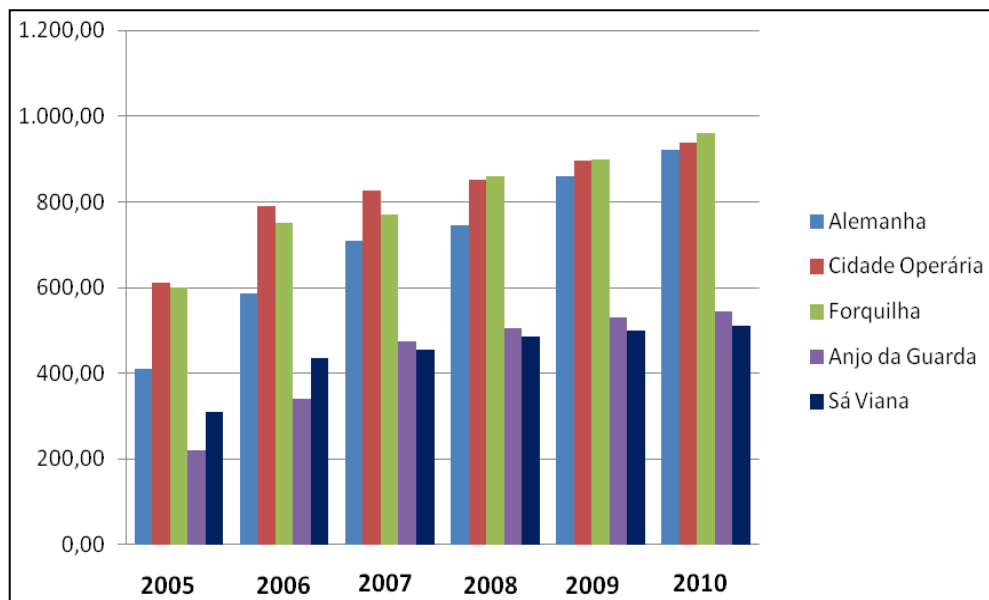
Região	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
NE	10.978	10.392	13.045	15.506	16.183	19.022	21.543	25.718	31.913
MA	1.027	1.081	1.149	1.396	1.536	1.803	2.229	2.630	3.141
PI	310	342	502	550	627	821	807	1.029	1.359
CE	1.398	1.144	1.636	1.652	1.963	2.436	2.731	3.138	3.893
RN	710	572	1.043	909	1.043	1.210	1.382	1.673	2.024
PB	689	465	629	601	918	1.177	1.309	1.708	2.130
PE	2.027	1.941	1.953	2.406	2.444	3.057	3.414	3.952	4.932
AL	486	479	623	787	707	848	920	1.186	1.444
SE	519	586	775	819	811	1.000	1.131	1.272	1.630
BA	3.803	3.782	4.735	6.385	6.133	6.670	7.621	9.129	11.353

Fonte: IBGE, Coordenação de Contas Nacionais, Contas regionais do Brasil (2011).

A tabela evidencia uma posição de destaque do Maranhão em relação aos Estados da Região Nordeste, ficando em 4ª lugar (atrás da BA, PE e CE) em todo o intervalo entre 2002 e 2010 no que diz respeito ao valor que a Construção Civil acrescenta aos bens e serviços consumidos no seu processo produtivo. A melhor participação em (%) do Maranhão foi em 2008 e 2009, ficando em cada um dos dois anos com 1,8% da participação total do PIB da Construção Civil Nacional. Tal participação se evidencia na quantidade de empreendimentos imobiliários verificados na cidade durante esse período.

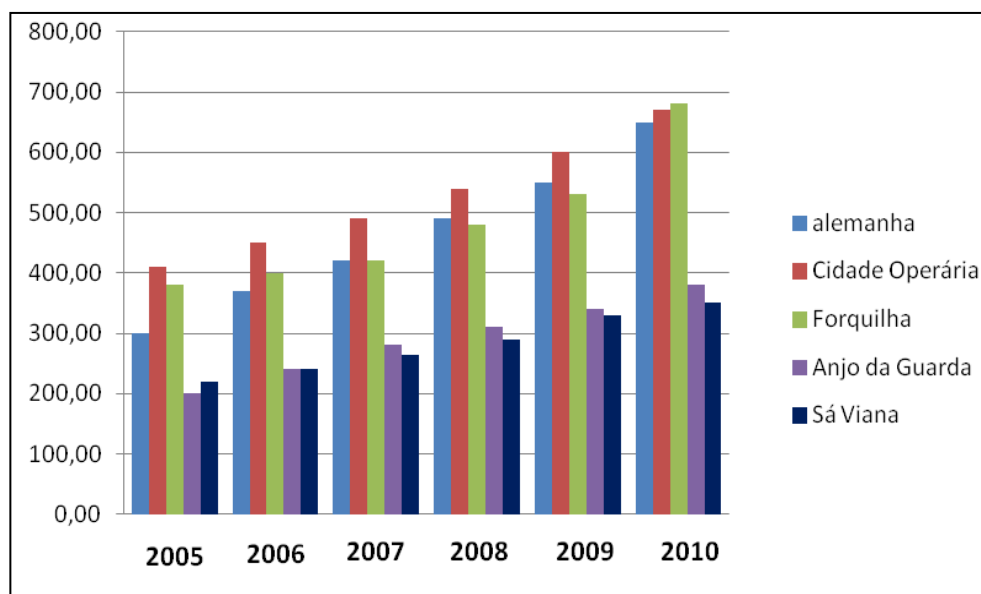
O gráfico 4 mostra que houve também aumento de preços de imóveis de outras áreas em São Luís, onde estão bairros periféricos e menos valorizados.

Gráfico 4 – Evolução da média de preços* dos imóveis por m² em bairros periféricos de São Luís (2005-2010)



Fonte: Imobiliárias: Pereira Feitosa, Ronierd Barros e Cantanhede. Classificados dos Jornais “O Estado do Maranhão” e “O Imparcial”. Foram checados 40 imóveis por ano em cada bairro, contabilizando 1.200 imóveis no total. (*) Os preços dos imóveis não levam em consideração a inflação do período analisado.

Gráfico 5 – Evolução da média de preços* dos aluguéis de imóveis em bairros periféricos de São Luís (2005-2010)



Fonte: Imobiliárias: Pereira Feitosa, Ronierd Barros e Cantanhede. Classificados dos Jornais “O Estado do Maranhão” e “O Imparcial”. Foram checados 40 imóveis por ano em cada bairro, contabilizando 1.200 imóveis no total. (*) Os preços dos imóveis não levam em consideração a inflação do período analisado.

Os bairros periféricos e de ocupação mais antiga de São Luís, apesar de menos valorizados que os das áreas nobres, tiveram um aumento de preços no intervalo de 2005 e 2010. Na realidade, muitos terrenos e imóveis de diferentes bairros da cidade de São Luís “entraram na onda” de preços mais elevados, como aconteceu no resto do Brasil. Em relação aos aluguéis, bairros como Forquilha, Cidade Operária e Alemanha acumularam uma expressiva alta no período 2005-2010, ao contrário de bairros como Anjo da Guarda e Sá Viana, que acumularam um aumento mais modesto.

Com a ampliação dos investimentos na área da construção civil, as facilidades de crédito e a expansão de prazos para financiamentos habitacionais (até 35 anos em alguns casos) houve uma ampliação considerável da demanda por terrenos e imóveis em São Luís, o que elevou bastante os preços dessas mercadorias. Os investimentos em São Luís ainda assumem um caráter eminentemente especulativo, o que acarreta uma sobrevalorização do solo urbano.

Segundo dados da Caixa Econômica Federal, somente entre os anos de 2000 e 2010 os financiamentos imobiliários no Maranhão somaram R\$ 1.984.515.037,03. São Luís absorveu no mesmo período a cifra de R\$ 1.422.904.290,88, ou seja, quase 72% do total investido no Maranhão. A tabela abaixo demonstra o total de financiamentos da CEF em São Luís entre 2000 e 2010.

Tabela 6 – Financiamentos Habitacionais em São Luís

Ano	Financiamentos em São Luís (Caixa Econômica Federal) em milhões de reais
2000	R\$ 36.228.898,17
2001	R\$ 23.606.400, 07
2002	R\$ 33.920.390,08
2003	R\$ 22.323.069,54
2004	R\$ 33.226.968,73
2005	R\$ 52.332.315,18
2006	R\$ 98.952.830,10
2007	R\$ 143.220.645,34
2008	R\$ 205.515.303,35
2009	R\$ 352.696.631,73
2010	R\$ 420.880.837,99

Fonte: Caixa Econômica Federal, 2013.

A tabela 6 apresenta uma variação no montante de financiamentos entre os anos de 2000 e 2004. A partir de 2005 os financiamentos na cidade apresentam ritmo ascendente e cresce mais de 8 vezes até 2010 quando atinge seu ápice.

O preço do solo urbano e dos imóveis na cidade sempre será determinado por certos atributos resultantes da necessidade de morar ou fixar residência. Mas também entram nessa conta atributos mais subjetivos, próprios da natureza do modo de produção capitalista. Dessa forma, o espaço é considerado uma mercadoria, já que possui condições específicas quanto à produção, à apropriação e ao consumo.

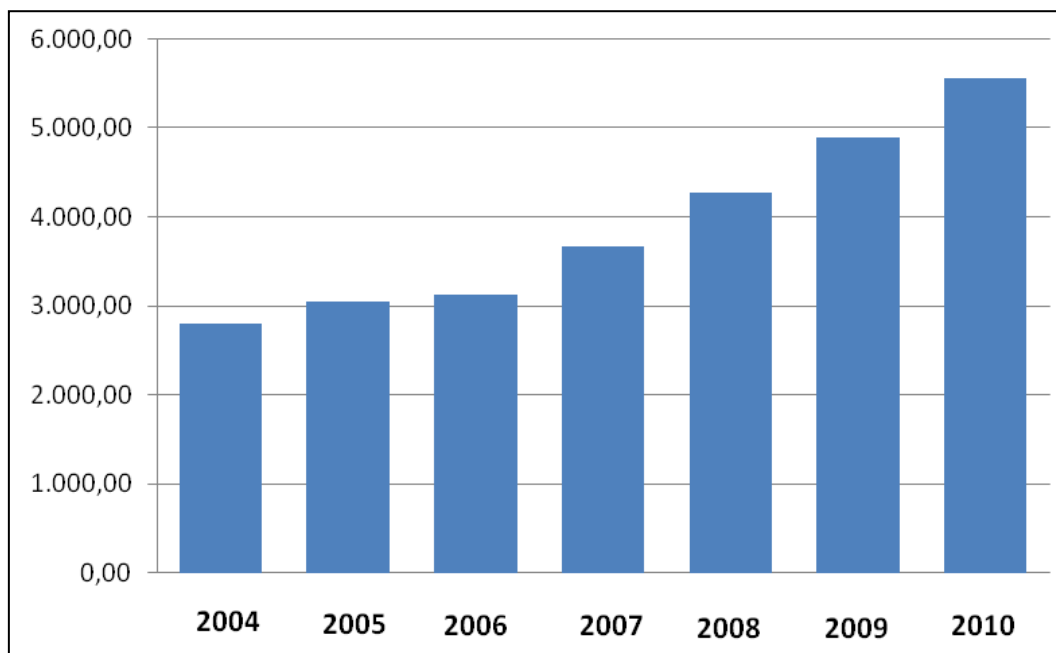
O valor de troca é atribuído pelo monopólio da propriedade privada do solo urbano, que impõe um preço a uma parcela da população que é destituída dessa propriedade. Por isso que Lefebvre (2008, p. 140) já afirmou que “hoje, o espaço inteiro entra na produção como produto através da compra, da venda, da troca de parcelas do espaço”. A demanda capitalista pelo uso do solo é um elemento primordial para o processo de definição e diferenciação do preço desta mercadoria.

O espaço se assemelha a uma grande força produtiva da qual o capital se apodera para forjar as condições gerais de produção, ou seja, o espaço se coloca como integrante das relações de dominação da classe trabalhadora.

Enquanto mercadoria, o espaço possui um fetiche, criado a partir da renda de monopólio de incorporadores e proprietários urbanos. Tal renda de monopólio é obtida a partir da exploração de um recurso, de uma terra ou localização especial, sobre a qual se exerce um monopólio devido à exiguidade ou às condições extraordinárias do que é explorado. Os incorporadores urbanos vendem, portanto, o discurso ideológico da moradia, vendem o *status*, a centralidade, a vista para o mar, a paisagem diferenciada, o conforto, a segurança, as amenidades, dentre outras.

Em São Luís o discurso ideológico da moradia acontece nos empreendimentos localizados nos bairros mais valorizados, como nas áreas litorâneas, que se estendem desde a Ponta D’areia ao Olho d’água. A península da Ponta D’areia constitui o “pedaço” de terra mais valorizado da cidade de São Luís. O gráfico 6 mostra a evolução da média de preços de habitações verticais no período entre 2004 e 2010.

Gráfico 6 – Evolução da média de preços* dos imóveis habitacionais verticais por m² na península da Ponta D'areia (2004-2010)



Fonte: Imobiliárias - Pereira Feitosa, Ronierd Barros e Cantanhede. Classificados dos Jornais “O Estado do Maranhão” e “O Imparcial”. Foram checados 40 imóveis à venda por ano na península da Ponta D'areia, contabilizando 280 imóveis no total. (*) Os preços dos imóveis não levam em consideração a inflação do período analisado.

Os terrenos da península desde o início do século XXI passaram por um forte processo de especulação e também supervalorização. De acordo com o gráfico 6, a referida área chegou a ter em 2010 uma média de preço por metro quadrado de R\$ 5.550,00, configurando o preço mais elevado de toda a cidade. Isto se deve ao fato deste lugar ter uma localização privilegiada em relação a outros lugares da cidade, pois situa-se entre a praia da Ponta D'areia, Lagoa da Jansen, com vista panorâmica para o Centro Histórico da cidade.

Isto possibilita a concretização por parte dos incorporadores que atuam neste lugar de auferir a renda de monopólio, já que esta área possui características muito peculiares no que tange aos seus atributos paisagísticos, não encontrados em nenhum outro lugar da cidade.

Além disso, os condomínios encontrados na península são de alto padrão de luxo, oferecem serviços exclusivos de condomínio aos seus moradores, gerentes de concierge, segurança, modernas academias, amplos playgrounds, salas de jogos, piscinas extensas, áreas verdes com projetos específicos de paisagismo, dentre outros. As imagens de satélite a seguir (Figuras 1 e 2) mostram as diferenças na quantidade de imóveis presentes na península entre os anos de 2004 e 2010.

Figura 1 – Península da Ponta D'areia em 2004



Fonte: Google Earth, 2004.

Figura 2 – Península da Ponta D'areia em 2010



Fonte: Google Earth, 2010.

Ao olharmos para as figuras 1 e 2 fica evidente o acréscimo de novos empreendimentos habitacionais, principalmente apartamentos de luxo na parte norte da península com destacado em amarelo (figura 2) e na parte sul, destacado em azul (figura 2), ambas localizadas mais para a “ponta” da península, em tese os melhores terrenos. De acordo com o consultor imobiliário João²⁵, os incorporadores que atuam na península da Ponta D'areia auferem lucro (renda de monopólio) entre

²⁵ Nome fictício, já que mesmo não quis ser identificado no trabalho. “João” é funcionário de uma grande empresa de incorporação/construção que atua em São Luís.

12% e 20% quando da entrega dos empreendimentos, a esse lucro é acrescido os juros do capital financeiro²⁶, que garante recursos neste setor para que haja uma maior circulação e acumulação. A tendência é que essa renda de monopólio se amplie em virtude da escassez cada vez maior de terrenos nesta área.

Figura 3 – Foto oblíqua da Península da Ponta D’areia e Ilhinha



Fonte: <http://www.espacoturismo.com/praias/sao-luis-do-maranhao-praias>

Não se pode esquecer que o aumento da renda (no caso de São Luís aumento da concentração de renda) aliado ao acesso mais facilitado ao crédito e aos investimentos estatais no setor da construção civil exerce grande pressão sobre a demanda no mercado imobiliário.

Isso aumentou sobremaneira os investimentos especulativos, pois em um primeiro momento, muitos imóveis de luxo, como os encontrados na península e na praia da Ponta D’areia não são utilizados de imediato como moradia por compradores, pois são adquiridos por investidores, que planejam vender essas mercadorias a preços bem mais caros²⁷ no futuro.

²⁶ A terra pode ser considerada um ativo financeiro, portanto passa a ser uma forma de capital fictício e o mercado de terras funciona como um ramo da circulação do capital emprestado a juros, sem levar em conta as suas características particulares. Essa integração da propriedade da terra com a circulação do capital emprestado a juros pode tornar a terra disponível ao livre fluxo do capital, mas ela, também, disponibiliza a terra para o jogo das contradições capitalistas. A especulação com a terra adquire um profundo significado dentro da dinâmica capitalista (BOTELHO FILHO, 2006, p.10).

²⁷ O consultor imobiliário “João” nos afirmou que o empreendimento denominado “Farol da Ilha” possui dezenas de apartamentos (unidades habitacionais) sem moradores, em virtude da compra destes por parte de investidores com fins especulativos. De acordo com o consultor os preços atuais dos apartamentos nesse condomínio variam entre R\$ 600.000,00 (Seiscentos mil reais) e 1.200.000,00 (Um milhão e duzentos mil reais) de acordo com a extensão do imóvel.

A consequência da ação dos investidores e especuladores são a existência de grandes e modernos edifícios, com muitos apartamentos e sem nenhum morador, a exemplo do condomínio Farol da Ilha, localizado no bairro da Ponta D'areia.

É necessário afirmar que os bairros da Ponta D'areia, Calhau, Renascença, Olho d'Água, COHAMA, dentre outros, passaram por um processo de valorização a partir do início dos anos 1990 quando da implantação da Lei nº 3.252/92 (Plano Diretor) e da Lei nº 3.253/92 (Zoneamento). Essas legislações permitiram uma ruptura no padrão construtivo dos conjuntos habitacionais ao norte do município e nos bairros próximos à orla marítima.

5 ESTRATÉGIAS DO CAPITAL NO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO E DESIGUALDADES SOCIOESPACIAIS EM SÃO LUÍS

O geógrafo inglês David Harvey já afirmou que a urbanização é uma excelente forma de absorver capital. Segundo ele, desde a década de 1970, as inovações financeiras, como securitização da dívida hipotecária e a disseminação de investimentos mediante a criação de mercados de derivativos, apoiadas pelo Estado, permitiram um enorme fluxo de excesso de liquidez em todas as facetas da urbanização e do espaço no mundo todo (HARVEY, 2011).

Em São Luís não foi diferente, a cidade começou a atrair investimentos mais volumosos no setor da construção civil a partir dos anos 1990. Parte desses investimentos foram direcionados ao setor de habitações verticais em determinadas áreas da cidade.

Bairros e conjuntos habitacionais localizados nas proximidades da orla marítima (Calhau, Ponta D'areia, Olho D'água, Ponta do Farol, Altos do Calhau, Renascença, Parque Shalon, Cohajap, COHAMA, entre tantos outros), se consolidaram como áreas de renda bastante elevada devido ao movimento combinado de iniciativa privada e Estado. A primeira concentrou no início da década de 1990 imensas glebas²⁸ e posteriormente loteamentos²⁹ nesses locais, enquanto que poder público direcionou e consolidou investimentos principalmente na estrutura viária a exemplo da construção da Avenida Litorânea e em espaços de lazer, como a Lagoa da Jansen.

Com a publicação e consolidação do Plano Diretor de 1992 e sua respectiva lei complementar, a lei Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano (ainda vigente), houve uma modificação profunda no padrão das novas construções. Uma dessas mudanças foi quanto ao gabarito máximo³⁰. A Lei de Zoneamento apresenta 26 Zonas (residenciais, administrativas, preservação histórica, interesse social, turísticas, etc.), cada uma dessas zonas possuem regras para loteamento e construção de imóveis. Algumas zonas residenciais (bairros mais valorizados) passaram de um gabarito máximo de 6 pavimentos para um gabarito máximo de 10 pavimentos, a exemplo das Zonas Residenciais 6, 7 e 9.

²⁸ As glebas são áreas de terra que não foram objeto de loteamento ou desmembramento.

²⁹ É a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aberturas de novas vias, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes.

³⁰ É a altura máxima que a edificação pode atingir em determinados logradouros.

Outras, como as Zonas Turísticas 1 e 2 (que contemplam a totalidade do bairro da Ponta D'areia e Ponta do Farol), passaram do gabarito máximo de 6 para 12 pavimentos (para fins residenciais) e 15 pavimentos (para fins de hotelaria).

A partir do Plano Diretor e da Lei de Zoneamento de 1992, o poder público e a iniciativa privada (incorporadores) modificaram a centralidade urbana comercial e de serviços em São Luís através das construções de shopping centers, faculdades, hotéis, escolas, salas comerciais, consultórios médicos e outros serviços especializados, todos localizados nos bairros mais ricos como Renascença, Calhau, COHAMA, dentre outros.

5.1 O Processo de Verticalização em São Luís

A verticalização do espaço urbano é um processo varia conforme diversos fatores, como tamanho da cidade, atuação dos incorporadores imobiliários, capital proveniente de atividades econômicas, entre outros.

Souza (1994, p. 89), já afirmou que “os edifícios, no caso da verticalização, distribuem-se no solo através de *formas* quase sempre concentradas e que oferecem à observação empírica certas regularidades”. Estas ‘formas’ de que fala Maria Adélia de Souza é resultado do processo produtivo (que implica trabalho) e é determinada em um período histórico definido, no caso de São Luís, nos anos 1990 e com mais força na primeira década do século XXI. Embora as primeiras edificações verticalizadas mais altas (com 5 pavimentos) em São Luís tenham surgido no bairro do São Francisco na década de 1980, sendo que algumas delas estão voltados para a Baía de São Marcos.

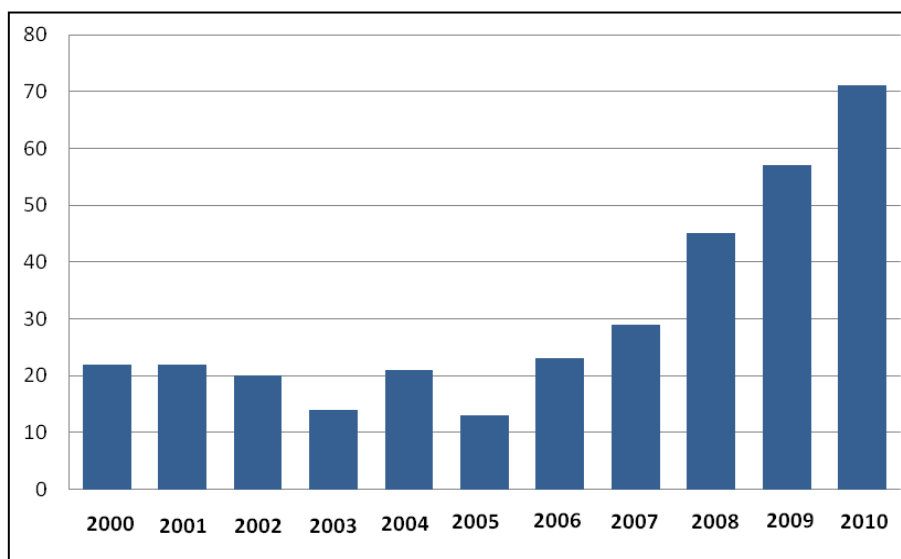
Figura 4 – Verticalização em São Luís entre a Ponta do Farol e o Calhau



Fonte: INCID, 2008.

A primeira década do século XXI foi bastante rentável para incorporadoras atuantes em São Luís. O mercado imobiliário se aqueceu principalmente a partir de 2007 e isto ficou visível a partir de 2008, quando edifícios foram levantados nas mais diversas áreas da cidade, principalmente nos bairros nobres. O gráfico 7 a seguir mostra o quantitativo de edifícios em São Luís no período de 2000 à 2010.

Gráfico 7 – Número de edifícios construídos (2000-2010)

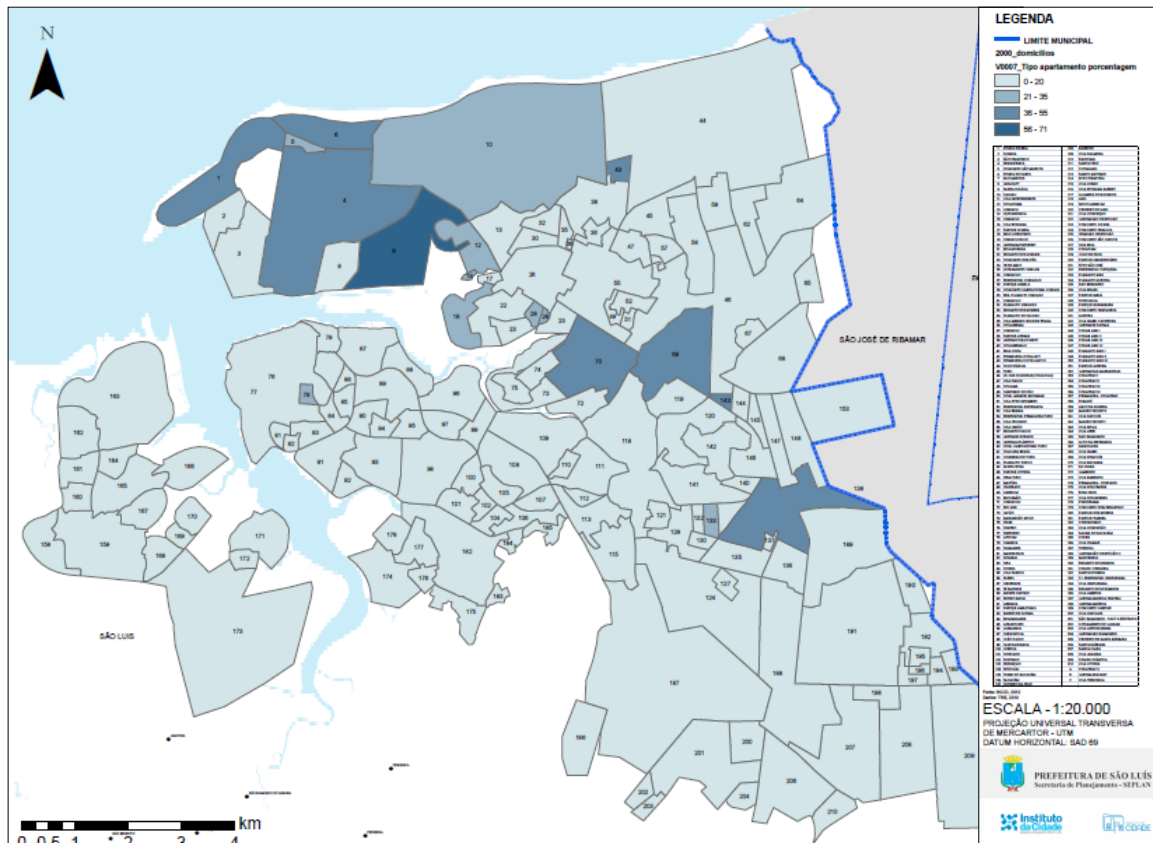


Fonte: SÃO LUÍS/INCID/SEMURH, 2012.

Não é toa que “a incorporação dedica-se, sobretudo, à construção de edifícios verticais, pois constitui uma ‘evolução’ do loteamento, ao ‘multiplicar’ o solo mais valorizado nos centros urbanos” (SOMEKH, 1997, p. 109). O aparecimento dos edifícios se deu com mais força nos primeiros anos do século XXI do que nos anos 1990, sendo que a maior parte desses edifícios foram direcionados à habitação, conforme dados da Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação. Ou seja, dos 337 edifícios levantados entre 2000 e 2010, 264 se destinaram para fins de moradia.

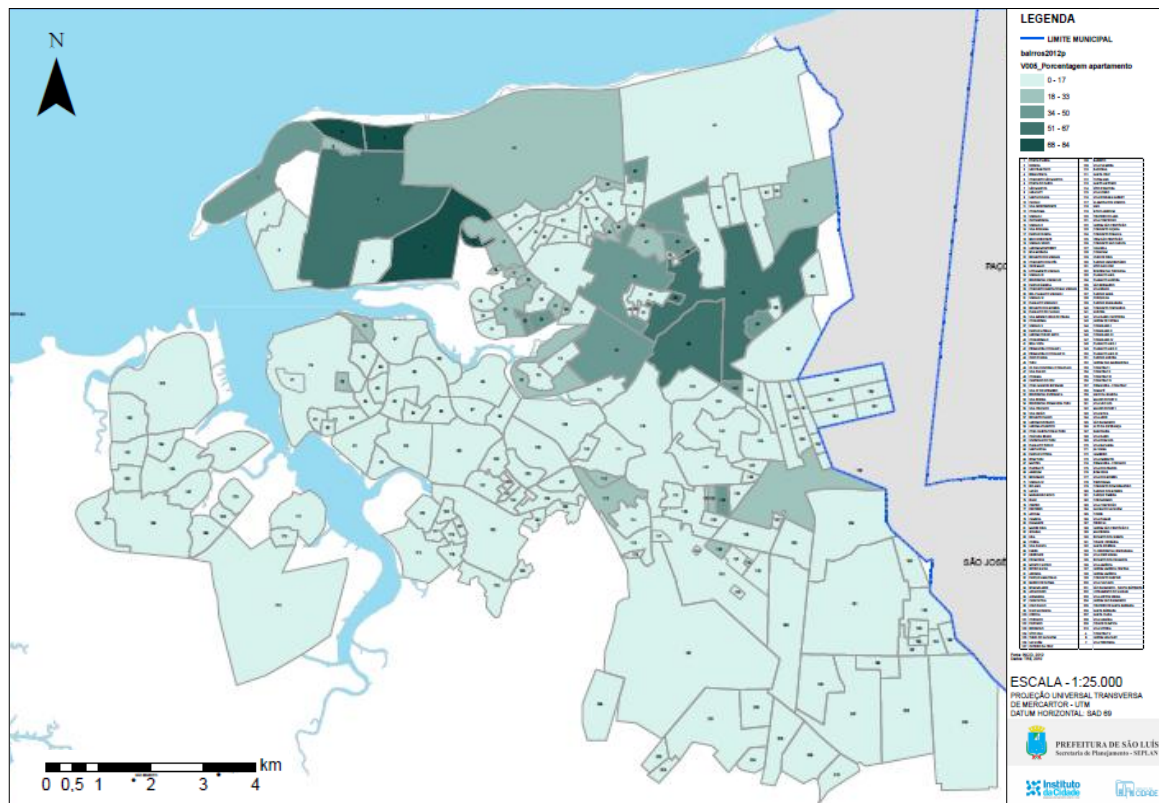
As transformações no espaço apropriado pelos grupos sociais dominantes revelam um padrão cosmopolita de consumo por parte destes. Para eles, a verticalização é o símbolo maior de uma modernização urbana que se assemelha aos modos de vida e padrões socioculturais das grandes metrópoles. Por isso, a “verticalização, assim, realiza espetacularmente a acumulação e a reprodução” (SOUZA, 1994, p. 26). Isto é percebido no espaço urbano da *Cidade Nova ludovicense*, não só pelos modernos edifícios, mas também pela crescente diversidade de serviços especializados oferecidos às classes mais abastadas.

Mapa 2 – Número de imóveis tipo apartamento por setor censitário (2000)



Fonte: IBGE (2000) elaborado por INCID (2011).

Mapa 3 – Número de imóveis tipo apartamento por setor censitário (2010)



Fonte: IBGE (2010) elaborado por INCID (2012).

Os mapas 2 e 3 apresentam a divisão da cidade por setores censitários e bairros³¹ do IBGE em 2000 e 2010 no que tange a quantidade de unidades habitacionais/famíliares tipo apartamento.

Em 2000, observa-se uma grande quantidade dessas habitações na *Cidade Nova*, sobretudo nos bairros do Calhau, Ponta D'areia, Renascença, São Marcos, Cohafuma, dentre outros. Todos esses bairros receberam infraestrutura urbanística e viária por conta do Plano Diretor e Lei de Zoneamento de 1992 como já foi dito. Esses espaços em 2010 continuaram recebendo investimentos da iniciativa privada com o apoio estatal e, cada vez mais seus terrenos foram destinados à implantação de condomínios verticais de alto padrão, concentrando uma população detentora de boa parte da renda urbana da cidade. Para Botelho (2007, p. 82-83),

A ação do Estado não é neutra (...) as áreas da população mais rica e as atividades ligadas ao capital monopolista (produção, comercialização e consumo) são privilegiadas no que diz respeito aos investimentos estatais em infraestrutura e equipamentos de uso coletivo, bem como em relação à legislação urbanística.

Por isso, grandes empresas se instalaram em São Luís no ramo da construção civil a partir dos primeiros anos século XXI, a exemplo da Construtora e Incorporadora Gafisa S.A, que figurou como a 2ª maior empresa de construção civil do Brasil em 2010 (segundo ranking ITC 2010 – Informações Técnicas da Construção), com um total de 6.320.152,02 m² construídos e 286 obras presentes em 14 Estados e 30 cidades; e a Cyrela Brazil Realty que foi a 4ª maior construtora do Brasil em 2010, com um total de 4.071.990,24 m² construídos e 108 obras realizadas em vários Estados segundo Ranking ITC 2010 (ITC, 2010).

Essas empresas trabalham com pesquisas de mercado bem elaboradas, o que permite um bom retorno em termos de lucratividade. Seus empreendimentos são de médio e alto padrão, com edifícios que podem chegar até 15 pavimentos, sempre destinados à elite detentora da maior fatia de renda na capital.

Essas empresas se desenvolvem no interior do espaço urbano e abocanham um substancial quinhão monopolista do capital, que tende a garantir para elas monopólios do uso de equipamentos coletivos mais ricos, essenciais para a reprodução ampliada do capital, implantando em São Luís um tipo de apropriação do solo que denominamos de “Verticalização Seletiva”.

³¹ Não existe na cidade de São Luís, uma legislação específica de delimitação de bairros, embora utilizemos aqui uma divisão de bairros elaborada por técnicos da prefeitura municipal de São Luís e do INCID, que conta com 210 bairros.

Em termos comparativos, os mapas 2 e 3 apresentam diferenças na espacialização de condomínios de apartamentos. No ano 2000 e em 2010 houve uma regularidade quanto aos empreendimentos imobiliários verticais em áreas próximas a orla, como pode ser visto nos mapas.

Outra tendência que se repete nesses anos diz respeito à quantidade de apartamentos nos bairros do Angelim, Bequimão e Forquilha. Tanto em 2000 quanto em 2010, esses bairros absorveram condomínios de baixo e médio padrão, com no máximo 6 pavimentos.

Observa-se ainda nitidamente uma tendência, não vista em 2000, mas encontrada em 2010, do surgimento de uma quantidade maior de condomínios de apartamentos em direção ao município vizinho de São José de Ribamar, representados por bairros como o Turu, Santa Rosa, Itapiracó, Parque Vitória e Residencial Primavera Turu. Esses bairros absorveram condomínios de baixo e médio padrão, denominados aqui de “Verticalização de Massa”, com no máximo 6 pavimentos, sem elevador e com dimensões que variam entre 42m² e 56m².

É possível afirmar que esse direcionamento à São José de Ribamar tenha sido realizado de forma proposital pelos idealizadores do Plano Diretor e do Zoneamento de 1992, pois já vislumbravam a formação de uma região metropolitana adensada submetida aos interesses do capital de incorporação, o que até hoje é um processo em andamento. Fato este comprovado com a ampliação do gabarito dessas localidades para 8 e 10 pavimentos. Por isso que Burnett (2006) afirma que essa legislação foi a principal responsável pelo aumento considerável no aproveitamento do solo urbano da cidade, sendo a verticalização na cidade um processo irreversível e incontrolável.

O Mapa 3 relativo ao ano de 2010 também nos mostra um aumento do número de apartamentos em bairros como o Anil, Planalto Anil e Santo Antônio, áreas de ocupação mais antiga e que andam na contramão da atual tendência histórica das localizações verticais na cidade. Este fato pode ser explicado por uma certa quantidade de sítios antigos e de terrenos ociosos (vazios urbanos) nesses bairros, que foram comprados por construtoras locais, a exemplo da Dimensão Engenharia e Canopus.

A realidade é que o processo de verticalização em São Luís se dá de maneira desigual, enquanto edifícios de alto padrão construtivo se multiplicam em bairros próximos à orla, prédios de baixo e médio padrão aparecem em áreas próximas à São José de Ribamar e outras.

Esse processo tem a ver, sobretudo, com a reprodução do capital, apropriado pelos incorporadores com o objetivo de auferirem rendas fundiárias e acelerar a velocidade de rotação do capital, transformando capital-dinheiro em capital-mercadoria e capital-mercadoria em mais-capital-dinheiro.

São Luís está mergulhada em uma contradição social fundamental, de um lado se observa a concentração de serviços e equipamentos urbanos ideais, amparados pelo Estado, que dá suporte ao mercado imobiliário nos bairros ricos, símbolo de distinção social, *status* e segurança. De outro lado, se exercem pressões sobre as camadas sociais empobrecidas, onde a legislação urbanística não é aplicada em sua integralidade e que por causa da imposição de preços do mercado imobiliário, são classes espoliadas e segregadas no tecido urbano.

Para Gottdiener (2010, p. 131), “a hegemonia da classe capitalista é renovada através da segregação espacial e através dos efeitos da ‘força normatizadora’ da intervenção estatal no espaço”. Dessa forma, classes dominantes e classes dominadas se afastam e se anulam no espaço urbano de São Luís.

5.2 Desigualdades Socioespaciais em São Luís

O espaço urbano de São Luís vem assumindo nas últimas décadas uma diferenciação muito acentuada no que tange à ocupação de classes sociais no tecido urbano. Essa diferenciação é agravada pela forma como a propriedade privada seleciona frações desse espaço.

É preciso destacar que a grande quantidade de investimentos no setor imobiliário em São Luís, decorre dos financiamentos oriundos de políticas estatais, que de certa forma, facilitaram o acesso habitacional à classe média e alta e não privilegiaram as classes pobres.

O padrão emergente de produção do espaço no norte da cidade, onde estão os ricos, parece resultar numa maior homogeneização deste espaço. São Luís assume um padrão de segregação típico do *Planeta Favela*, termo que Mike Davis (2006) usa para se referir à difusão do padrão de segregação e espoliação das cidades através da consolidação e ampliação do fosso que separa a cidade formal

(conectada ao fluxo de trocas do mercado global) da cidade informal (derivada das estratégias de sobrevivência do que denomino de *grupos sociais dominados*, que resultam nos assentamentos subnormais).

Analisando os fatores determinantes da produção do espaço no mundo contemporâneo, Milton Santos (2000) forjou o termo “lugares esquizofrênicos”, pois com a capacidade de inserção no mercado globalizado, os espaços de um lado acolhem vetores da globalização, que se instalam para impor sua nova ordem, e de outro lado conhecem uma contraordem, na medida em que o processo leva ao crescimento acelerado dos pobres e excluídos. Sobre as condições dos grupos dominados na cidade de São Luís, Diniz (2007, p. 172) afirma:

A favela maranhense surgiu a partir da expansão da mancha urbana da segunda metade do século XX, ocupando precariamente terrenos públicos e particulares, surgindo vilas, conjuntos e bairros como Vila Cafeteira, Vila Itamar, Vila Isabel, Vila Mauro Fecury, Vila Pavão Filho, Vila Kiola, Vila Jaracati, Vila Santa Clara, Divinéia, São Bernardo e Vila Cascavel. Sendo todos formados por barracos e mocambos construídos com material de refugo, com caixotes, tábuas soltas, folhas de zinco, com palha, taipa e adobe. Outras situam-se em encostas de colinas ou em áreas alagadas de mangue.

O professor Wagner da Costa explica que uma das principais questões que explicam a produção e expansão da pobreza e a concentração de renda (Mapa 5) por parte dos grupos dominantes na cidade, se encontra no sistema político oligárquico estadual, que se traduz como patrimonialista e clientelista. É o que chamo de acumulação de capital político por grupos que estão no poder ou que dele se alimentam. Sobre a produção da riqueza pelos grupos dominantes em São Luís ele afirma:

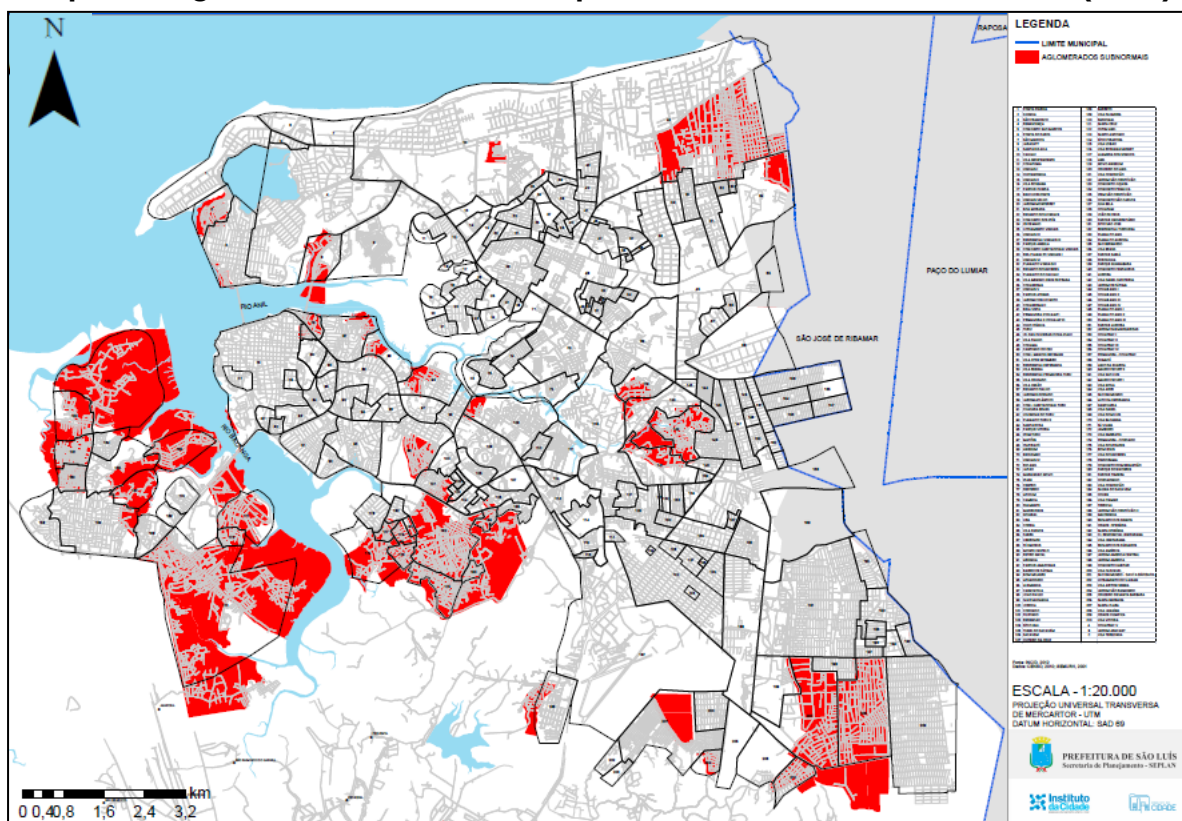
Essa é a “poupança” a partir da qual se constroem patrimônios (casas, apartamentos, fazendas); se compram os carros do ano e da moda; se constituem “empresários bem sucedidos” do comércio, de postos de gasolina, hospitais, escolas, hotéis, concessionárias. Corrupção sistêmica que produz e reproduz a miséria social e que encontra em São Luís seu espelho invertido, pois alimentou o “boom” imobiliário dos condomínios e apartamentos de luxo destinados, em vários casos, à “lavagem de dinheiro” (segundo as investigações da PF). Contrapondo, num quadro brutal e sem pudor, a opulência verticalizada e artificial da “área nobre” da capital à pobreza estrutural da população (COSTA, 2009, p.41-42).

As palavras de Wagner da Costa revelam o caráter irrestrito do capital político na produção do espaço urbano e de bens de consumo presentes em São Luís. Essa produção serve para atender interesses pessoais, onde indivíduos que estão no poder exercem também a função de empresários, que detêm o controle de serviços dos mais especializados na parte nobre da cidade.

Esta lógica, presente em São Luís, acontece de forma sincrônica, já que, à medida que o espaço urbano se verticaliza na *Cidade Nova*, também cresce de forma horizontal uma massa de marginalizados em direção a sul, sudeste e sudoeste de seu espaço.

Prova disso é o que atestou recentemente o IBGE (2010) ao revelar que houve um aumento expressivo do número de assentamentos subnormais³² entre os anos de 2000 e 2010 em São Luís. Em 2000 eram oito as áreas de assentamentos subnormais, em 2010 aumentou para vinte e três o número dessas áreas. Aliado a isto, a população no município de São Luís saltou de 870.028 em 2000, para 1.014.837 em 2010 (IBGE, 2010). O Mapa 4 mostra a quantidade de assentamentos subnormais em 2010 a partir dos dados do IBGE.

Mapa 4 – Aglomerados Subnormais por setor censitário em São Luís (2010)



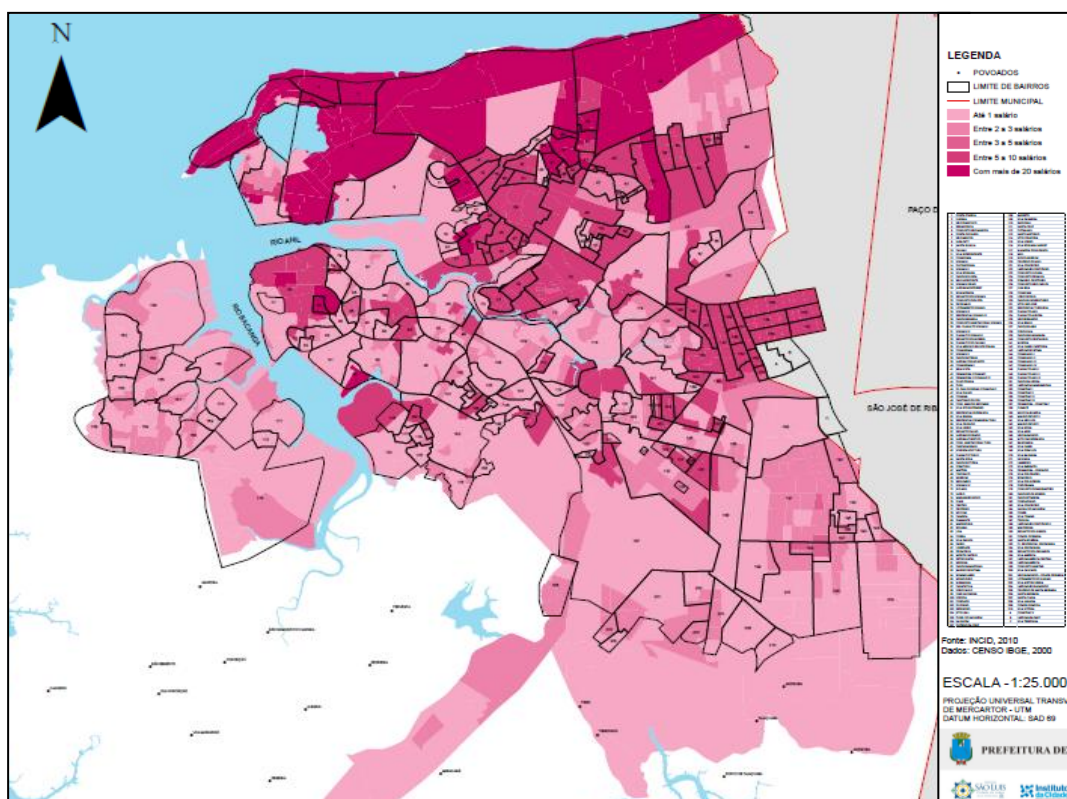
Fonte: IBGE (2010) elaborado por INCID (2011).

³² Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2010), os assentamentos ou aglomerados subnormais são “um conjunto de moradias com um mínimo de 51 domicílios, ocupando ou tendo ocupado, até período recente, terreno de propriedade alheia (pública ou particular), dispostos, em geral, de forma desordenada e densa, e carentes, em sua maioria, de serviços públicos essenciais”.

Pela lista do IBGE, são considerados aglomerados subnormais os bairros Vila Jaracati, Santa Júlia, Mangue Seco, Bonfim, Gapara, Ilhinha, Vila Irmãos Coragem, Jambeiro, Portelinha, Residencial do Careca, Residencial Paraíso, Residencial Pontal da Ilha, Salina, Santa Rosa, Tamancão e as Vilas Alexandra Tavares, Conceição II, Gancharia, Jaracaty II, Maria Aragão, Mauro Fecury I, Mauro Fecury II e São Luís.

O que chama atenção no Mapa 4 é que boa parte do território do Itaqui-Bacanga é composto por aglomerados subnormais, bem como na Santa Rosa e Coroadinho e entorno. Uma característica marcante nos aglomerados subnormais é a alta densidade demográfica, “nas localidades Santa Rosa e Vila Mauro Fecury II, a densidade populacional é acima da média da capital: 1,2 mil habitantes por quilômetro quadrado” (IBGE, 2010). É preciso destacar que o conceito de aglomerados subnormais do IBGE camufla outras localidades igualmente carentes de São Luís, a exemplo da Cidade Olímpica.

Mapa 5 – Rendimento por setor censitário em São Luís (2000)



Fonte: IBGE (2000) elaborado por INCID (2011).

Pode-se observar no mapa 5 que São Luís, em termos de renda, apresenta-se bastante diferenciada quanto à distribuição espacial. É nítido que os grupos dominantes, localizados na parte norte, em direção à orla, detêm os maiores rendimentos. É lá que se encontram os condomínios verticais de luxo, isto comprova

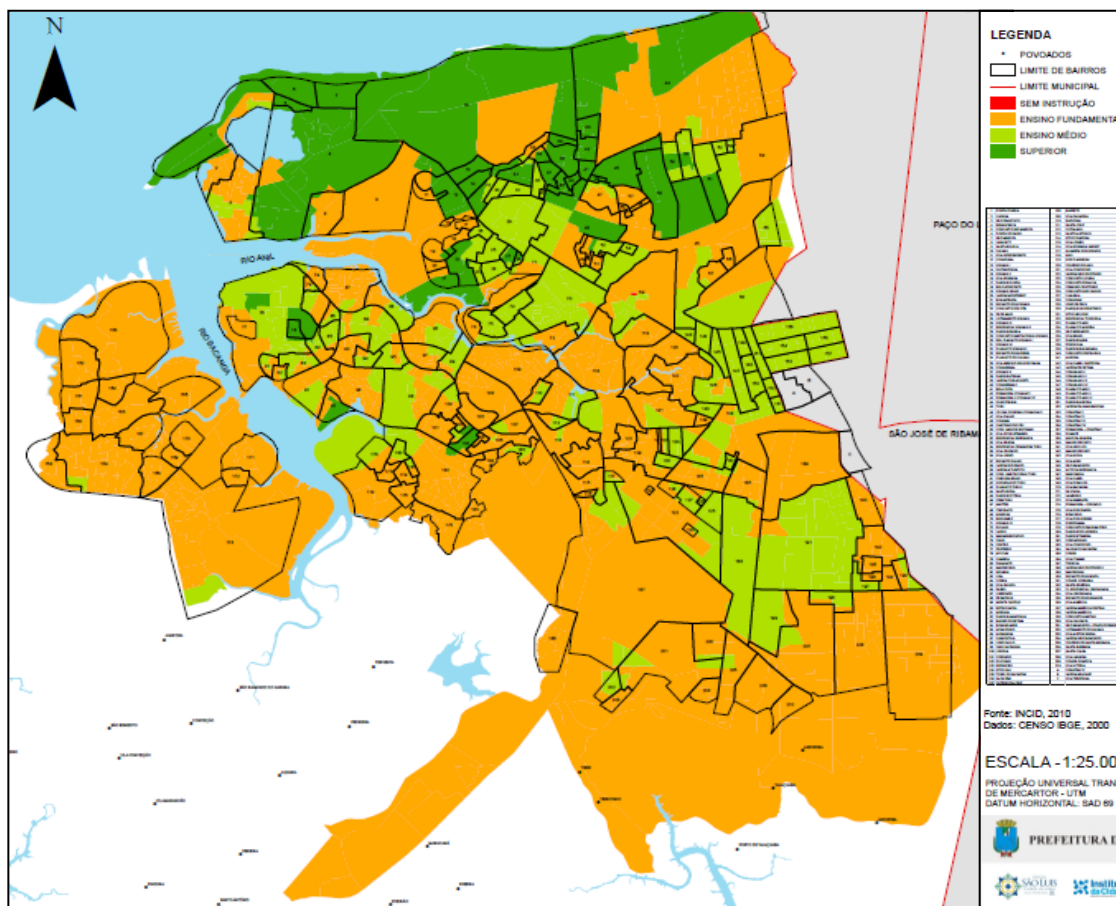
o que Machado e Mendes (2003, p. 65) afirmaram: “a verticalização evidencia a segregação social na paisagem urbana”. É possível perceber também que se fizermos a sobreposição entre os Mapas 4 e 5, veremos os menores rendimentos (que chegam no máximo a 1 salário mínimo) nos aglomerados subnormais.

É preciso destacar que esse mapa de rendimentos leva em consideração apenas a renda do chefe de família, não levando em consideração outros membros, o que pode nos levar a crer que essa discrepância seja ainda maior. Campos Filho (1989, p. 54) escreve em relação à verticalização, a ação dos incorporadores e a expansão horizontal da cidade que:

A agravar mais ainda essa situação, esse conjunto de fatores vai empurrando o trabalhador de baixa renda para posições cada vez mais periféricas na estrutura urbana, muitas vezes não lhe restando outra possibilidade que a aquisição de terras na zona rural.

Em São Luís, as desigualdades socioespaciais se dão não somente pelas diferenciações urbanísticas e de infraestrutura, mas também pelo abismo socioeconômico e educacional que separa grupos sociais dominantes de grupos sociais dominados.

Mapa 6 – Grau de escolaridade por setor censitário em São Luís (2000)

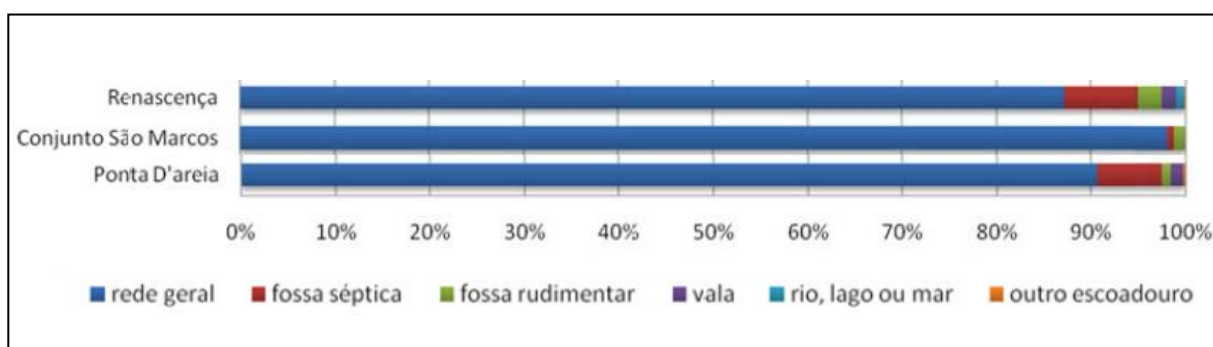


Fonte: IBGE (2000) elaborado por INCID (2011).

O Mapa 6 consolida a ideia de que as diferenciações espaciais em São Luís também se refletem na escolaridade de sua população, ou seja, há uma relação muito forte entre aglomerados subnormais, baixa renda e baixos níveis de escolaridade.

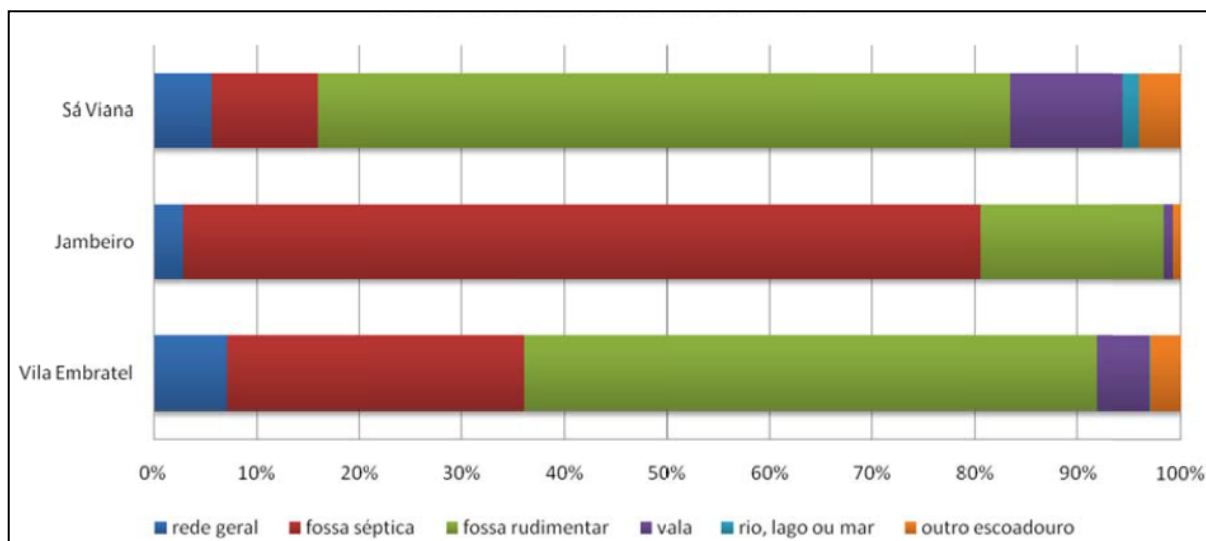
Os gráficos a seguir mostram o esgotamento sanitário em três bairros nobres (gráfico 8) e três bairros periféricos (gráfico 9) de São Luís a partir dos dados do Censo 2010.

Gráfico 8 – Esgotamento Sanitário em 3 bairros nobres (2010)



Fonte: IBGE (2010).

Gráfico 9 – Esgotamento Sanitário em 3 bairros periféricos (2010)



Fonte: IBGE (2010).

As diferenças entre os dois gráficos são gritantes quanto ao esgotamento sanitário. Os bairros do gráfico 8 são extremamente valorizados pelo mercado imobiliário e por isso o Estado dá o suporte para o implantação da infraestrutura necessária. Engana-se quem acha que o Estado age independentemente, guiando as ações da iniciativa privada, pois segundo Lefebvre (1975) o que acontece é o inverso, é a iniciativa privada que comanda as ações do Estado de acordo com seus

interesses. O Estado é aliado necessário do capital para a sua reprodução frente à propriedade imobiliária, por isso os bairros do gráfico 9 são tão carentes quanto à provisão de infraestrutura urbana, como no caso do esgotamento sanitário. Tais bairros não interessam ao capital.

Figura 5 – Aglomerado subnormal em São Luís



Fonte: INCID, 2008.

A produção do espaço em São Luís, seja por meio da verticalização ou da segregação socioespacial, apresenta-se como elemento responsável por transformações morfológicas e funcionais da paisagem urbana que produz solos superpostos, provocando permanentemente a revalorização do espaço. Para Lefebvre (2001, p. 06):

A cidade e a realidade urbana dependem do valor de uso. O valor de troca e a generalização da mercadoria pela industrialização tendem a destruir, ao subordiná-las a si, a cidade e a realidade urbana, refúgios do valor de uso, embriões de uma virtual predominância e de uma revalorização do uso.

Assim, o solo e a habitação são transformados em mercadorias, seu consumo só aumenta, visto que fazem parte das estratégias capitalistas, contribuindo para a produção e a reprodução do espaço. Os pobres em São Luís sofrem uma espoliação urbana severa, já que as políticas públicas atingem uma pequena parcela da população no espaço, tornando a cidade fragmentada. Há, portanto uma “multiplicação de espaços que são comuns, mas não públicos” (GOMES, 2002, p. 174).

A afirmação de Milton Santos também nos é reveladora, quando diz que a metrópole é corporativa e fragmentada, composta de espaços luminosos, expressão máxima da modernização, e de espaços opacos – periferias, lugares da exclusão dessa mesma modernização (SANTOS, 1993).

A produção do espaço de São Luís gerada por processos hegemônicos implica na subalternização e degeneração de grupos sociais e numa consequente apropriação diferenciada da cidade, comandada pelos interesses do capital.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Não foi propósito desta pesquisa esgotar o tema estudado. Esta sessão objetiva rever os trajetos da pesquisa e apontar algumas constatações possíveis de serem feitas durante o momento de fechamento do trabalho.

O processo de urbanização verificado ao longo da segunda metade do século XX e mais especificamente, na primeira década do século XXI, em São Luís transforma a antiga cidade, antes limitada e pequena, numa grande aglomeração. Esta mudança acontece não apenas no âmbito quantitativo, mas, sobretudo, transforma-se em aspectos qualitativos. A transformação desse espaço veio acompanhada de um acréscimo significativo de sua população residente que cresceu quase 7 vezes de 1960 à 2010.

A expansão da cidade para diferentes áreas do espaço do município transformou o solo urbano em mercadoria valiosa e passível de especulação. Com o advento da Ponte José Sarney, construída no início da década de 1970 por sobre o rio Anil, ligando a velha cidade a novas áreas, houve uma ruptura com o traçado urbano e o modo de vida tradicional do ludovicense, provocando, por conseguinte, a saída das famílias de classe média e alta (grupos dominantes) do antigo núcleo central em direção ao que se convencionou chamar de *Cidade Nova* (localizada mais ao norte da cidade e na orla marítima).

O grande contingente de migrações em direção à capital do Maranhão, aliados às estratégias do capital estatal, industrial e de incorporação, modificaram consideravelmente o espaço urbano de São Luís e foram responsáveis pelos diferentes tipos de uso do solo na cidade.

A renda fundiária urbana na capital maranhense, unida ao lucro da construção e aos juros do capital financeiro, acelera a rotatividade do capital e realiza a sua acumulação. As grandes incorporadoras escolhem de maneira criteriosa as terras urbanas com o objetivo de auferir lucros extraordinários, o que é entendido como renda.

Constatou-se entre os anos de 2005 a 2010 que houve um aumento significativo nos preços dos imóveis e dos aluguéis em São Luís. Isto é explicado por alguns fatores, tais como as formas de investimentos em São Luís, que se constituem como essencialmente especulativos, fazendo com que a expansão da demanda ampliasse os preços da terra na cidade.

O acesso mais facilitado ao crédito e o aumento dos prazos de financiamento permitiu também com que os preços da terra disparassem, sobretudo a partir de 2007.

O preço da terra nas áreas próximas a orla (Ponta D'areia, Calhau, Renascença, entre outras) apresentaram uma média altíssima de preço se comparada a outros bairros de São Luís (Alemanha, Forquilha, Sá Viana, entre outros) que também tiveram alta.

Ficou ainda constatado que a Península da Ponta D'areia é objeto de especulação e investimentos de grandes incorporadoras. Nesta fração de espaço, o preço da terra é extremamente alto devido às particularidades de localização, principal fator de valorização do solo urbano em São Luís. Em dez anos houve um aumento considerável no número de empreendimentos nessas áreas como demonstrado em imagens de satélite.

Houve um acréscimo significativo no número de edifícios na cidade. Esses investimentos imobiliários verticais são selecionados pelos incorporadores em territórios escolhidos de forma cuidadosa e seletiva, o que acaba “empurrando” os grupos dominados para áreas sem infraestrutura. Isto revela que na cidade existe um grande abismo que separa grupos em territórios diferenciados, forte sintoma da chamada crise urbana.

O capital estatal e industrial aliado ao capital de incorporação são os grandes responsáveis pela fragmentação do espaço urbano de São Luís, transformado em mercadoria, já que o solo urbano é determinado pelo preço, o que acaba por afastar grupos dominantes (que vivem em bairros com melhores condições) dos grupos dominados (moradores de áreas irregulares, clandestinas ou de risco).

O Estado dá suporte aos incorporadores/construtores no sentido de prover infraestrutura e equipamentos urbanos em áreas antes pouco valorizadas e que passam a ter uma maior quantidade de capital fixo. Outra forma de o Estado favorecer os incorporadores/construtores é através da legislação urbanística (Plano Diretor e Lei de Zoneamento de 1992) que permitiu definitivamente que a cidade se expandisse verticalmente para determinadas áreas.

A legislação urbanística de 1992 em São Luís foi realizada em gabinete por um grupo seletivo de arquitetos, urbanistas e membros do poder político. Engana-se quem pensa que estas leis foram escritas sem o consentimento das

incorporadoras/construtoras. Pelo contrário, elas tiveram um papel ativo na consolidação dessa legislação, que entre outras coisas, promoveu uma ruptura nos padrões construtivos da cidade, permitindo o aumento do gabarito (quantidade de pavimentos) nas construções, representado pela grande quantidade de edifícios nos bairros nobres da capital maranhense e também pela expansão vertical em direção ao município vizinho de São José de Ribamar.

É necessária a afirmação de que o movimento da verticalização se diferencia em São Luís. A verticalização efetiva, colocada aqui como “verticalização seletiva” é compreendida apenas nos bairros nobres próximos à orla de São Luís, já que se refere aos edifícios que possuem baterias de elevadores, em que há também a segregação entre patrão e empregado, uma separação revelada nos elevadores “sociais” e de “serviços”. Os prédios de até 4 pavimentos, sem elevadores e com menor extensão, apesar de serem uma constante nos últimos 10 anos na cidade e de serem rentáveis para as incorporadoras/construtoras, assumem um padrão de “verticalização de massa”, cada vez mais comum entre as populações de renda familiar entre 1 e 3 salários mínimos.

A seleção cuidadosa de determinadas áreas para a implantação de empreendimentos imobiliários através da renda fundiária faz com que uma grande parcela da população de São Luís se estabeleça nos chamados aglomerados subnormais, como constatado nos dados do IBGE. O conceito de aglomerados subnormais formulado pelo órgão acaba por negligenciar outras localidades que sofrem com a falta de equipamentos urbanos e infraestrutura, ou seja, o problema das habitações precárias e de populações espoliadas é bem maior do que o exposto pelo IBGE.

Um dos motivos que fazem de São Luís uma cidade claramente dividida em seu espaço urbano (grupos dominantes x grupos dominados), uma cidade em pedaços é a grande concentração de renda por parte dos mais ricos, que com seu poder de consumo usufruem o que o mercado (imobiliário, carros, roupas de grife, etc.) oferece. O capital, acumulado por esses grupos, se manifesta de forma desigual no espaço urbano ludovicense, acentuando as desigualdades.

A acumulação de capital político, comandada por grupos que se encontram há muito tempo no poder no Maranhão é uma das grandes responsáveis por agravar a problemática da espoliação urbana, tanto no que diz respeito à quase

ausência de políticas públicas, como na questão da apropriação da coisa pública, como na corrupção sistêmica sem precedentes.

É preciso entender que a dinâmica de expansão urbana em São Luís decorre das estratégias de atuação do capital, que aliada a processos políticos e econômicos, determina a produção do espaço com a divisão da cidade em pedaços, e tem como principal consequência à proliferação da população pobre, que permanece excluída.

REFERÊNCIAS

- AMARAL, J. R. **O Maranhão Histórico**: artigos de jornal (1911 – 1912). São Luís: Instituto Geia, 2003.
- ARRIGHI, G. **A Ilusão do Desenvolvimento**. Rio de Janeiro: Vozes, 1997.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO E POUPANÇA (ABECIP). **Indicadores do Crédito Imobiliário**. Disponível em: <<http://www.abecip.org.br/sitenovo/databecip/arquivo/data2009.03.xls>>. Acesso em 25 out. 2012.
- BARBOSA, F. B. da C. 2005. Relações de produção na agricultura: algodão no Maranhão (1760 a 1888) e café em São Paulo (1886 a 1929). **Agricultura**, São Paulo, v. 52, n. 2, p. 17-27, jul./dez.
- BARROS, Valdenira. **Imagens do Moderno em São Luís**. São Luís: Unigraf/Studio Edgar Rocha, 2001.
- BOTELHO, Adriano. **O Urbano em Fragmentos**: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007.
- _____. A cidade como negócio: produção do espaço e acumulação do capital no município de São Paulo. **Cadernos Metrópole**, São Paulo, n. 18, p. 15-38, 2ª sem. 2007.
- BOTELHO FILHO, F. B. Espaço, Renda da Terra e Acumulação. **Cadernos do CEAM (UnB)**, Brasília, v. 26, p. 261-278, 2006.
- BRANDÃO, A. C. **A Dimensão Espacial do Subdesenvolvimento**: Uma Agenda para os Estudos Urbanos e Regionais. 2003. 206 f. Tese (Livre Docência) – Instituto de Economia, Universidade de Campinas, UNICAMP, 2003.
- BRAVERMAN, Harry. **Trabalho e Capital Monopolista**: A degradação do trabalho no século XX. Rio de Janeiro: LTC, 1987.
- BURNETT, F. L. Movimentos sociais urbanos e o Estatuto da Cidade: Análise do Processo de Construção do Plano Diretor Participativo de São Luís, Ma. **Anais do II World Planning Scholl Congress**. Mexico City, Mexico, July, 2006.
- _____. As cidades brasileiras e a desigualdade socioespacial. **Revista da Faculdade de Serviço Social (UERJ)**, Rio de Janeiro, v. 6, n. 24, p. 99-112, 2009.
- CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de Muros**: crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Editora 34/EDUSP, 2000.
- CAMPOS FILHO, F. C. **Cidades Brasileiras, seu controle ou o caos** – O que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades no Brasil? São Paulo: Nobel, 1989.
- CARCANHOLO, M. D. Dialética do desenvolvimento periférico: dependência, superexploração da força de trabalho e alternativas de desenvolvimento. **IV Colóquio Latino-Americano De Economistas Políticos**, 31 de outubro a 2 de novembro. Anais, São Paulo, 2004.

CARDOSO, Elizabeth, D. A segregação residencial e a cidade do Rio de Janeiro na primeira metade do século XX. Niterói RJ: UFF, 2006. Disponível em <<http://www.uff.br/posgeo/modules/xtconteudo/content/campos/elizabeth.pdf>>. Acesso em: 15 jul. 2009.

CARLOS, Ana F. Alessandri. **A (Re)produção do Espaço Urbano**. São Paulo: EDUSP, 1994.

_____. **Espaço-Tempo na Metrópole**. São Paulo: Contexto, 2001.

_____. A segregação como fundamento da crise urbana. In: SILVA, José Borzacchiello; LIMA, Luiz Cruz; DANTAS, Eustóquio W. Correia. (Org.). **Panorama da Geografia Brasileira 2**. São Paulo: Annablume, 2006, p. 47-56.

_____. **O Espaço Urbano**: Novos Escritos sobre a Cidade. São Paulo: Labur Edições/GESP, 2007. v. 1. Disponível em: <<http://www.fflch.usp.br/dg/gesp>>. Acesso em 3 de jun. 2011.

CASTELLS, Manuel. **A Questão Urbana**. São Paulo: Paz e Terra, 2009.

CLARK, David. **Introdução à Geografia Urbana**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1991.

CORRÊA, Roberto L. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Ática, 1995. (Série Princípios).

COSTA, W. C. A bomba suja: crise, corrupção e violência no Maranhão contemporâneo (2004-9). **Boletim da Conjuntura Regional NE 5 (CNBB)**. São Luís: Abril, 2009.

CUNHA, P. V.; SMOLKA, M. O. Notas críticas sobre a relação entre rendas fundiárias e uso do solo urbano. **Seminário “A Renda Fundiária na Economia Urbana”**. São Paulo, Nov. 1978. 30 p.

DAMIANI, Amélia Luísa. As Contradições do Espaço: da Lógica (Formal) à (Lógica) Dialética, a Propósito do Espaço. In: CARLOS, A. F. A.; DAMIANI, A. L.; SEABRA, O. C. L. (Org.). **O Espaço no Fim de Século**: a nova raridade. São Paulo: Contexto, 2001, p. 48-61.

DAVIS, Mike. **Planeta Favela**. São Paulo: Boitempo, 2006.

DEÁK, Csaba. O Mercado e o Estado na organização espacial da produção capitalista. **Espaço e Debates**, São Paulo, v. 28, p. 18-31, 1989.

DINIZ, J. S. As Condições e Contradições no Espaço Urbano de São Luís (MA): Traços Periféricos. **Ciências Humanas em Revista**, Núcleo de Humanidades, São Luís, v. 5, n. 1, p. 167-180, 2007.

ENGELS, Friedrich. **A Situação da Classe Trabalhadora na Inglaterra**. São Paulo: Boitempo, 2010.

FERREIRA, Antônio. J. A. Dinâmica de ocupação espacial-uso do solo em São Luís no período de 1950 a 2000. **Cadernos de Pesquisa (UFMA)**, São Luís, v. 13, n. 2, p. 25-36, 2002.

FIORI, José Luís. Para um diagnóstico da “modernização” brasileira. In: FIORI, J. L.; MEDEIROS, C. **Polarização mundial e crescimento**. Petrópolis: Vozes, 2001. p. 269–289.

FREITAS, C. A. L. L. **Vale dos Sonhos**: movimentos sociais urbanos e disputa pelo espaço em Goiânia. 2004. 158 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Instituto de Estudos Sócio-Ambientais, Universidade Federal de Goiás, Goiânia, 2004.

GIDDENS, Anthony. **A estrutura de classes das sociedades avançadas**. Rio de Janeiro: Zahar, 1975.

GISTELINCK, F. **Carajás**: usinas e favelas. São Luis: Minerva, 1988.

GOMES, J. T. P. Síntese Histórica da Formação Urbana de São Luís. **Revista FIPES**, São Luís, v. 3, n. 2, p. 17-25, jul/dez, 1988.

GOMES, Paulo C. C. **A condição urbana**: ensaios de geopolítica da cidade. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002.

GOTTDIENER, Mark. **A Produção Social do Espaço Urbano**. São Paulo: EDUSP, 2010.

HAESBAERT, Rogério. **O Mito da Desterritorialização**: do “fim dos territórios” à multi-territorialidade. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2004.

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

_____. **O Enigma do Capital**: e as crises do capitalismo. São Paulo: Boitempo, 2011.

IANNI, Octavio. **Estado e Planejamento Econômico no Brasil**. Rio de Janeiro: Editora UFRJ, 2010.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. **Censos Demográficos 1960, 1970, 1980, 1991, 2000, 2010**. Disponível em: <www.ibge.gov.br>. Acesso em 15 mar. 2011.

_____. **Atlas do Estado do Maranhão**. Rio de Janeiro: IBGE, 1984.

_____. **Censo Agropecuário 2006**. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/economia/agropecuaria/censoagro/default.shtml>>. Acesso em 15 mar. 2011.

_____. **Coordenação de Contas Nacionais, Contas regionais do Brasil 2011**. Disponível em: http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/pesquisas/pesquisa_resultados.php?id_pesquisa=48. Acesso em 25 out. 2012.

_____. **Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD)**. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/trabalhoerendimento/pnad2009>. Acesso em 15 mar. 2012.

_____. **Aglomerados Subnormais do Censo 2010**. Disponível em: <http://www.censo2010.ibge.gov.br/agsn/>. Acesso em 10 jun. 2012.

INTELIGÊNCIA EMPRESARIAL DA CONSTRUÇÃO (ITC). **Ranking ITC 2010**. Disponível em <http://www.itc.etc.br/rankingitc/2010>. Acesso em 25 out. 2012.

JACOBS, Jane. **Vida e Morte nas Grandes Cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2009.

KOWARICK, Lúcio. **A Espoliação Urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

_____. **Escritos Urbanos**. São Paulo: Editora 34, 2000.

LEFEBVRE, Henri. **A Reprodução das Relações de Produção**. Porto: Publicações Escorpião, 1973.

_____. **Espacio y Política: El Derecho a la Ciudad**, II. Barcelona: Ediciones Península, 1976.

_____. **The Production of Space**. Oxford: Blackwell, 1991a.

_____. **A Vida Cotidiana no Mundo Moderno**. São Paulo: Ática, 1991b.

_____. **A Cidade do Capital**. Rio de Janeiro: DP&A, 1999.

_____. **O Direito à Cidade**. São Paulo: Centauro, 2001.

_____. **A Revolução Urbana**. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 2008.

LENCIONI, Sandra. Reconhecendo metrópoles: território e sociedade. In: SILVA, Catia Antonia da et. al. (orgs.). **Metrópole: governo, sociedade e território**. Rio de Janeiro: DP&A/Faperj, 2006, p. 41-58.

LIMONAD, E.; RANDOLPH, R. Cidade e Lugar: sua representação e apropriação ideológica. **R. B. Estudos Urbanos e Regionais**, Rio de Janeiro, n. 5, p. 9-22, maio, 2002.

LOJKINE, Jean. **O Estado capitalista e a questão urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

MACEDO, S. S. **Paisagem e Habitação Verticalizada**. São Paulo: FAU-USP, 1987.

MACHADO, José Roberto; MENDES, Cesar Miranda. O centro de Maringá e a sua verticalização. **Boletim de Geografia** n. 21(1) Maringá, p. 59-84, 2003.

MARCUSE, Peter. Enclaves, sim; Guetos, não: a segregação e o estado. **Espaço e Debates**, São Paulo, NERU, v. 24, n. 45, p. 24-33, jan./jul, 2004.

MARICATO, Ermínia (Org.). **A Produção Capitalista da Casa (e da Cidade) no Brasil Industrial**. São Paulo: Alfa-Ômega, 1982.

MARQUES, César. **Dicionário Histórico-Geográfico da Província do Maranhão**. 3. Edição Revista e Ampliada. São Luís: AML, 2008 (Documentos Maranhenses – 20).

MARTINS, José de Souza. **Os Camponeses e a Política no Brasil: as lutas sociais no campo e o seu lugar no processo político**. Petrópolis: Vozes, 1983.

MARX, Karl. **O capital: crítica da economia política**. São Paulo: Abril Cultural, 1986. V. 2, Livro Terceiro, o processo de circulação do capital. (Coleção Os Economistas).

_____. **O Capital:** crítica da economia política. São Paulo: Nova Cultural, 1988. V. I, Livro Primeiro, O processo de produção do capital. (Coleção Os Economistas)

_____. **O Capital:** crítica da economia política. Civilização Brasileira: Rio de Janeiro, 2008. V. 6, Livro Terceiro, O processo global de produção capitalista.

MARX, Karl; ENGELS, Friedrich. **Manifesto do Partido Comunista**. São Paulo: Instituto José Luís e Rosa Sundermann, 2003.

MENDES, C. M. **O Edifício no Jardim:** um plano destruído. A verticalização em Maringá. 1992. 384f. Tese (Doutorado em Organização do Espaço) Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1992.

MOREIRA, J. C. Raposo. **A Implantação da ALCOA em São Luís:** uma análise espacial da inserção do Maranhão no pólo de alumínio da região Norte do Brasil. 1989. 148f. Dissertação (Mestrado em Economia). Centro de Desenvolvimento e Planejamento Regional – Cedeplar. Universidade Federal de Minas Gerais. Belo Horizonte, 1989.

MUMFORD, Lewis. **A Cidade na História:** suas Origens, Transformações e Perspectivas. São Paulo: Martins Fontes, 1998.

OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino. A lógica da especulação imobiliária. In: MOREIRA, Ruy (org.). **Geografia, teoria e crítica:** o saber posto em questão. Petrópolis: Vozes, 1982. p. 131-146.

_____. **Modo de Produção Capitalista, Agricultura e Reforma Agrária**. São Paulo: FFLCH, 2007, 184p. Disponível em: <<http://www.fflch.usp.br/dg/gesp>>. Acesso em 16 de mar. 2012.

RAMIRES, J. C. de L. **A Verticalização do Espaço Urbano de Uberlândia:** uma análise da produção e consumo da habitação. 1998. 334f. Tese (Doutorado em Organização do Espaço) Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1998.

RELATÓRIO DO DESENVOLVIMENTO HUMANO 2011. **Sustentabilidade e Equidade:** Um futuro melhor para todos. Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD). Disponível em: <http://hdr.undp.org/en/media/HDR_2011_PT_Complete.pdf>. Acesso em 12 dez. 2011.

RIBEIRO JUNIOR, José Reinaldo Barros. **Formação do Espaço Urbano de São Luís:** 1612-1991. São Luís: Ed. do Autor/FUNC, 2001.

RIBEIRO, L. C. Q. **Dos Cortiços aos Condomínios Fechados:** as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Civilização Brasileira: Rio de Janeiro: IPPUR, UFRJ: FASE, 1997.

RIBEIRO, L. C. Q.; SANTOS JUNIOR, O. A. Democracia e segregação urbana: reflexões sobre a relação entre cidade e cidadania na sociedade brasileira. **Revista EURE**, Santiago de Chile, v. 29, n. 88, p. 79-95, dez, 2003. Disponível em: <http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S025071612003008800004&script=sci_arttext>. Acesso em 3 de abr. 2012.

SANTOS, Luiz Eduardo Neves dos. Do Areal ao Monte Castelo. **O Estado do Maranhão**, São Luís, 17 jun. 2009. Caderno Opinião, p. 4-4.

_____. As Tragédias e o Planejamento Urbano. **O Estado do Maranhão**. São Luís, 19 jan. 2012. Caderno Opinião, p. 4-4.

SANTOS, Luiz Eduardo Neves dos; TAVARES, J. C. A produção do espaço urbano e o cotidiano: reflexões para o município de São Luís, MA. **Cadernos de Pesquisa (UFMA)**, São Luís, v. 18, n. Especial, p. 7-17, dez. 2011.

SANTOS, Milton. A Cidade e o Urbano como Espaço-Tempo. **Cidade & História - Modernização das Cidades Brasileiras nos Séculos XIX e XX**. UFBA - FAU/MAU. Salvador, 1992: 241-244.

_____. **A Urbanização Brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.

_____. **Técnica, Espaço, Tempo**: globalização e meio técnico científico-informacional. São Paulo: Hucitec, 1997.

_____. **Por Uma Outra Globalização**: do pensamento único à consciência universal. Rio de Janeiro: Record, 2000.

_____. **A Natureza do Espaço**: técnica e tempo, razão e emoção. São Paulo: EDUSP, 2002. (Coleção Milton Santos 1).

_____. Sociedade e Espaço: a Formação Social como Teoria e como Método. In: **Da Totalidade ao Lugar**. São Paulo: Edusp, 2005, p. 21 - 41. (Coleção Milton Santos 7).

_____. **Por Uma Economia Política da Cidade**: O caso de São Paulo. São Paulo: EDUSP, 2009. (Coleção Milton Santos 14).

SANTOS, Milton; Marília Laura Silveira. **O Brasil**: Território e Sociedade no início do século XXI. São Paulo: Record, 2001.

SÃO LUÍS. **Lei Orgânica do Município de São Luís**. São Luís, Câmara Municipal, 1990.

_____. **Lei 3.252** de 29 de dezembro de 1992. Dispõe sobre a instituição do Plano Diretor do município de São Luís, e dá outras providências. São Luís, 1992.

_____. **Lei 3.253** de 29 de dezembro de 1992. Dispõe sobre o Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e dá outras providências. São Luís, 1992.

_____. Prefeitura Municipal de São Luís. **São Luís**: uma leitura da cidade. Prefeitura de São Luís / Instituto de Pesquisa e Planificação da Cidade. São Luís: Instituto da Cidade, 2006.

_____. Prefeitura Municipal de São Luís. **Mapas Temáticos de Setores Censitários do IBGE 2000 e 2010**. São Luís: Instituto da Cidade, Pesquisa e Planejamento Urbano e Rural (INCID) 2010, 2011 e 2012.

_____. Prefeitura Municipal de São Luís. **Empreendimentos Verticais no Município de São Luís**. Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação (SEMURH), Instituto da Cidade, Pesquisa e Planejamento Urbano e Rural (INCID), 2012.

SEABRA, O. C. L. Pensando o processo de valorização e a Geografia. **Boletim Paulista de Geografia**, São Paulo: Associação dos Geógrafos Brasileiros, n. 66, 1988, p. 97-103.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, E (Org.). **A Produção Capitalista da Casa (e da Cidade) no Brasil Industrial**. São Paulo: Alfa-Omega, 1982. p. 21-36.

SOMEKH, N. **A Cidade Vertical e o Urbanismo Modernizador**. São Paulo: EDUSP/Nobel /FAPESP, 1997.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Fobópole: o medo generalizado e a militarização da questão urbana**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. **A Identidade da MetrÓpole**. São Paulo: EDUSP, 1994.

SPOSITO, Maria Encarnação B. **O Chão Arranha o Céu: a lógica da reprodução monopolista da cidade**. 1991. 330f. Tese (Doutorado em Organização do Espaço) Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1991.

TOPALOV, C. **La Urbanización Capitalista: algunos elementos para su análisis**. México: Edicol, 1979.

UNFPA. **State of World Population 2007: unleashing the potential of urban growth**. New York: UNFPA, 2007.

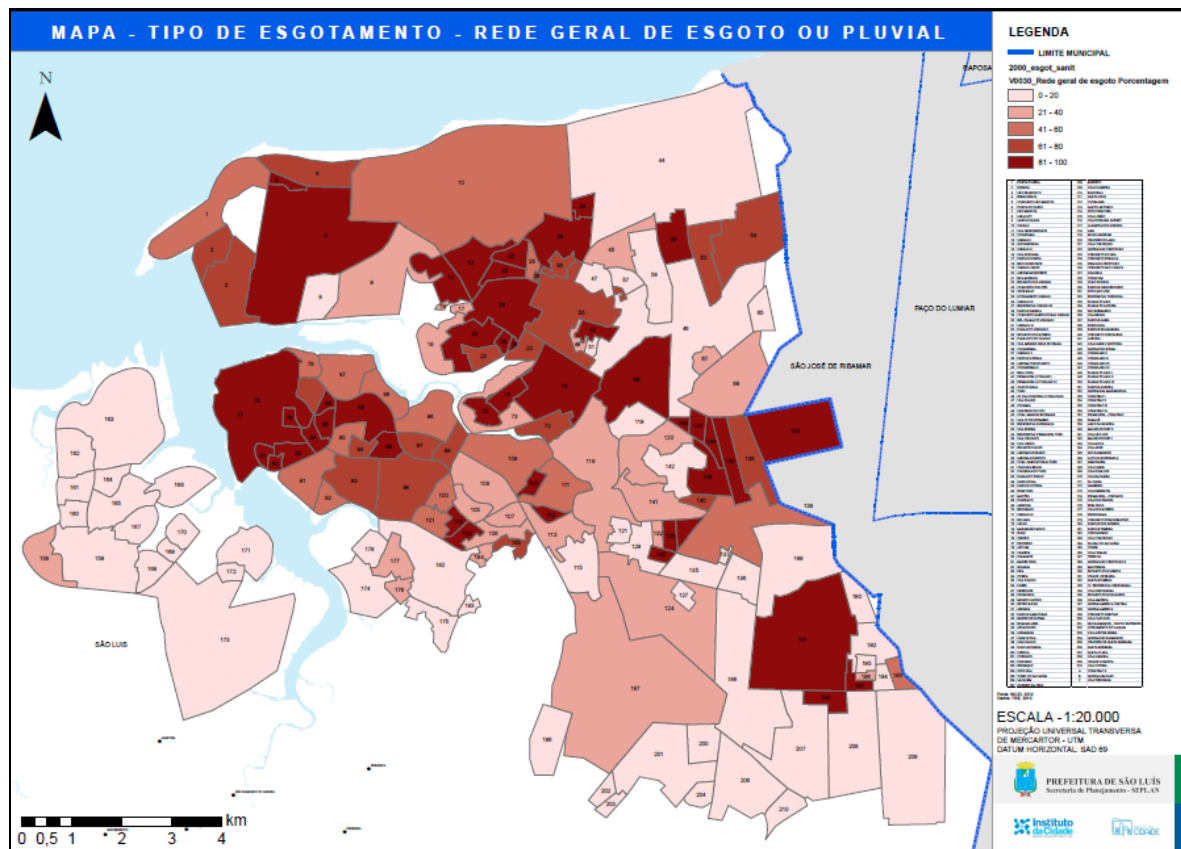
VASCONCELOS, Pedro de Almeida. A Aplicação do Conceito de Segregação Residencial ao Contexto Brasileiro na Longa Duração. **Revista Cidades**, v. 1, n. 2, p. 259-274, 2004.

VIEIRA FILHO, Domingos. **Breve História das Ruas e Praças de São Luís**. São Luís: Editora Olímpica, 1971.

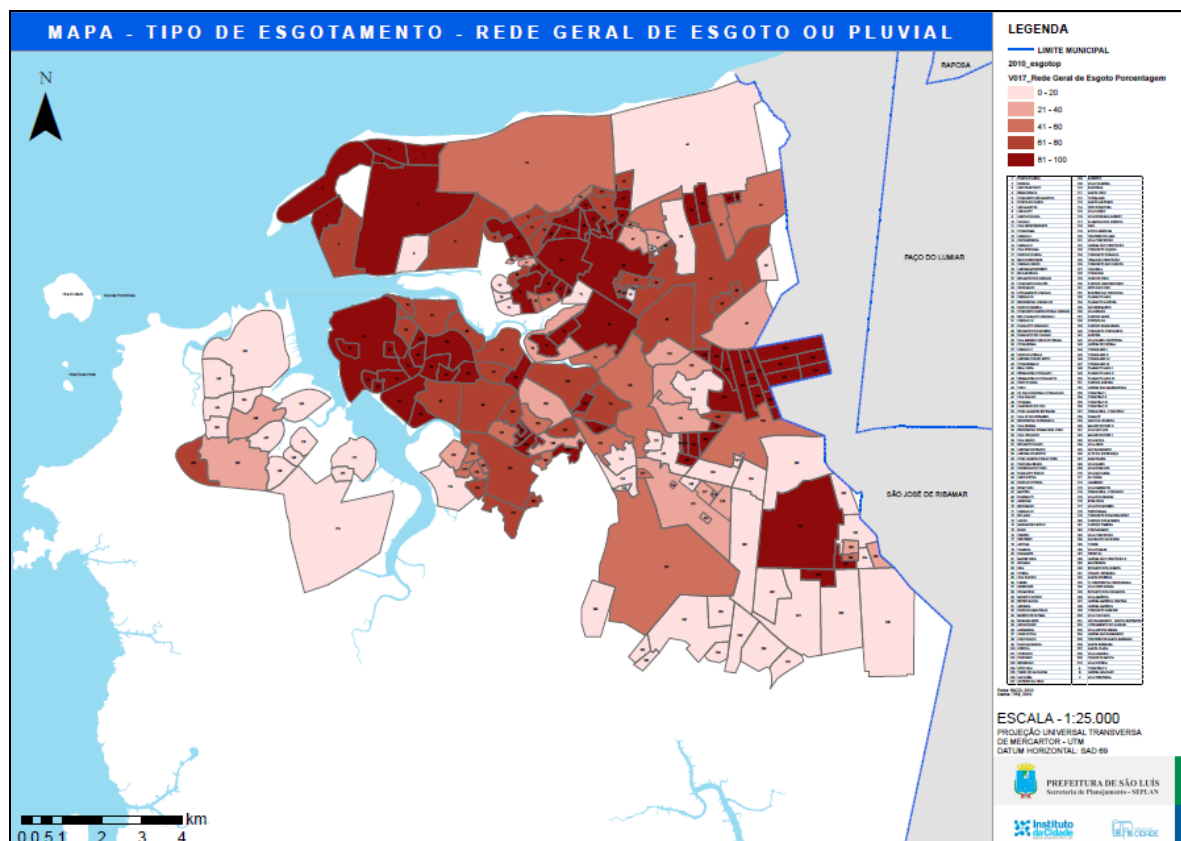
VILLAÇA, Flávio. **Espaço Intra-Urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel/FAPESP, 2001.

APÊNDICES

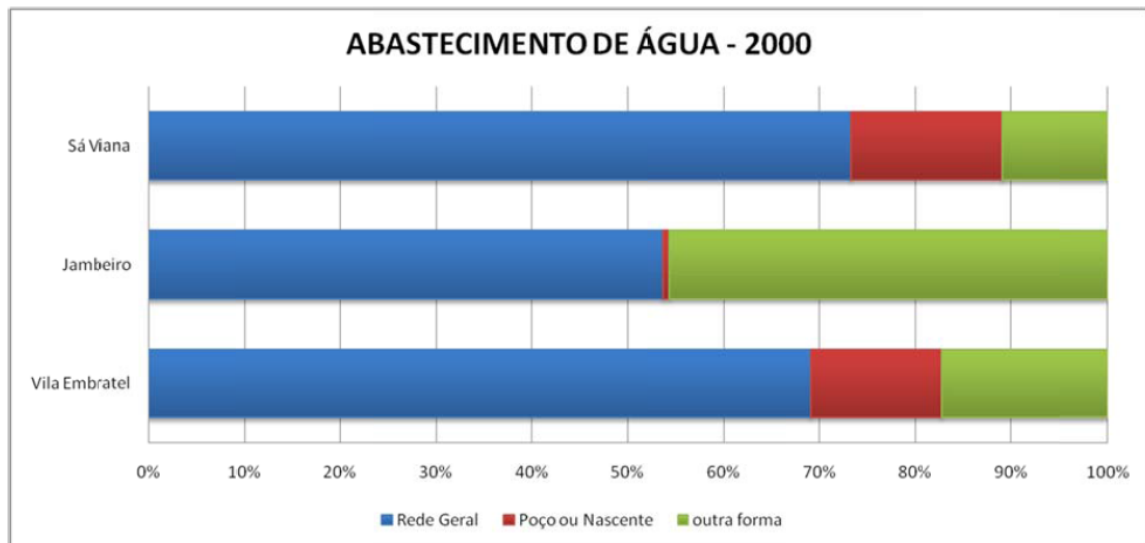
APÊNDICE A – Mapa de Tipo de Esgotamento em 2000 e 2010 em São Luís.



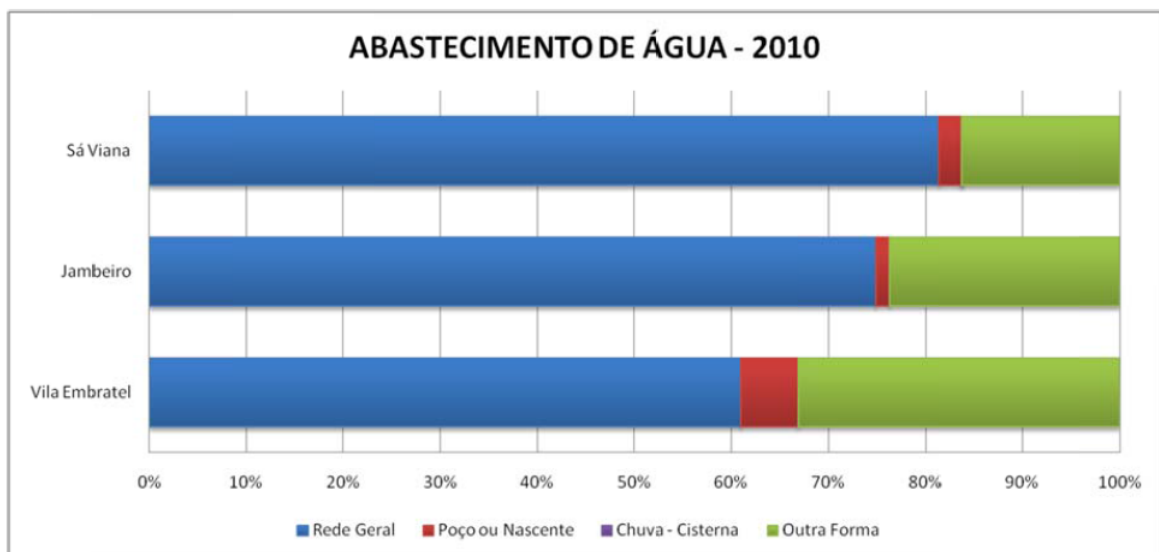
Fonte: IBGE, 2000.



Fonte: IBGE, 2010.

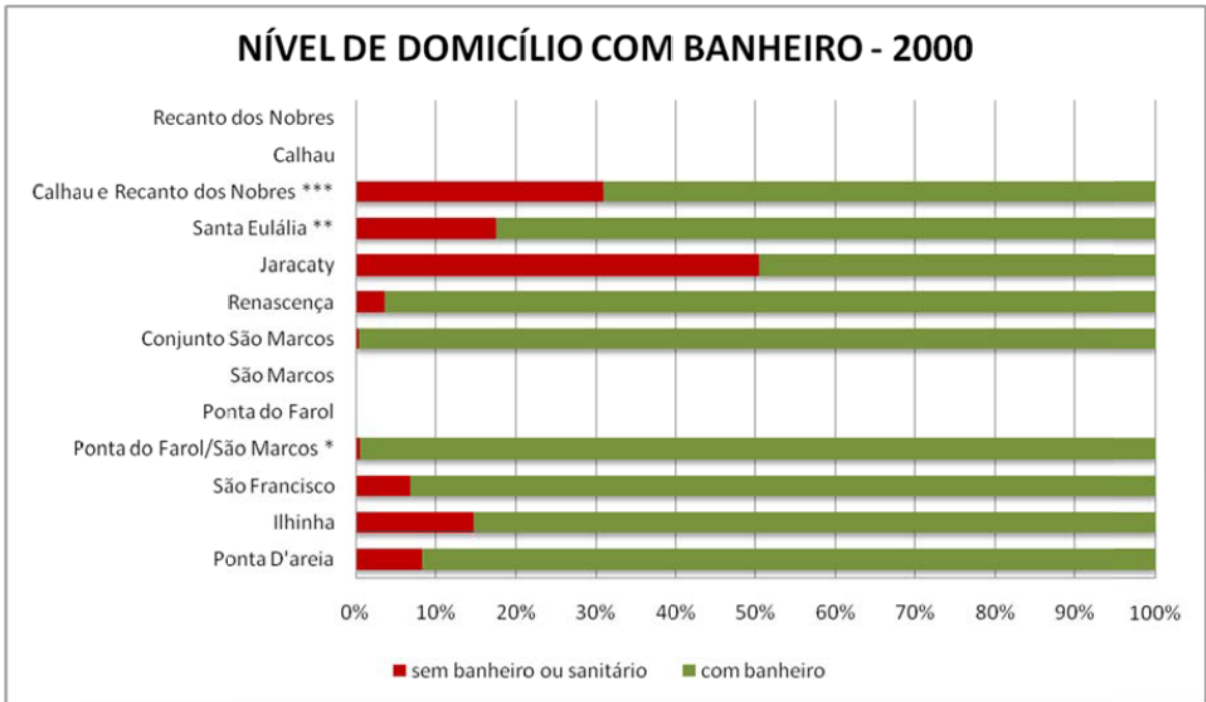
APÊNDICE B – Abastecimento de água em 2000 e 2010 em bairros periféricos

Fonte: IBGE, 2000.

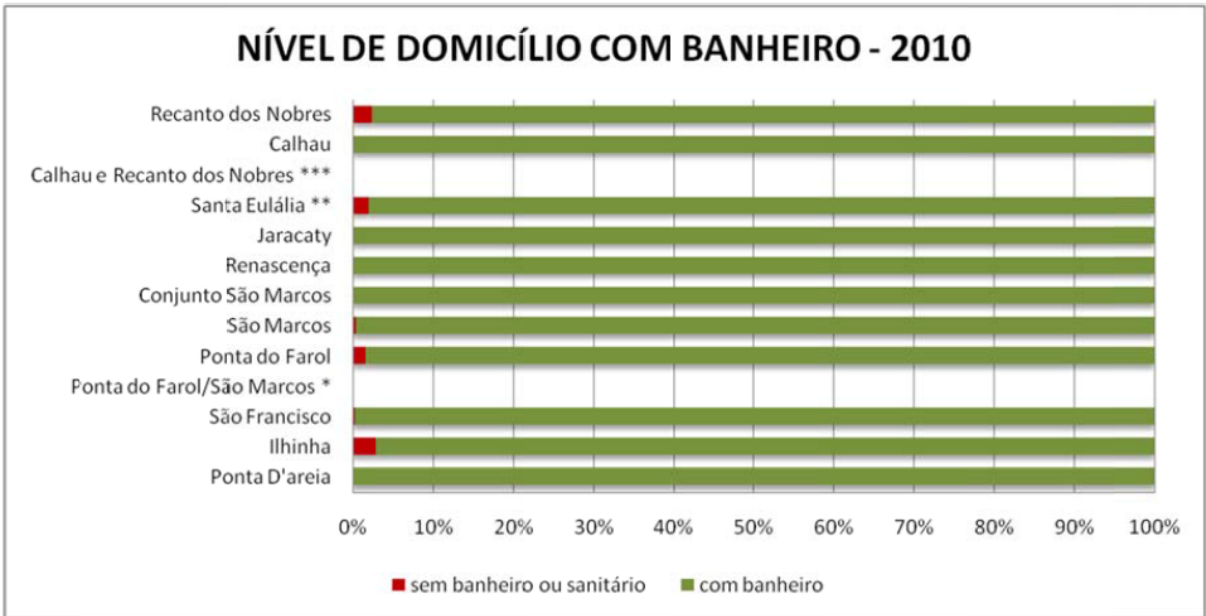


Fonte: IBGE, 2010.

APÊNDICE C – Domicílios com Banheiro em 2000 e 2010 em diferentes bairros.

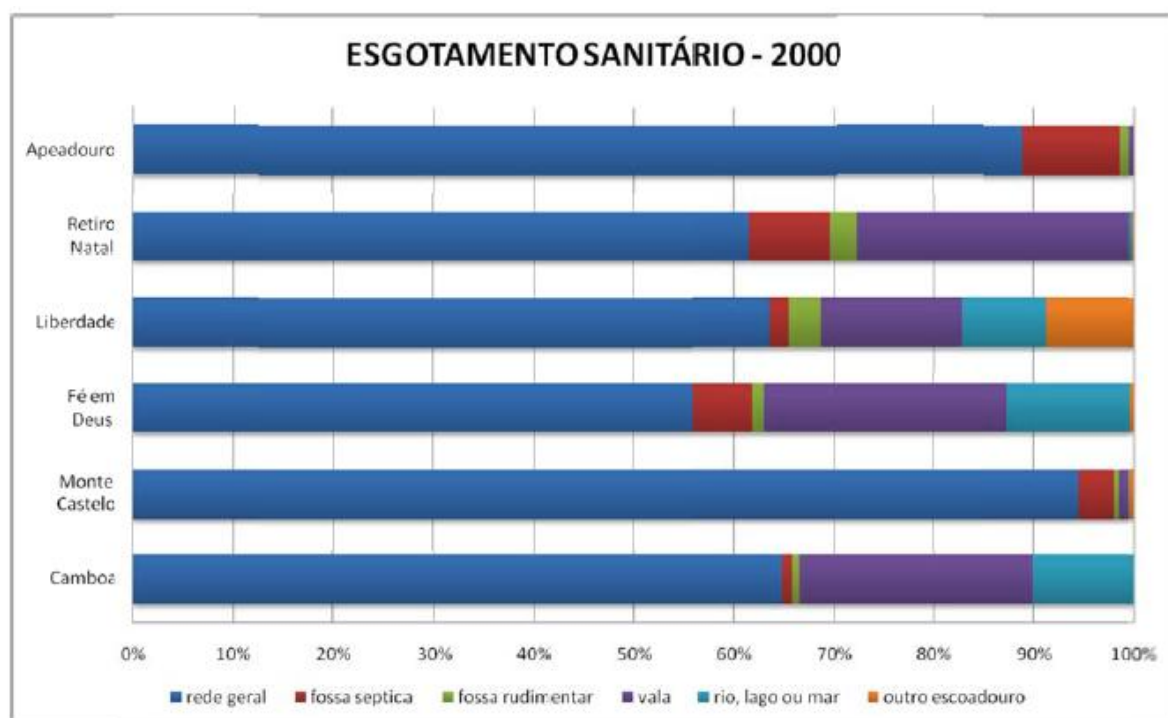


Fonte: IBGE, 2000.

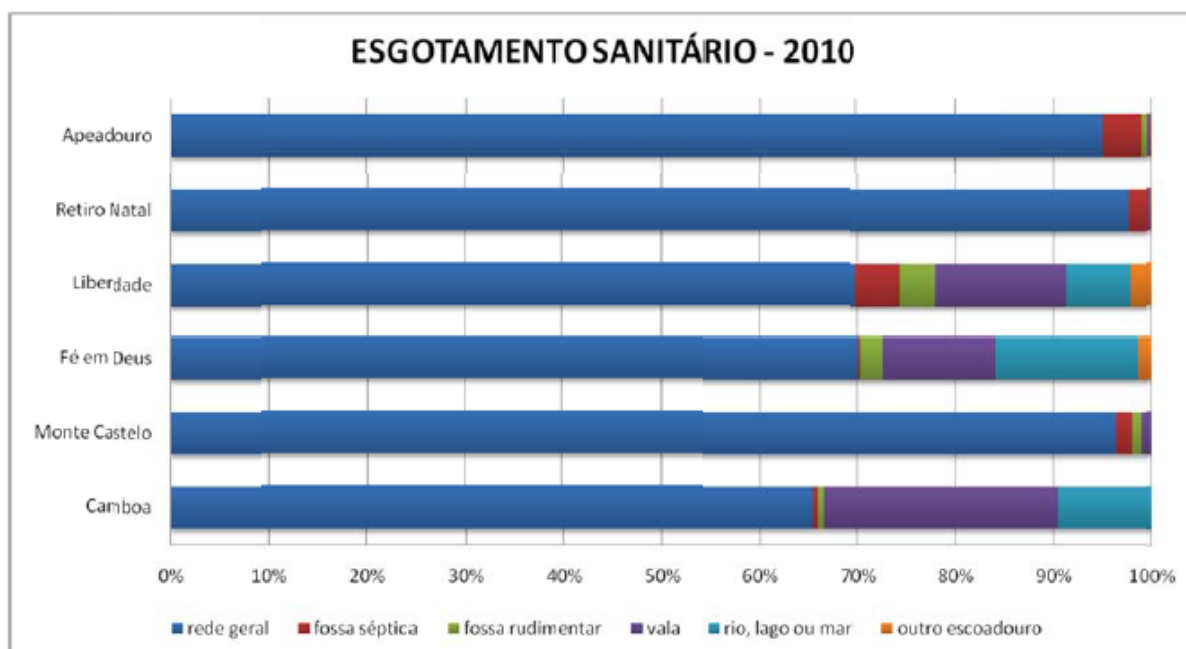


Fonte: IBGE, 2010.

APÊNDICE D – Esgotamento sanitário de alguns bairros de ocupação antiga em 2000 e 2010.

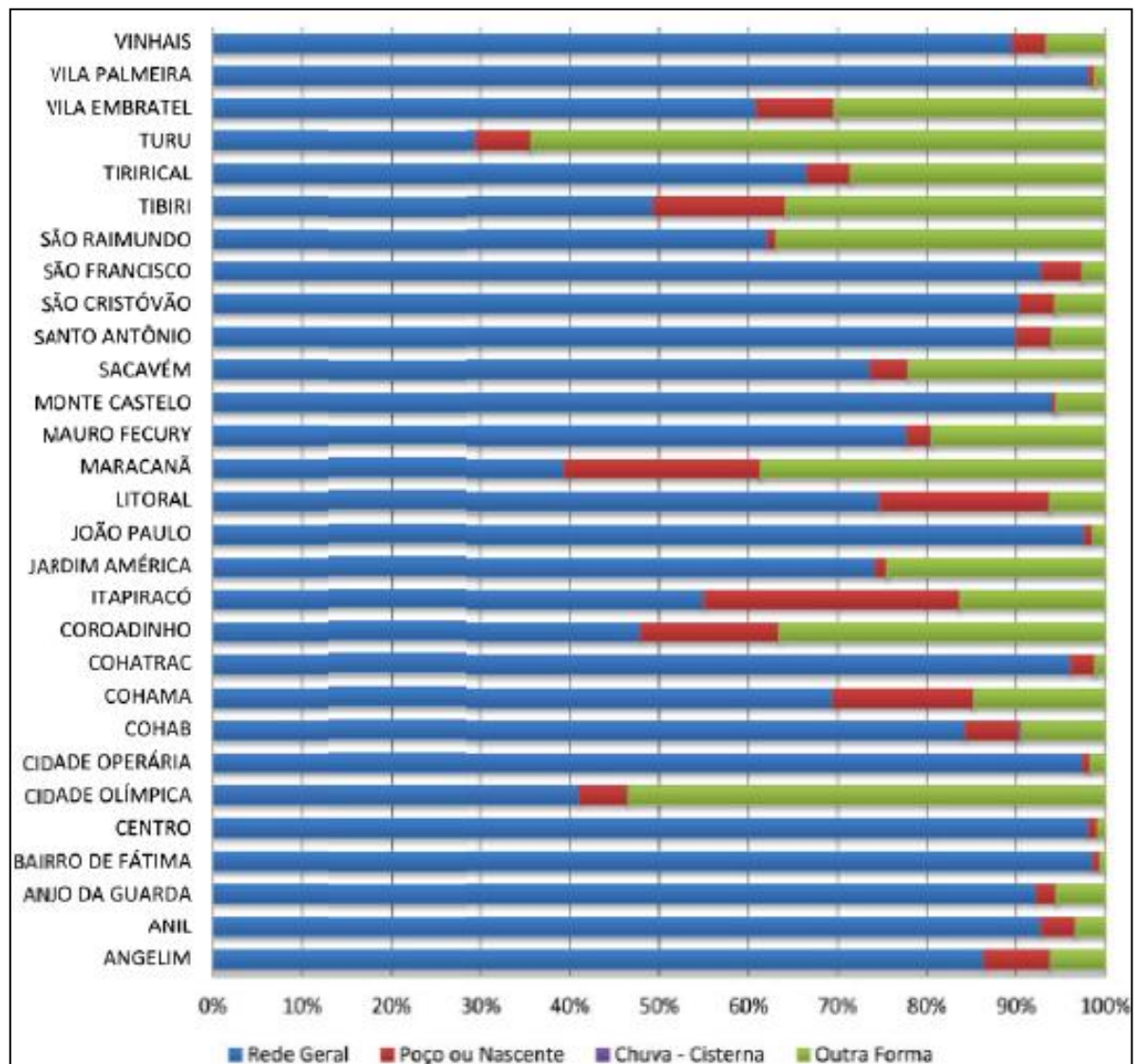


Fonte: IBGE, 2000.



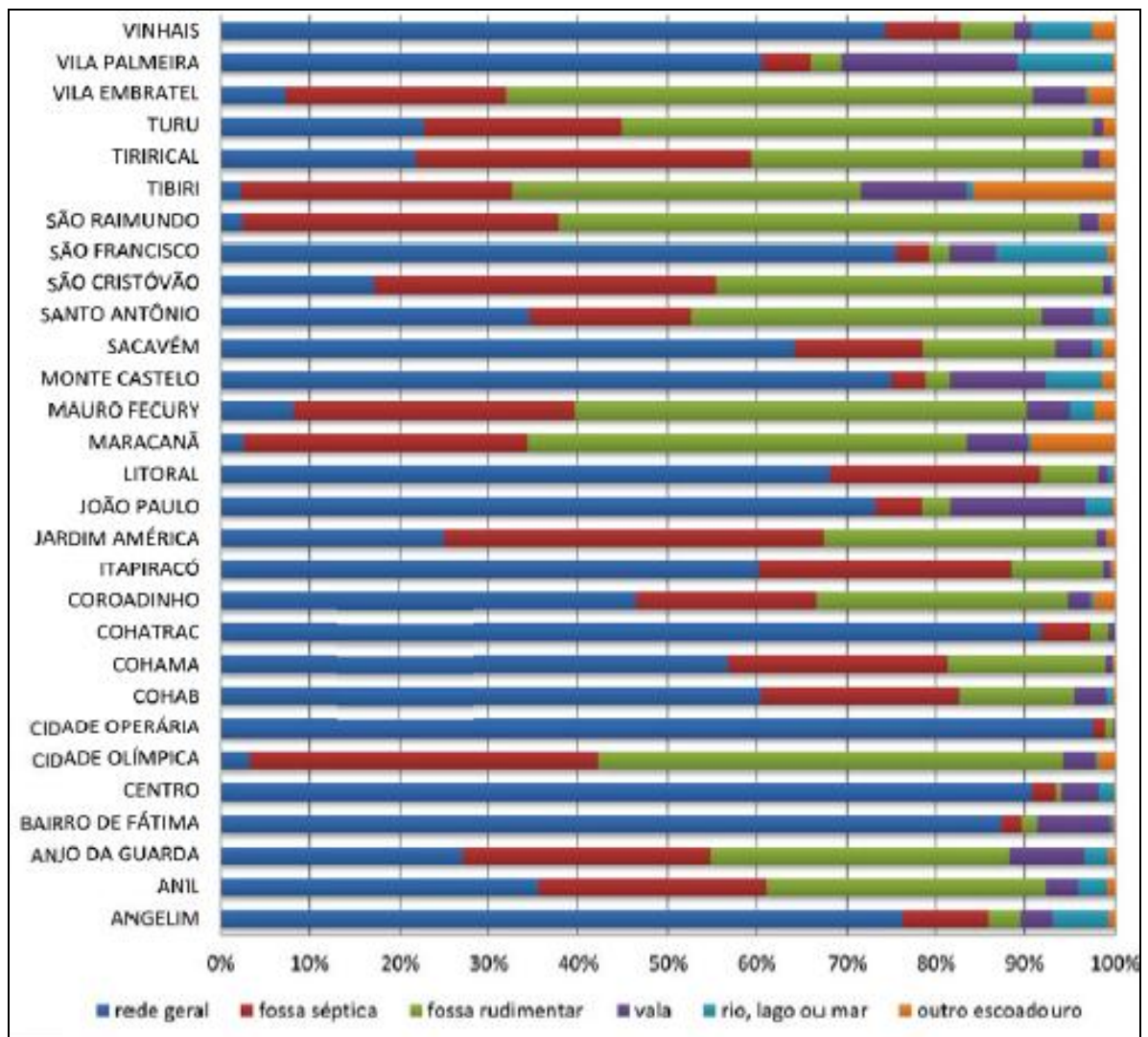
Fonte: IBGE, 2010.

APÊNDICE E – Abastecimento de água em diferentes bairros de São Luís em 2010.



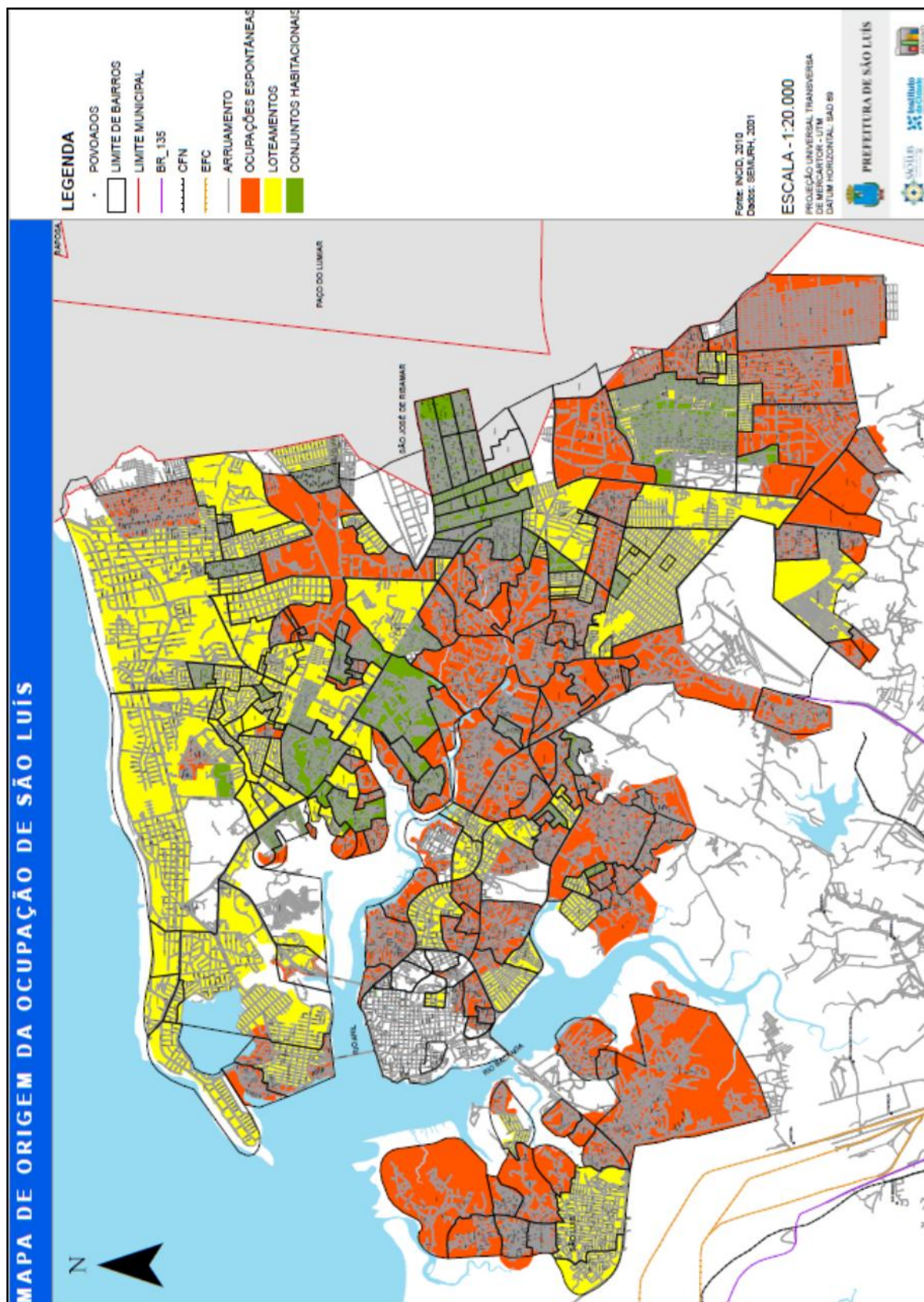
Fonte: IBGE, 2010.

APÊNDICE F - Esgotamento sanitário em diferentes bairros de São Luís em 2010.



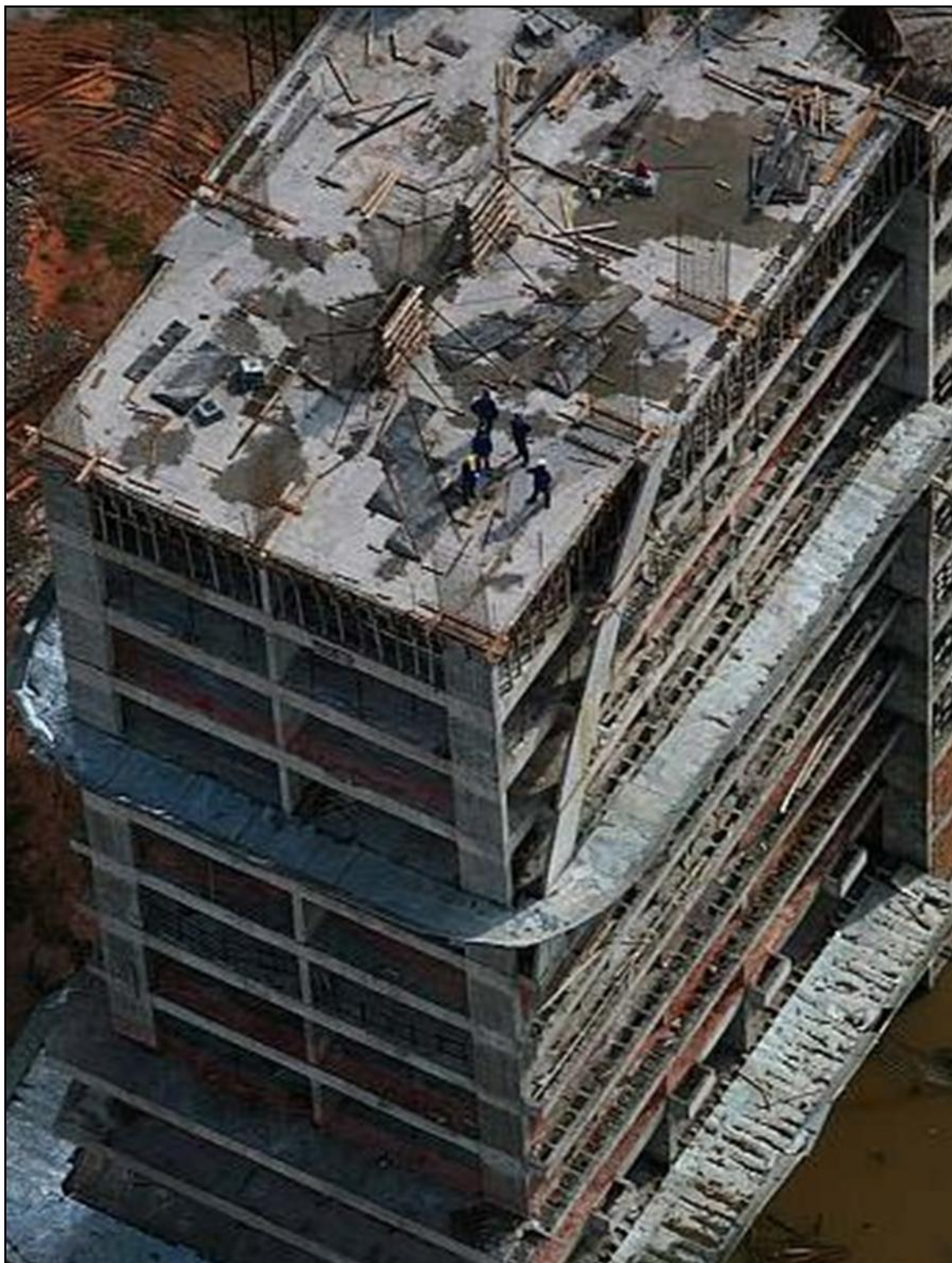
Fonte: IBGE, 2010.

APÊNDICE G – Mapa de origem da ocupação em São Luís.



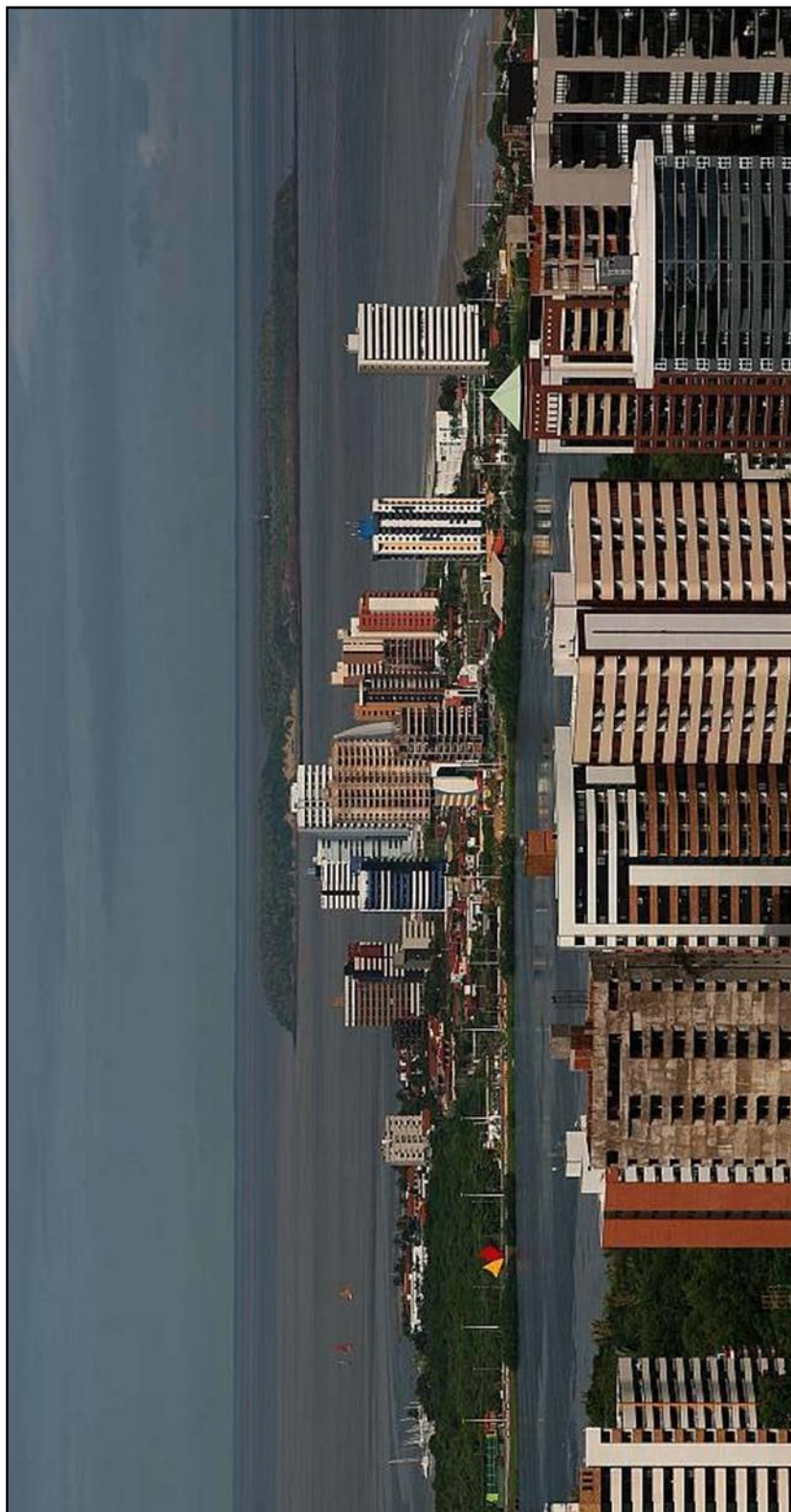
Fonte: SEMURH, 2001.

APÊNDICE H – Edifício em construção em São Luís em 2007.



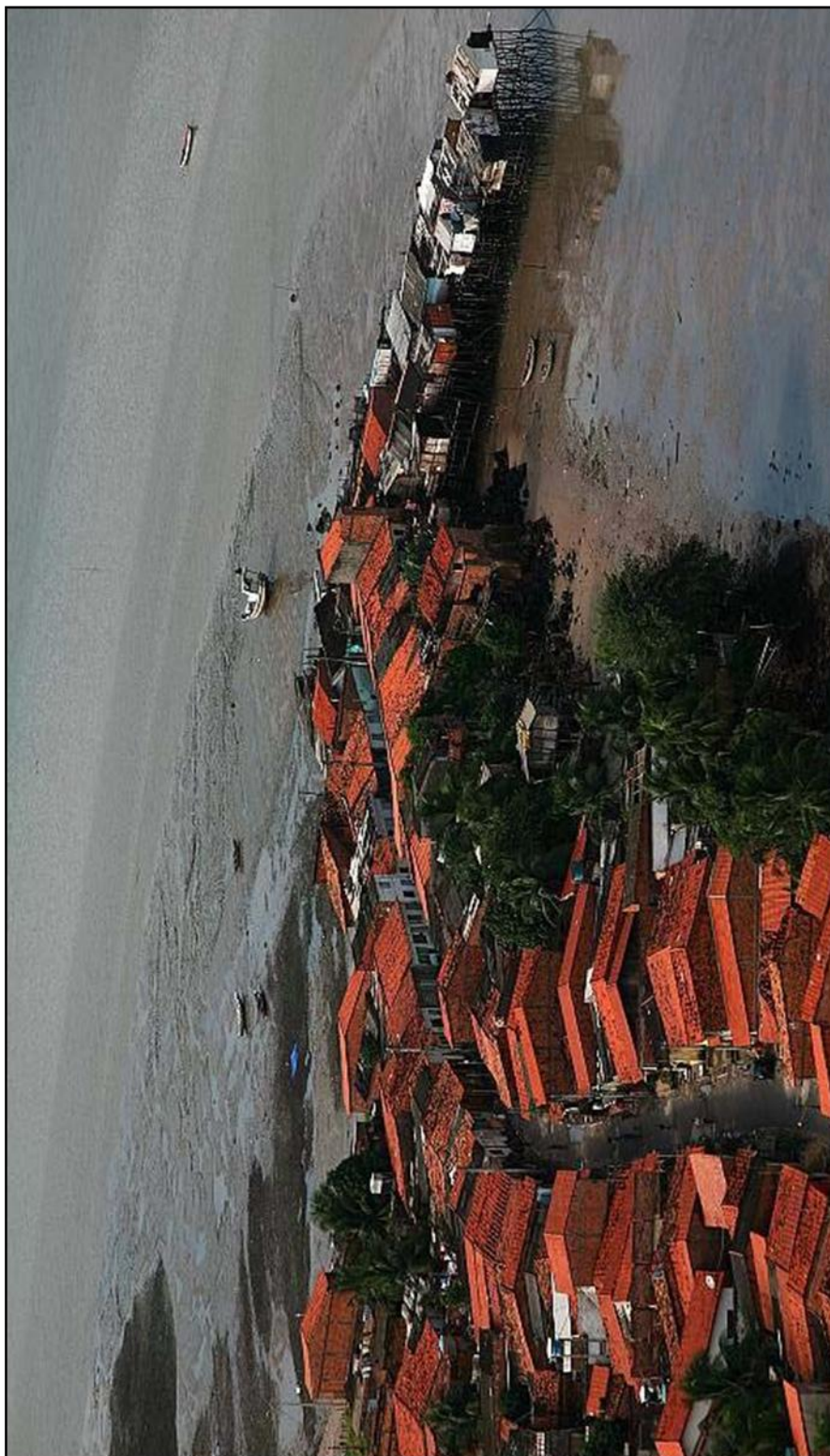
Fonte: INCID, 2007.

APÊNDICE I – Verticalização em São Luís.

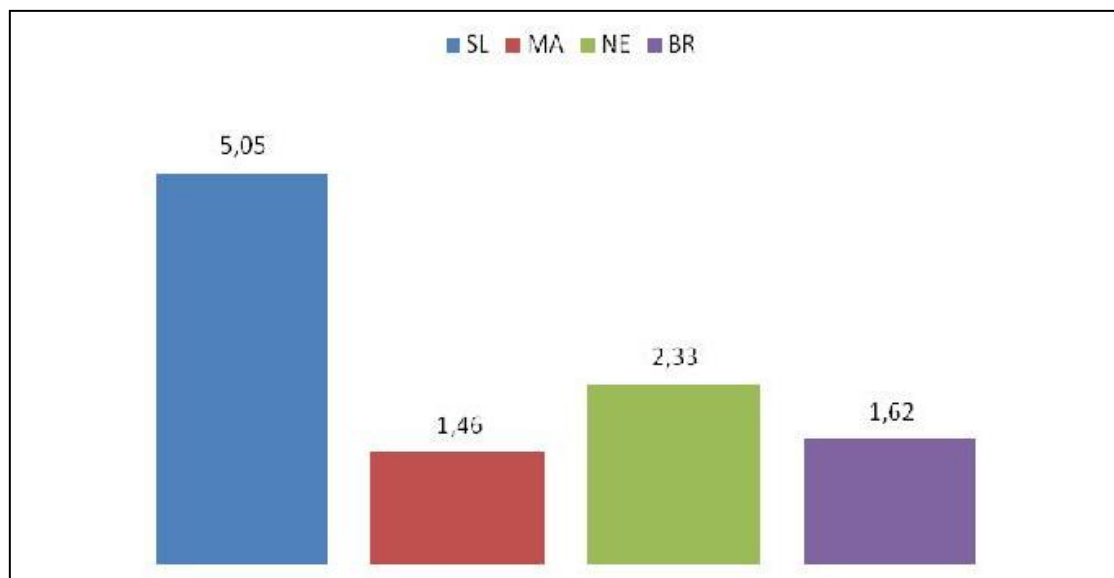


Fonte: INCID, 2007.

APÊNDICE J – Assentamentos subnormais em São Luís



Fonte: INCID, 2007.

APÊNDICE L – Acréscimo demográfico relativo em São Luís (1960 – 2010)

Fonte: IBGE, 2010

ANEXOS

ANEXO A – Questionário Básico do IBGE (Censo 2010).

 Censo Demográfico 2010 CD 2010 Questionário Básico	MUNICÍPIO: POSTO DE COLETA:
--	---

1	IDENTIFICAÇÃO DO DOMICÍLIO						
1.01 UF	1.02 MUNICÍPIO	1.03 DISTRITO	1.04 SUBDISTRITO	1.05 SETOR	1.06 Nº DA QUADRA	1.07 Nº DA FACE	
LOCALIDADE:				CEP:			
LOCALIDADE:				CEP:			
LOGRADOURO: (Endereço completo)							

ESPÉCIES DE DOMICÍLIO OCUPADO	
1.08 ☐ 1 - DOMICÍLIO PARTICULAR PERMANENTE OCUPADO ☐ 2 - DOMICÍLIO PARTICULAR IMPROVISADO OCUPADO	☐ 3 - DOMICÍLIO COLETIVO COM MORADOR Siga 1.09

TIPO	
1.09 ☐ 11 - CASA ☐ 12 - CASA DE VILA OU EM CONDOMÍNIO ☐ 13 - APARTAMENTO ☐ 14 - HABITAÇÃO EM: CASA DE CÔMODOS, CORTIÇO OU CABEÇA DE PORCO ☐ 15 - DUA OU MALOCA ☐ 16 - TENDA OU BARRACA ☐ 17 - DENTRO DO ESTABELECIMENTO Obs.: A categoria em negrito só foi disponibilizada em setores de terras indígenas.	☐ 18 - OUTRO (VAGÃO, TRAILER, GRUTA, ETC.) ☐ 19 - ASILO, ORFANATO E SIMILARES COM MORADOR ☐ 20 - HOTEL, PENSÃO E SIMILARES COM MORADOR ☐ 21 - ALUGUENTO DE TRABALHADORES COM MORADOR ☐ 22 - PENITENCIÁRIA, PRESÍDIO OU CASA DE DETENÇÃO COM MORADOR ☐ 23 - OUTRO COM MORADOR Se código 1 no quesito 1.08, siga para o quesito 3.01 Se código 2 no quesito 1.08, siga para o quesito 3.01 Se código 3 no quesito 1.08, siga para o quesito 4.01

2	PARA DOMICÍLIOS PARTICULARES PERMANENTES OCUPADOS CARACTERÍSTICAS DO DOMICÍLIO	
2.01 - ESTE DOMICÍLIO É:		
☐ 1 - PRÓPRIO DE ALGUM MORADOR - JÁ PAGO ☐ 2 - PRÓPRIO DE ALGUM MORADOR - AINDA PAGANDO ☐ 3 - ALUGADO	☐ 4 - Cedido POR EMPREGADOR ☐ 5 - Cedido DE OUTRA FORMA ☐ 6 - OUTRA CONDIÇÃO Siga 2.02	
2.02 - QUANTOS BANHEIROS DE USO EXCLUSIVO DOS MORADORES EXISTEM NESTE DOMICÍLIO? (Inclusive os localizados no terreno ou na propriedade)		
☐ 1 - BANHEIRO(S) COM CHUVEIRO (OU BANHEIRA) E VASO SANITÁRIO (OU PRIVADA)		
(Se 0 (zero), siga 2.03. Caso contrário, passe ao 2.04) (Se 9 ou mais de 9, registre 9. Se não existir registre 0 (zero))		
2.03 - UTILIZA SANITÁRIO OU BURACO PARA DEJEIÇÕES, INCLUSIVE OS LOCALIZADOS NO TERRENO OU NA PROPRIEDADE? (Cercado por paredes de qualquer material)		
☐ 1 - SIM (Siga 2.04)		
☐ 2 - NÃO (Passe ao 2.05)		
Obs.: Dependendo da região do país, sanitário pode ser conhecido como: casinha, patente, latrina privada, sanitina, nitrato, casa-de-força, camburão		
2.04 - O ESGOTO DO BANHEIRO OU SANITÁRIO É LANÇADO (JOGADO) EM:		
☐ 1 - REDE GERAL DE ESGOTO OU PLUVIAL ☐ 2 - FOSSA SÉPTICA	☐ 3 - FOSSA RUDIMENTAR ☐ 4 - VALA	☐ 5 - RIO, LAGO OU MAR ☐ 6 - OUTRO
Siga 2.05		

2.06 – A FORMA DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA UTILIZADA NESTE DOMICÍLIO É:

☐ 1 - REDE GERAL DE DISTRIBUIÇÃO
 ☐ 5 - ÁGUA DA CHUVA ARMAZENADA EM CISTERNA
 ☐ 8 - OUTRA

☐ 2 - POÇO OU NASCENTE NA PROPRIEDADE
 ☐ 6 - ÁGUA DA CHUVA ARMAZENADA DE OUTRA FORMA
 ☐ 9 - POÇO OU NASCENTE NA ALDEIA

☐ 3 - POÇO OU NASCENTE FORA DA PROPRIEDADE
 ☐ 7 - RIOS, AÇÚDES, LAGOS E IGARAPÉS
 ☐ 10 - POÇO OU NASCENTE FORA DA ALDEIA

☐ 4 - CARRO-PIPA

Obs.: As categorias em negrito só foram disponibilizadas em setores de terras indígenas.

Siga 2.06

2.06 – O LIXO DESTA DOMICÍLIO É:

☐ 1 - COLETADO DIRETAMENTE POR SERVIÇO DE LIMPEZA
 ☐ 4 - ENTERRADO (Na propriedade)
 ☐ 6 - JOGADO EM RIO, LAGO OU MAR

☐ 2 - COLOCADO EM CAÇAMBA DE SERVIÇO DE LIMPEZA
 ☐ 5 - JOGADO EM TERRENO BALDO OU LOGRADOURO
 ☐ 7 - TEM OUTRO DESTINO

☐ 3 - QUEIMADO (Na propriedade)

Siga 2.07

2.07 – EXISTE ENERGIA ELÉTRICA NO DOMICÍLIO?

☐ 1 - SIM, DE COMPANHIA DISTRIBUIDORA Siga 2.08
 ☐ 2 - SIM, DE OUTRAS FONTES Passe ao 3.01
 ☐ 3 - NÃO EXISTE ENERGIA ELÉTRICA Passe ao 3.01

2.08 – EXISTE MEDIDOR OU RELÓGIO NO DOMICÍLIO?

☐ 1 - SIM, DE USO EXCLUSIVO
 ☐ 2 - SIM, DE USO COMUM Siga 3.01
 ☐ 3 - NÃO TEM MEDIDOR OU RELÓGIO

3 PARA DOMICÍLIOS PARTICULARES - EMIGRAÇÃO INTERNACIONAL

3.01 – ALGUMA PESSOA QUE MORAVA COM VOCÊ(S) ESTAVA MORANDO EM OUTRO PAÍS EM 31 DE JULHO DE 2010?

☐ 1 - SIM (Siga 3.02)
 ☐ 2 - NÃO (Passe ao 4.01)

3.02 - NOME Siga 3.03	3.03 - SEXO 1 - M 2 - F Siga 3.04	3.04 - ANO DE NASCIMENTO Siga 3.05	3.05 - ANO DA ÚLTIMA PARTIDA PARA MORAR EM OUTRO PAÍS Siga 3.06	3.06 - PAÍS DE RESIDÊNCIA EM 31 DE JULHO DE 2010 Siga 4.01
	☐	ano	ano	
	☐	ano	ano	
	☐	ano	ano	

INFORMAÇÕES SOBRE MORADORES

4 PARA DOMICÍLIOS PARTICULARES E COLETIVOS

4.01 – QUANTAS PESSOAS MORAVAM NESTE DOMICÍLIO EM 31 DE JULHO DE 2010?

Siga 4.02

PARA DOMICÍLIOS PARTICULARES

4.02 – A RESPONSABILIDADE PELO DOMICÍLIO É DE:
(Pessoa Responsável pelo domicílio é aquela que é reconhecida como tal pelos demais moradores)

☐ 1 - APENAS UM MORADOR
 ☐ 2 - MAIS DE UM MORADOR

Siga 5.01

6.06 - QUAL É A SUA ETNIA OU O POVO A QUE PERTENCE?

6.07 - FALA LÍNGUA INDÍGENA NO DOMICÍLIO? (Considere também o uso da língua de sinais)

☐ 1 - SIM (Siga 6.08) ☐ 2 - NÃO (Passe ao 6.09)

6.08 - QUAL(ES)?
(ESPECIFIQUE A(S) LÍNGUA(S) INDÍGENA(S) - ATÉ DOIS REGISTROS)

6.081

6.082

6.09 - FALA PORTUGUÊS NO DOMICÍLIO? (Considere também o uso da língua de sinais)

☐ 1 - SIM ☐ 2 - NÃO

(Tem idade menor ou igual a 10 anos, siga 6.10)
(Tem idade maior do que 10 anos, passe ao 6.11)

PARA PESSOAS COM ATÉ 10 ANOS DE IDADE

6.10 - TEM REGISTRO DE NASCIMENTO:

- ☐ 1 - DO CARTÓRIO ☐ 2 - DECLARAÇÃO DE NASCIMENTO VIVO (DNV) DO HOSPITAL OU DA MATERNIDADE ☐ 3 - REGISTRO ADMINISTRATIVO DE NASCIMENTO INDÍGENA(RANI) (Somente para aquele que se declarar ou se considerar indígena) ☐ 4 - NÃO TEM ☐ 5 - NÃO SABE
- (Se tem idade maior ou igual a 5 anos, siga 6.11) (Caso contrário, passe ao 6.13)

EDUCAÇÃO

PARA PESSOA DE 5 ANOS OU MAIS DE IDADE

6.11 - SABE LER E ESCRIVER?

- ☐ 1 - SIM ☐ 2 - NÃO
- (Se tem idade maior ou igual a 10 anos, siga 6.12)
(Caso contrário, passe ao 6.13)

RENDIMENTO

PARA A PESSOA DE 10 ANOS OU MAIS DE IDADE

6.12 - QUAL ERA O SEU RENDIMENTO MENSAL TOTAL, EM JULHO DE 2010?

(DEVEM SER SOMADOS TODOS OS RENDIMENTOS MENSAIS DE TRABALHOS E DE OUTRAS FONTES DA PESSOA)

- ☐ 1 - EM DINHEIRO, PRODUTOS OU MERCADORIAS ☐ 2 - SOMENTE EM BENEFÍCIOS (Moradia, alimentação, treinamento, etc.) ☐ 3 - NÃO TEM
- 6.121 - R\$ _____,00

PARA TODAS AS PESSOAS

6.13 - ASSINALE QUEM PRESTOU AS INFORMAÇÕES DESTA PESSOA:

- ☐ 1 - A PRÓPRIA PESSOA (Encerre a entrevista da pessoa) ☐ 3 - NÃO MORADOR (Encerre a entrevista da pessoa)
- ☐ 2 - OUTRO MORADOR
6.131 - Nome do outro morador _____
(Encerre a entrevista da pessoa)

7

PARA DOMICÍLIOS PARTICULARES - MORTALIDADE

7.01 - DE AGOSTO DE 2009 A JULHO DE 2010, FALEceu ALGUMA PESSOA QUE MORAVA COM VOCÊ(S)?

(Inclua as crianças recém-nascidas e idosos)

- ☐ 1 - SIM (Siga 7.02) ☐ 2 - NÃO (Encerre a entrevista)

7.02 - NOME Siga 7.03	7.03 - MÊS E ANO DE FALECIMENTO Siga 7.04	7.04 - SEXO 1 - M 2 - F Siga 7.05	7.05 - IDADE AO FALECER	
			7.051 - EM ANOS UM ANO OU MAIS	7.052 - EM MESES MENOS DE UM ANO
	☐ 1 - Agosto de 2009	☐		
	☐ 2 - Setembro de 2009	☐		
	☐ _____	☐		
	☐ 11 - Junho de 2010	☐		
	☐ 12 - Julho de 2010	☐		