



revista  
**CIDADES**

volume 12 | número 21 | 2015

# URBANIZAÇÃO DIFUSA

ISSN 1679-3625 (impressa) - ISSN 2448-1092 (online)

## SUMÁRIO

PALAVRAS DO EDITOR.....	1
<i>Silvana Maria Pintaudi</i>	
DOSSIÊ: URBANIZAÇÃO DIFUSA E CIDADE DISPERSA	
APRESENTAÇÃO.....	2
<i>Maria Encarnação Beltrão Spósito</i>	
CONTRAURBANIZAÇÃO, PERIURBANIZAÇÃO, CIDADE DISPERSA E REDE DE CIDADES NA ITÁLIA .....	14
Counter-urbanization, peri-urbanization, disperse city and city networks in Italy	
GIUSEPPE DEMATTEIS	
CONTRO-URBANIZZAZIONE, PERIURBANIZZAZIONE, CITTA' DISPERSA E RETI DI CITTA' IN ITALIA.....	35
Counter-urbanization, peri-urbanization, disperse city and city networks in Italy	
GIUSEPPE DEMATTEIS	
MANIFESTACIONES DE LA DISPERSIÓN URBANA EN EL ENTORNO DE LAS CIUDADES MEDIAS: RESPUESTAS CONVERGENTES EN CONTEXTOS DIFERENTES.....	55
Manifestations of the urban dispersion in the environment of the medium sized cities. Convergent answers in different contexts	
FRANCISCO CEBRIÁN ABELLÁN	
DISPERSÃO URBANA E MODERNIZAÇÃO CAPITALISTA.....	91
Urban dispersion and capitalist modernization	
NESTOR GOULART REIS	
FORMA E EXPANSÃO URBANAS NO BRASIL: FATOS E HIPÓTESES. PRIMEIROS RESULTADOS DO BANCO DE DADOS BRASIPOLIS.....	108
Shape of agglomeration and urban sprawl in brasil: facts and hypothesis first results from <i>brasipolis</i> database	
CATHY CHATEL E MARIA ENCARNÇÃO BELTRÃO SPOSITO	
FORME ET ETALEMENT URBAIN AU BRESIL: FAITS ET HYPOTHESES PREMIERS ENSEIGNEMENTS DE LA BASE DE DONNEES BRASIPOLIS.....	153
Shape of agglomeration and urban sprawl in brasil: facts and hypothesis first results from <i>brasipolis</i> database	
CATHY CHATEL E MARIA ENCARNÇÃO BELTRÃO SPOSITO	
A DISPERSÃO URBANA É MESMO “URBANA”? DINÂMICAS ESPACIAIS E VALORES ANTROPOLÓGICOS NA FRANÇA.....	197
L'étalement urbain est-il vraiment “urbain”? Dynamiques spatiales et valeurs anthropologiques en France	
<i>François Moriconi-Ebrard</i>	

L'ETALEMENT URBAIN EST-IL VRAIMENT « URBAIN » ? DYNAMIQUES SPATIALES ET VALEURS ANTHROPOLOGIQUES EN FRANCE.....	225
A dispersão urbana é mesmo “urbana”? Dinâmicas espaciais e valores antropológicos na França <i>François Moriconi-Ebrard</i>	
DISPERSÃO URBANA: APONTAMENTOS PARA UM DEBATE.....	250
Dispersion urbaine: notes pour un débat <i>IGOR CATALÃO</i>	
CIDADES EXCÊNTRICAS OU NOVAS PERIFERIAS?.....	278
Eccentric cities or new peripheries? <i>ESTER LIMONAD E HELOISA SOARES DE MOURA COSTA</i>	
CIDADES E CENTRALIDADES NA AMAZÔNIA: DOS DIFERENTES ORDENAMENTOS TERRITORIAIS AO PROCESSO DE URBANIZAÇÃO DIFUSA.....	305
Cities and urban centralities in the amazon region: from the diffent territorial arrangements to the diffuse urbanization process <i>SAINT-CLAIR CORDEIRO DA TRINDADE JÚNIOR</i>	
NA BUSCA DE SIMILITUDES... A DIVERSIDADE NA URBANIZAÇÃO E NA DISPERSÃO URBANA SURGE NO ESTADO DO RIO DE JANEIRO PÓS-1990.....	335
In seeking for similitudes... The diversity in urbanization and in urban dispersion arises in the state of Rio de Janeiro in post-1990 <i>MARIA DE LOURDES PINTO MACHADO COSTA E TATIANA DE SOUZA GASPAR</i>	
ORIGENS E EVOLUÇÃO DO PROCESSO DE DISPERSÃO URBANA NO VALE DO PARAÍBA FLUMINENSE.....	359
The origins and evolution of urban sprawl process in the vale do paraíba fluminense (Rio de Janeiro-Brazil) <i>JÚLIO BENTES</i>	
TRANSFORMAÇÕES RECENTES NA ÁREA METROPOLITANA DE FORTALEZA – A EXPANSÃO NO EIXO SUDESTE.....	400
Recent changes in metropolitan area of Fortaleza-Ce, Brasil – expansion in southeat axis <i>BEATRIZ HELENA NOGUEIRA DIÓGENES</i>	
<b>FORA DO DOSSIÊ</b>	
O MUNDIAL E O PLANETÁRIO.....	441
<i>HENRI LEFEBVRE</i>	

# DISPERSÃO URBANA E MODERNIZAÇÃO CAPITALISTA

**NESTOR GOULART REIS**  
Universidade de São Paulo  
São Paulo, Brasil  
ngreis@usp.br

## RESUMO

No Brasil, as formas características da urbanização são hoje as da dispersão. O processo ocorre no quadro das grandes mudanças demográficas e da modernização capitalista, nas regiões metropolitanas e sub-metropolitanas e em núcleos isolados de maior porte, que reúnem hoje cerca de 60% da população urbana do país.

**PALAVRAS-CHAVE:** Dispersão urbana. Formas urbanas. Aglomerações urbanas.

## URBAN DISPERSION AND CAPITALIST MODERNIZATION

## ABSTRACT

In Brazil, the current urbanization characteristics are those of dispersion. The process takes place in the framework of massive demographic changes and capitalist modernization in metropolitan and sub-metropolitan areas, as well as in larger scale isolated centers, which presently garner approximately 60% of the country's urban population.

**KEYWORDS:** Urban dispersion. Urban forms. Urban clusters.

## INTRODUÇÃO

No Brasil, nas últimas décadas do século XX e nas primeiras do século XXI, as formas características da urbanização certamente são as da dispersão. Não se trata de fenômeno ocorrendo apenas no país. É um movimento típico dos países de economia avançada e dos chamados emergentes, em todos os continentes. Analisá-lo não significa estudar formas peculiares, presentes em um único país. É o exame de características locais, de um processo de âmbito mundial. É o estudo

de traços aparentemente contraditórios que vai assumindo a urbanização em seus estágios mais avançados, como consequência necessária e como parte da modernização capitalista.

Nossas observações sobre a urbanização dispersa no estado de São Paulo tiveram início na década de 1990-2000 e ganharam corpo por volta de 2005, com um projeto de pesquisa desenvolvido por nós, com um grupo numeroso de colaboradores, formas de cooperação com alguns pesquisadores do Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais (INPE) e uma colaboração significativa com o então reitor da Universidade Institucional do Secovi, engenheiro Claudio Bernardes. Os resultados foram publicados em alguns livros e artigos e começam a ser divulgados agora pelo site de nosso laboratório, o Laboratório de Estudos sobre Urbanização, Arquitetura e Preservação (LAP), da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo - Universidade de São Paulo (FAU-USP). Os estudos prosseguiram e prosseguem em diálogos com grupos de pesquisadores de diversas regiões do país, como Maria de Lourdes P. M. Costa, da Universidade Federal Fluminense (UFF), Ester Limonad, da Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), e Júlio Cláudio da Gama Bentes, todos do Rio de Janeiro, e ainda Maria Encarnação Sposito, da Universidade Estadual Paulista (UNESP) de Presidente Prudente, Heloisa de Moura Costa, da Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG), Marcia Monteiro, da Universidade Federal de Alagoas (UFAL), Beatriz Helena Diógenes, da Universidade Federal do Ceará (UFC) e Francisco Antonio dos Anjos, da Universidade do Vale do Itajaí (UNIVALI), entre outros.

Em “Urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano”, tivemos oportunidade de demonstrar o papel desempenhado pelos diferentes setores de atividade econômica nos processos de dispersão. Nossa atenção deve estar voltada agora para o fato de que as configurações espaciais, às quais estamos nos referindo, correspondem a mudanças sociais de grande envergadura, cujas consequências apenas começamos a constatar.

O processo de dispersão ocorreu e continua a ocorrer como parte de dois outros, mais amplos. O primeiro, o do grande aumento demográfico, iniciado por volta de 1940. O outro, o da modernização capitalista, iniciado na década seguinte. Nesse período, o país passou de cerca de 42 milhões de habitantes, com pouco mais de 30% urbanos (perto de 13 milhões), para 202 milhões, com aproximadamente 83% urbanos. Temos hoje mais de 170 milhões de habitantes urbanos. É necessário reconhecer que se trata de um gigantesco processo de expansão e concentração demográfica, o qual exige uma discussão atenta sobre os limites dos conceitos que estamos utilizando.

As questões de terminologia e de conceituação devem ser nosso ponto de partida. Devemos esclarecer que o conceito de dispersão urbana não se refere a uma característica das formas urbanas ou a uma forma específica de tecido urbano. Refere-se, de fato, a uma relação, a uma escala de concentração, comparando o grau de densidade de uma área, em dois momentos diferentes, ou comparando-a com outra, mais ou menos adensada. Dispersar significa estabelecer uma área com menor adensamento urbano. Não é a identificação de uma particularidade constitutiva do processo, que seria designada por um substantivo. É uma diferença entre duas formas, designadas por um adjetivo. Sob outra perspectiva, é um processo de esgarçamento ou de concentração, que designamos por um verbo.

Nas áreas que foram (e continuam a ser) objeto de estudo de nosso grupo de pesquisadores brasileiros, mencionados acima, a urbanização dispersa aparece como uma característica física das áreas de expansão em determinadas aglomerações urbanas, entre as mais dinâmicas do país.

A questão se torna mais complexa, porque constatamos que as áreas de dispersão estão ocorrendo prioritariamente em microrregiões que apresentam processos de intensa concentração. Expliquemos melhor: no quadro da expansão



demográfica do país, entre 1940 e 2010<sup>1</sup>. Entretanto, dada a precariedade do sistema urbano brasileiro, ainda na primeira data de referência (1940), com as regiões separadas e desconectadas entre si e formando um sistema pouco integrado com apenas duas metrópoles de maior porte, em um território equivalente ao da Europa (aí incluída a Rússia aquém Urais), após a grande explosão demográfica e urbana, o sistema não cresceu segundo as hierarquias até então existentes. Ou seja, o sistema urbano brasileiro se reconfigurou.

Hoje, mais de 60% da população está residindo em cerca de 60 aglomerações urbanas metropolitanas e semimunicipais, bem como num número equivalente de polos isolados com população entre 100.000 e mais de 1 milhão de habitantes, como Manaus ou Uberlândia.

A dispersão urbana tende a ocorrer nas áreas correspondentes às aglomerações metropolitanas e semimunicipais e ao redor dos núcleos isolados de maior porte. Nesse sentido, é um processo de dispersão periférica. Mas é também parte de um outro, igualmente importante, o da concentração urbana em escala microrregional. Ela se dá nas áreas em que ocorrem as mudanças nas formas de produção, mas principalmente nas formas de consumo, com a adoção de modos de vida metropolitanos. Nessas áreas, as inovações nos setores de transportes e comunicações permitem a descentralização das unidades industriais, de comércio e de serviços, além da de áreas residenciais.

Para os polos isolados<sup>2</sup>, as oportunidades econômicas e os benefícios financeiros dessas formas de descentralização talvez nem sempre sejam significativos. Mas nas aglomerações urbanas, em seus diferentes núcleos, articulados como um sistema integrado, as consequências são evidentes. A distribuição das áreas urbanizadas em um sistema disperso, em escala microrregional, responde a determinadas racionalidades econômico-financeiras, mas também aos modos de consumo

---

<sup>1</sup> Ano do último Censo, cujos resultados foram reavaliados com base em amostras, em 2013 e 2014, passando de 190 milhões para 201 e 202 milhões, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

<sup>2</sup> Isolados significa, no caso, não pertencentes a aglomerações urbanas.

que vão sendo adotados. Sem esquecer os estímulos do mercado imobiliário, no qual os padrões vão sendo uniformizados por um sistema de integração comercial, abrangendo todas as regiões do país. Estamos diante das consequências das formas de modernização capitalista, não apenas no setor industrial (característico do período 1945-1975), mas também no setor terciário (comércio e serviços) e no mercado imobiliário.

Há uma questão conceitual que exige nossa atenção, quando nos voltamos para o estudo das formas de dispersão urbana. É a que se refere à escolha entre o conceito tradicional de cidade e o conceito de urbanização, como processo social. Para registro de um processo complexo e de grande abrangência, é mais adequado o conceito de urbanização do que o de cidade, porque focaliza a dinâmica, a mudança, não uma forma estática, um objeto. O que se constata no cenário internacional, com umas poucas exceções, é a procura de uma nova terminologia para requalificação do conceito de cidade. Para nós, o importante é encontrar um conceito mais abrangente, que possa se referir ao conjunto das cidades, aglomeradas ou não, como um sistema, tanto quanto à mudança, como parte de um processo. No caso, é a busca de um verbo, não de um substantivo.

### **ABRANGÊNCIA**

Podemos utilizar o conceito de processo social com sentido demográfico, como muitos autores norte-americanos, para indicar a formação e o crescimento de uma cidade ou área urbana mais complexa, como um sistema metropolitano. Por outro lado, podemos usar o conceito com um sentido mais amplo, histórico, de formação social em um determinado território. Neste caso, estaremos focalizando as diferentes formas de produção e consumo (produção e reprodução social), mas, também as características gerais e específicas de organização social<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Iniciamos o uso do conceito de urbanização em 1964, na tese “Evolução urbana do Brasil – 1500-1720” depois publicada como livro (REIS, 2001). Naquela época, já se evidenciava que o conceito de cidade, como usado pela maioria dos autores europeus e norte-americanos, mostrava-se inadequado para o estudo das formações urbanas do período colonial, em nosso país.



O conceito de cidade corresponde ao uso de uma terminologia superada. A palavra “cidade” já não dá conta das formas de relações observadas. Em princípio, a dispersão urbana ocorre fora dos limites de um núcleo existente, de maior porte. Ocorre em áreas entre diferentes polos de uma aglomeração urbana, de modo periférico ao núcleo isolado, sempre a distância considerável do tecido já existente. Para esses casos, Thomas Sieverts (2007) elaborou o conceito de “*zwischenstadt*”, que significa cidade entre cidades.

De fato, a palavra “cidade” parece-nos absolutamente inadequada para abranger a complexidade das mudanças em curso. Em primeiro lugar, porque a população de muitos países e muitas regiões já é quase totalmente urbana. Vivemos em um mundo urbano. A palavra cidade foi sempre utilizada para caracterizar formas de aglomerações, em regiões nas quais a maioria absoluta da população vivia nos campos. A *urbes* era definida por oposição ao campo, referindo-se a uma exceção, em relação à grande maioria. Hoje, o urbano é a regra e não a exceção. Em segundo lugar, constatamos que as formas de vida urbana já são outras. O “urbano” já não é o mesmo.

Podemos definir aglomerações urbanas como um conjunto de núcleos intimamente associados entre si, mantendo relações cotidianas características, até recentemente, de um único centro urbano. As formas dessas relações variam, mas são sempre intensas e constitutivas da vida cotidiana, seja em relação à produção, seja em relação à vida social.

### **CARACTERIZAÇÃO: DIVERSIDADE E COMPLEXIDADE DAS FORMAS**

O espaço privilegiado da dispersão é o das áreas periféricas, entre os polos das aglomerações urbanas, metropolitanas ou não metropolitanas, com ênfase nas imediações dos grandes eixos de transporte terrestre e ao redor dos principais aeroportos.

Um aspecto a destacar é o da diversidade das formas de dispersão. A amplitude e a diversidade desse processo, que devem ser objeto de nossa atenção,

deixam clara sua complexidade e o risco de reducionismos e esquematismos, quando são focalizados somente alguns dos elementos envolvidos. A tendência mais simplificadora é a de interpretar o processo apenas a partir de questões do quadro imobiliário ou de uma determinada modalidade de serviços de transporte ou comunicação. O risco é tomar a parte pelo todo, considerar como exemplos de dispersão apenas casos de condomínios “horizontais” e loteamentos fechados. Estes são efetivamente mais visíveis, para os observadores de mudanças nas formas de habitação de classes médias. Mas essas são apenas algumas formas, entre uma dezena de outras, de maior importância econômica, ainda que menos polêmicas para alguns setores politizados. A preocupação com o equívoco dessas interpretações tem a ver também com o fato de que algumas dessas novas formas ocorrem em áreas urbanas relativamente consolidadas.

Por princípio, devemos examinar as condições de dispersão nos principais setores de produção (em sentido amplo), abordando a produção propriamente dita (setores secundário e terciário, inclusive o primário), a circulação, a comercialização e o consumo, também em sentido amplo, e nas várias formas de reprodução social.

No que se refere à produção, o primeiro e mais importante setor a vivenciar um processo de dispersão urbana foi o industrial. As mudanças tiveram início com a metropolização das áreas periféricas do Rio de Janeiro e de São Paulo, no período 1945-1955, com a construção das primeiras rodovias modernas, como as vias Anchieta e Anhanguera, ligando São Paulo a Santos e a Campinas, e a via Dutra, ligando o Rio de Janeiro a São Paulo. Nesse sentido, avaliando retrospectivamente, devemos reconhecer que a formação das regiões metropolitanas já era uma forma elementar de dispersão urbana. Do mesmo modo como ocorreu nos Estados Unidos, onde esse processo teve início, em grande escala, com a instalação das unidades fabris ao redor das grandes cidades (que eram sempre seus principais mercados), valendo-se das facilidades dos novos meios de transporte. Os

ônibus fretados poderiam levar os operários, residentes nos vários bairros populares da periferia já consolidada das metrópoles, em direção às plantas recém-instaladas em municípios vizinhos, onde encontravam melhores condições de crescimento.

A origem dessas inovações foi bem descrita por Robert Fishman, em termos das lógicas internas dos sistemas fabris. Passando do uso da energia gerada pelo carvão, para a era dos motores elétricos, os administradores industriais começaram a optar por pavilhões térreos e extensos e por terrenos amplos que permitissem a rápida expansão da produção, acompanhando o crescimento da demanda nas diversas frentes do território (FISHMAN, 1987).

Esse mesmo procedimento foi adotado nos polos industriais do Brasil, com a expansão dos municípios periféricos das principais metrópoles e a decadência de bairros fabris, formados entre os fins do século XIX e 1930. O movimento ganhou novo impulso entre 1950 e 1970, com a expansão do sistema rodoviário de integração nacional. Nesse período, formaram-se as regiões metropolitanas de segunda geração: Porto Alegre, Curitiba, Belo Horizonte, Salvador, Recife, Fortaleza, Belém e também Brasília, que se tornaria, rapidamente, a primeira região metropolitana do Brasil Central.

Nesse quadro ocorreu a implantação de rodovias pavimentadas em quase todas as regiões do país, como parte da modernização dos sistemas de transportes e comunicações. Verificaram-se, ao mesmo tempo, duas outras grandes mudanças demográficas: o crescimento do número de habitantes, a taxas de dois a quatro por cento ao ano, e as migrações rural-urbanas, também em massa. Entretanto, o desenho geral da distribuição da população já não era o mesmo. As regiões metropolitanas passavam a crescer a taxas bem menores e formavam-se muitas dezenas de aglomerações urbanas, tendo por centro cidades médias. Nessa nova configuração, a presença de formas de dispersão urbana tornou-se regra quase geral.

Para serem bem compreendidas, as transformações que passaram a ocorrer no processo de urbanização no Brasil, após 1970, com formas de concentração e de dispersão, devem ser relacionadas com as diferentes linhas de modernização capitalista: as do setor secundário (indústria), as do setor terciário (comércio e serviços) e, não menos importante, as mudanças específicas do setor imobiliário. Em “Urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano” (REIS, 2007), tivemos oportunidade de analisar os diferentes setores da produção, identificando suas formas de participação na dispersão urbana. Nosso objetivo, agora, é procurar explicitar melhor o papel da modernização capitalista na promoção de formas de organização do espaço e das unidades das respectivas áreas, bem como na formação de redes.

No que concerne ao setor industrial, as razões correspondem a duas ordens de mudanças. A primeira, decorrente da substituição do uso das formas de energia, do carvão de pedra e das máquinas a vapor (características do século XIX), pela utilização da eletricidade, cujas redes passaram a ser expandidas, em todas as direções. A segunda, em consequência da substituição do transporte ferroviário pelo rodoviário, por meio de caminhões. Na situação anterior, as fábricas deviam ficar junto às ferrovias e às áreas urbanas, para receber combustível e matérias-primas, alojar os trabalhadores nas vizinhanças e expedir seus produtos. Era a fase das fábricas dentro das cidades, às margens das ferrovias. Depois de 1945, com o uso generalizado da energia elétrica, assim como do petróleo, tanto o fornecimento de energia quanto os transportes já não dependiam das áreas urbanas e das ferrovias. A princípio, houve a etapa dos subúrbios. Depois, com o aumento do número de grandes rodovias e com a multiplicação das linhas de energia elétrica, teve início o período da dispersão urbana (REIS, 2007).

Essas seriam as razões que poderíamos chamar de endógenas, interiores à lógica de modernização da produção industrial. As outras, as exógenas, seriam as das mudanças nas formas de distribuição das unidades de produção industrial, por

diferentes países e diferentes regiões, em função da modernização do sistema financeiro, com o crescente domínio do setor bancário sobre as empresas industriais, e com a lógica de organização do capital em escala global. Dependente da modernização dos meios de comunicação, primeiramente o telex, depois a internet, a telefonia celular, programas como o Skype e outros diferentes recursos eletrônicos, o processo de gestão empresarial tornou-se viável em âmbito mundial. A migração das unidades produtivas para áreas menos desenvolvidas tem a ver também com as diferenças de nível de remuneração da mão de obra e com a automação. Aquela, visando à maximização dos lucros; esta, ao controle automático da maior parte dos procedimentos, com unificação ou diferenciação, segundo os objetivos almejados. Ou seja, a dispersão urbana foi viabilizada pela modernização, tanto nas formas de infraestrutura (energia, transportes e comunicações), quanto nas formas de organização empresarial, sob impulso das mudanças do sistema financeiro. Para a sua ocorrência, não existe, portanto, um “fator”, mas um processo de mudança, com fundamentos sociais (econômicos, políticos, culturais, ideológicos) e também tecnológicos.

Essa é a forma de modernização capitalista do setor secundário (indústria) que, ao mesmo tempo, permitiu e estimulou a formação de novas configurações urbanas no espaço, seja em “ilhas” de dispersão, seja em formas lineares, ao longo das grandes rodovias. Em termos operacionais, essas formas de organização da produção industrial correspondem a configurações em rede, com as unidades instaladas em diferentes partes do território, fortemente articuladas por um sistema geral centralizado.

Processo semelhante pode ser observado no que se refere ao setor terciário (comércio e serviços). Empresas de comércio e serviços mais dinâmicas, passaram a se organizar em redes de unidades padronizadas, distribuídas em diferentes partes do território, sempre que haja escalas de concentração urbana (em princípio acima de 200 mil habitantes) capazes de viabilizar sua atuação, com resultados

compensadores. Ou seja, tendendo a se instalar em aglomerações urbanas metropolitanas e também nas não metropolitanas, visando atender a um mercado pelo menos microrregional.

Não se pode afirmar que a modernização do setor teria causado a dispersão urbana, nem o contrário. Ambas compõem um mesmo processo, no qual se alimentam reciprocamente. O fato é que, com a dispersão das áreas industriais e das áreas residenciais, o setor terciário passou a obedecer a uma nova lógica de mercado, situando-se fora dos centros urbanos, para alcançar parcelas maiores do mercado, reforçando ainda mais as tendências à dispersão. Ainda que tenha relação com as atividades de comércio e serviços, o mercado imobiliário, todavia, apresenta características especiais.

## **A RENDA E A VENDA**

### **Formas do capital imobiliário e dispersão urbana**

Uma das principais mudanças na forma de organização do mercado, com consequências diretas e importantes para a suburbanização e a dispersão urbana, está relacionada ao mercado imobiliário. No Brasil, até a época da Segunda Guerra Mundial (1939-1945), os investimentos dos empresários do setor imobiliário tinham como objetivo a obtenção de rendas mensais. Era esse o modo como alguns setores tradicionais do capital obtinham suas rendas: com aluguéis. Os edifícios não eram vendidos em condomínios. Em cada um deles, todas as unidades pertenciam sempre a uma pessoa física ou a uma pessoa jurídica, que promovia sua construção, para alugar apartamentos ou escritórios. Nas áreas verticalizadas, os ocupantes não eram proprietários; eram inquilinos. Os proprietários dos terrenos, que eram os investidores, encomendavam a construção de um edifício de apartamentos ou de conjunto de casas e lojas, para alugar todas as unidades. O setor da construção civil trabalhava sempre por encomenda, nunca para vender seus produtos no mercado. Mantinha com os proprietários relações de caráter mais comer-



cial do que industrial. Frequentemente seus contratos de obras eram por empreitada, a preço fixo. O mesmo esquema vigorava para os edifícios de escritórios, inclusive para atendimento a profissionais liberais, ou seja, para atender a demanda dos setores de renda média e alta. Era comum também a construção de “vilas” ou “avenidas”, grupos de casas de aluguel destinadas às classes de renda mais baixa.

A partir de 1943, em função das políticas do Estado Novo, o quadro mudou radicalmente. De início, no Rio de Janeiro e em São Paulo; depois, também em outras cidades de grande ou médio porte. Edifícios residenciais ou de escritórios passaram a ser produzidos e comercializados como condomínios. Os incorporadores, agentes imobiliários, não visavam à propriedade dos imóveis para aluguel, mas à venda, no mercado. Já não eram proprietários rentistas, mas promotores ou empreendedores, agentes de caráter industrial. Em São Paulo, entre os antigos proprietários de edifícios, contavam-se nomes de famílias tradicionais, como Prado, Lara e Bueno. Os incorporadores, por sua vez, aliados ao capital financeiro, eram membros de outras camadas sociais, geralmente imigrantes, já familiarizados com esses tipos de empreendimento imobiliário e com as vendas ao mercado. Por fim, entre os compradores das novas unidades com características condominiais, contavam-se milhares de membros de classes médias e altas em ascensão, que as adquiriam com planos de financiamento de 10 a 15 anos de duração.

Essa mudança foi aprofundada em 1943, com a lei do inquilinato, que congelou os aluguéis, desestimulando as grandes aplicações em imóveis. E, reforçada com a inflação, que corroía os valores dos aluguéis contratados pelos proprietários<sup>4</sup>. De início, os financiamentos eram fornecidos pelos institutos de aposentadorias e pensões, que recolhiam mensalidades dos trabalhadores para fins previdenciários e aplicavam seus fundos, financiando a construção de obras e edifícios de apartamentos ou escritórios, para classes de renda média e alta, como mais tarde o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), a partir de 1965.

---

<sup>4</sup> Não por acaso, quanto a moeda foi estabilizada, por volta de 1990, foi extinta a lei do inquilinato e voltaram a existir investimentos em imóveis, para renda.

É interessante recuperarmos o sentido antigo da palavra indústria. Os anglo-saxônicos continuam a utilizar o conceito de indústria com o seu sentido latino original: atividades humanas organizadas com uma intenção bem definida. Como se observa, por exemplo, no uso das expressões “indústria turística” e “indústria financeira”. Em português, ainda guardamos a expressão “muito de indústria”, para indicar ações visando encadear causas e consequência, em ações com planos bem definidos.

Nesse sentido, as mudanças ocorridas no mercado imobiliário do Brasil, a partir de 1943-1945, são um deslocamento de sua área de atuação, do setor comercial, para o setor industrial, quando produz para vender ao mercado. Nesse caso, ganham importância as relações com o mercado financeiro e com a publicidade. Em médio prazo, tendeu-se à concentração de capitais no setor de incorporações, bem como no de construção.

Nos tempos de Marx, o setor imobiliário foi considerado como domínio das forças tradicionais: os proprietários de terras, que delas procuravam obter rendas de caráter comercial. Era exatamente esse o quadro no Brasil, até 1943-1945. Era o setor classificado por Lefebvre como secundário, para o capital. Quando um setor adquire características industriais, essa diferença quase desaparece. Entretanto, algumas das novas peculiaridades devem ser destacadas. Em primeiro lugar, os compradores já não visam somente aos valores de uso – como seria com os inquilinos – mas também aos valores de mercado. São, ao mesmo tempo, consumidores e investidores. Os imóveis que adquirem são geralmente os investimentos de maior vulto em sua vida, tendo também o sentido de um seguro contra os riscos do futuro. De fato, para os setores da classe média alta, os aluguéis de seus imóveis poderiam permitir a obtenção de rendas bem mais elevadas que as mensalidades recebidas das entidades de previdência social.

Entretanto, características muito especiais permanecem. Para nossos fins, o importante é constatar que as formas da dispersão urbana respondem, muitas

vezes, a demandas do mercado. Como observamos em outro ponto, há pelo menos duas vantagens comparativas, em relação às áreas urbanas adensadas: (a) custos imobiliários e de vida mais baixos, da ordem de 20% e (b) melhores condições ambientais, pelo menos para as famílias com filhos pequenos. Estas conveniências, porém, podem desaparecer quando os filhos atingem a puberdade. As diferenças de custos são um estímulo evidente para os empreendedores imobiliários que promovem os loteamentos e/ou a construção de unidades em áreas dispersas, como também para os compradores desses imóveis, que buscam investimentos com custos iniciais mais baixos e valorização mais segura no futuro. Esta certamente ocorre, enquanto há expansão de população urbana ou formas de concentração nas áreas em questão. Entretanto, em futuro próximo, é bem provável que o “bônus” da concentração urbana deixe de ter efeito, exatamente como o “bônus” da expansão demográfica.

É importante repetir que para os compradores há mudanças significativas. Em princípio, para cada um deles, trata-se de um investimento fundamental, tão importante quanto a busca de um local para alojar a família, com vantagens em longo prazo. Para a classe média, como para os trabalhadores, trata-se de um investimento, que também em longo prazo poderá ser tão ou mais importante que a aposentadoria pelo sistema previdenciário público e privado. Mesmo para os trabalhadores que adquirem lotes em áreas periféricas e produzem suas casas pelo sistema de autoconstrução, essa é uma garantia para o futuro e, em muitos casos, a possibilidade de passar da condição de inquilino para a de locador, melhorando sua renda.

Nessas condições, os compradores não são simples agentes passivos. São também agentes do mercado, buscando sempre formas de valorização de seus imóveis. Esse é um ponto de venda explorado pelas empresas imobiliárias.

Por outro lado, como nos lembra Gottdiener (1997), esse mercado é altamente dependente de ações do Estado, e este não se propõe a estabelecer con-

trole eficaz sobre essas práticas de caráter industrial. A regulação para a urbanização dispersa (que hoje é um fato em escala mundial) poderia estabelecer formas de conciliação entre interesses públicos e privados, tanto em termos sociais, quanto urbanísticos. Afinal, as áreas de urbanização dispersas são viabilizadas por investimentos públicos em obras de infraestrutura.

### **SEMPRE RESTAM DÚVIDAS**

Há ainda uma característica relevante no processo de modernização do setor imobiliário, que justificaria uma nova linha de pesquisa. Como já observamos antes, o estímulo que impulsionou a dispersão urbana foi o ritmo excepcional em que ocorreu a expansão da população urbana e sua concentração em um sistema de aglomerações metropolitanas e não metropolitanas. Nas microrregiões, a concentração de demandas por espaço urbano edificado (ou edificável) gerou uma elevação extraordinária de preços e aumento geral do custo de vida, em contraste evidente com as áreas não sujeitas a esse processo. As diferenças sempre ficam patentes em regiões ao redor dessas aglomerações urbanas, acessíveis por transporte automotivo, entre 30 e 90 minutos.

Pela lógica do mercado, tornou-se interessante para uma parte dos habitantes dessas regiões (principalmente os com filhos até o início da puberdade), residir nas faixas exteriores, com custos menores, e trabalhar nas áreas interiores, com rendimentos maiores. A solução foi a construção de pequenos conjuntos residenciais, isolados das áreas já urbanizadas, em que casas equipadas com todos os serviços urbanos, o que a tecnologia atual já torna possível, são oferecidas a preços bem mais baixos.

Esse foi o modelo dos condomínios fechados, rapidamente absorvido pelo mercado imobiliário. Mas há um aspecto que indica sua fragilidade: esse impulso só tem sentido enquanto os preços das áreas mais densas respondem aos estímulos do adensamento contínuo. Não havendo mais compradores, os preços caem. Os compradores sempre esperam alcançar uma valorização significativa desses

terrenos e dessas casas, em prazo relativamente curto, em razão da continuidade da demanda. Mas, como observou Sposito (2007), ao redor das cidades médias do interior de São Paulo, com taxas menores de expansão demográfica e industrial, essas mudanças no mercado imobiliário nem sempre são seguidas de valorização dos preços das unidades, frustrando as expectativas. É outra questão que merece uma retomada de levantamentos de dados e análise (SPOSITO, 2007).

Há ainda um ponto a debater, o que diz respeito à diferença em relação aos padrões das “edge-cities” norte-americanas, descritas por Joel Garreau (1991). Nossas formações urbanas dispersas não apresentam espaços significativos para o alojamento de escritórios. Resta entender por quê.

Finalmente, cabe observar que o número já significativo de pesquisas desenvolvidas por nossos companheiros de rota, bem como de artigos publicados sobre a dispersão urbana em diferentes regiões, nos permite esperar, para o futuro próximo, ampliação também significativa no campo dos estudos teóricos.

## REFERÊNCIAS

FISHMAN, Robert L. American suburbs/English suburbs. A Transatlantic Comparison. *Journal of Urban History*, SAGE - Social Science Collections, Charlotte, vol. 13, n. 3, p. 237-251, maio de 1987.

GARREAU, Joel. *Edge City: Life on the New Frontier*. New York: Doubleday, 1991, 546p.

GOTTDIENER, Mark. *A Produção Social do Espaço Urbano*. (2ª ed.). São Paulo: Edusp, 1997.

REIS, Nestor G. *Evolução Urbana do Brasil 1500-1720*. (2ª ed.). São Paulo: Editora Pini Ltda., 2001 [1968].

\_\_\_\_\_. *Urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano*. São Paulo: Via das Artes, 2007.

SIEVERTS, Thomas. Do transbordamento entre cidades (*zwischenstadt*) às cidades regionais. In: REIS, Nestor G.; PORTAS, Nuno; TANAKA, Marta Soban. *Dispersão urbana*. Diálogos sobre pesquisa / Brasil – Europa. São Paulo: FAU-USP, 2007.

SPOSITO, Maria E. B. Descontinuidades territoriais e novas morfologias urbanas no estado de São Paulo. In: REIS, Nestor G.; PORTAS, Nuno; TANAKA, Marta Soban. *Dispersão urbana*. Diálogos sobre pesquisa / Brasil – Europa. São Paulo: FAU-USP, 2007.