

**SOUZA, Maria Adélia. A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo. São Paulo: Hucitec, 1994.**

**LISANDRO PEZZI SCHMIDT\***

Pretende-se com esta resenha, divulgar o trabalho da Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Maria Adélia Aparecida de Souza, no qual resgata a importante abordagem sobre a dinâmica da verticalização em São Paulo. A idéia central do livro é estudar a verticalização em São Paulo como parte do processo de urbanização, bem como a (re) produção do espaço urbano. O livro permite identificar a relação entre o capital imobiliário, capital financeiro, capital fundiário e o capital produtivo. Portanto, a obra de Maria Adélia, além de ampliar ainda mais os conhecimentos advindos de estudos referentes a (re) produção do espaço urbano, propõe-se a identificar algumas das singularidades das cidades, em particular de São Paulo.

Num primeiro momento, o capítulo I trata das especificidades que levaram São Paulo à condição de metrópole, dos índices da população e a produção do espaço. A expressão "verticalização", foi conhecida em meados de 1900, como "símbolo" do desenvolvimento urbano. O processo de urbanização também acelera-se com novos loteamentos e a conseqüente ampliação da infra- estrutura urbana (água, esgoto, luz e transporte). A cidade de São Paulo, desempenha novos papéis como: bancário, comercial e industrial. Mais tarde, em 1945, São Paulo torna-se o maior centro industrial da América Latina e surgem os planos urbanos. "Constróem-se os primeiros Arranha-Céus", acompanhando o que visava o código de obras vigente desde 1929. Nas décadas de 1960 a 1980, ocorreu a expansão do espaço construído horizontal e vertical, com a atuação do Estado sobre o urbano. Partindo disto, a autora delimita períodos de 1554 até 1892, desde o processo de produção de São Paulo, que mostra como ocorreu a verticalização, e que permite identificar certa "lógica" da (re) produção do espaço urbano. Do exposto anteriormente, a autora enfatiza a reprodução do espaço urbano que teve como conseqüência a ampliação do espaço habitado e as profundas transformações na propriedade fundiária, onde a terra urbana passou à condição de mercadoria e reprodução do capital através da verticalização.

Ao mesmo tempo em que ocorreu a modernização dos processos produtivos pertinentes à verticalização, acontece também a reprodução do capital. Lembra-se de um trecho do livro: "a produção do edifício realiza a reprodução de múltiplas formas do capital", quando a autora se refere ao capital fundiário, imobiliário e financeiro.

Chama-se atenção sobre outro aspecto, em que de um lado a verticalização implicou na descentralização de vários setores como serviços e comércio. De outro, a verticalização fez com que houve-se o deslocamento das classes mais baixas que foram para a periferia, localizarem-se próximos as fábricas. Este fato deve-se principalmente à valorização da terra urbana no centro, e que gerou a segmentação para a expansão da verticalização, como forma de "diluir" o preço dos terrenos. Se resgatarmos essas idéias para a realidade de hoje, certamente teríamos que repensar vários aspectos, pois atualmente quem desloca-se das áreas centrais até as áreas periféricas são na maioria das vezes, em grandes cidades e ou em cidades médias, as classes médias ou altas, por exemplo, através dos condomínios fechados.

---

\* Lisandro Pezzi Schmidt - Licenciado em Geografia pelo Ceunifran-RS (1998) e aluno do Curso de Bacharelado em Geografia da UEM-PR (1999).

Neste caso, as áreas centrais de São Paulo passaram a ser incorporadas por novas edificações utilizadas principalmente pela classe média e alta. Conforme o livro demonstra, no final do século XIX, a paisagem urbana paulista foi transformada. O espaço se reorganizou, por um lado o centro valorizou-se, e, a população pobre movimentou-se para áreas periféricas devido à existência de uma "luta de posse pela terra", que propiciou a expansão e o deslocamento da população pobre para outras áreas da cidade. Por outro lado, a classe média e a burguesia, após 1930 foram as principais interessadas na verticalização. Juntas utilizaram-se dos "valores de troca" proporcionados pela verticalização como o aluguel dos imóveis. Neste sentido, a verticalização surgiu como um dos reflexos dos anos 20 no Brasil, ocupando um "lugar" nas cidades brasileiras, de destaque e de reprodução do capital.

O que chama a atenção no capítulo 3, num primeiro momento é a relação entre a construção civil, a verticalização e a modernidade presente nas edificações, em substituição aos padrões arquitetônicos que vinham sendo implantados nas casas. A edificação toma um novo sentido e apresenta nova forma arquitetônica. Isto proporciona um aumento no preço dos imóveis e a especulação se torna mais emergente. Fato este ocorrido no processo de verticalização em Maringá - PR, quando grande parte dos imóveis em fase de construção, demonstram novas "fachadas", espaço físico maior e claro preços diferenciados. Percebe-se uma tendência para a construção de edifícios para fins de habitação com maiores áreas e a cada nova incorporação, novos aspectos na construção, acabam fazendo o preço final do imóvel chegar mais alto ao consumidor em função das constantes renovações. Num segundo momento, a substituição das importações pela produção nacional foi um importante elemento para a ampliação de vários setores econômicos brasileiros, inclusive da construção civil. Aliado a esse processo vê-se o papel do Estado, atuando na infra-estrutura, legislação urbana, bem como nos fundos para financiamentos. Outro aspecto que chamou a atenção no capítulo 3, foi que a construção civil, também passou por momentos de estagnação, principalmente na década de 1970, ou seja, a dependência da esfera pública afetou as edificações em São Paulo. Mesmo assim, nota-se que o papel do incorporador/construtor na produção do espaço manteve-se em contínuo crescimento.

No capítulo 4, a autora define que os edifícios fazem parte da "nova forma" de moradia na cidade, a partir de um novo elemento no espaço urbano. Os primeiros edifícios em São Paulo eram destinadas para fins comerciais e para escritórios, sobretudo pela "inovação tecnológica"- presença do elevador e do concreto armado. Na década de 1920, começava a construção de edifícios para fins de habitação. Na década de 1930 a 1940, o aluguel já se tornava uma vantajosa forma de investimentos para a burguesia (valor de troca), uma fase de ampliação do espaço verticalizado. Existe na verdade, na esfera privada o predomínio do valor de troca sobre o valor de uso, que aparece claramente na (re) produção do capital através dos aluguéis. De maneira geral, pode-se perceber que a verticalização em São Paulo, teve dois momentos: o primeiro até 1950, um processo lento, tendo em vista a dificuldade de materiais de construção, ou seja, a baixa produção no Brasil; o segundo momento, após 1950, processo mais acelerado, tanto em função da produção de insumos da construção civil brasileira, bem como da mudança do Código de Obras de São Paulo que facilitou a produção de edifícios para fins especulativos e de (re) produção do capital na cidade. A partir de 1960, existiu uma melhor relação entre o Estado e a verticalização, principalmente com a criação do BNH em 1964, o que proporcionou a viabilização de muitos projetos arquitetônicos. Em meio a tantas inovações, a autora comenta a respeito do Código de Obras: "(...) o código de obras sempre irá ser alterado em benefício do incorporador". Ao fazer a relação entre o Estado/governo e o agente incorporador, Maria Adélia se posiciona frente à política urbana no manejo de legislações as construções que surgiam.

Na segunda parte do livro, a autora se refere   verticaliza o e reprodu o, dizendo: "A verticaliza o uma forma que se multiplica", nos faz pensar que a idéia esta vinculada   reprodu o do capital financeiro e imobiliário. A localiza o da verticaliza o no espaço, fica condicionada a disposi o de terrenos em áreas centrais ou em bairros melhor estruturados.

O capítulo 5 aborda, a concentra o nas áreas centrais de São Paulo, que facilitou a aproxima o entre o local de trabalho e da moradia burguesa. Pode-se afirmar que houve uma "reforma" no espaço, no sentido de renova o, aproxima o entre as leis vigentes (Lei de Zoneamento) e a verticaliza o. Neste momento ocorre a aproxima o entre o capital financeiro e o capital produtivo, onde a verticaliza o nas áreas centrais, justifica o interesse de maior renda fundiária, em que todo o processo   favorecido pela existência de uma parte da popula o com o desejo de morar no centro, longe da periferia. Isto proporciona o aparecimento no espaço urbano da diferencia o de classes, quanto ao valor da terra ser maior no centro do que na periferia. O capítulo 5, fala das áreas incorporadas, substituindo áreas residenciais ou antigas vilas com novos projetos, onde a divisão social do espaço permaneceu a mesma. O conceito elaborado sobre verticaliza o por Maria Adélia,   que " (...) ela   resultante, no espaço produzido, de uma estratégia entre múltiplas formas do capital fundiário, produtivo, imobiliário e financeiro, que cria o espaço urbano."

Essa estratégia, definir  os limites de multiplica o do solo. A verticaliza o tem um efeito de sobrevaloriza o do espaço, visto que se instala em áreas bem equipadas, do ponto de vista da infra- estrutura, e vai projetar-se como valor de troca. Destaca-se, que a estratégia dos promotores imobiliários, ao produzir habita oes, com inova oes fazem com que o valor de uso torna-se superior aos já existentes, na qual obt m-se um preço de venda cada vez maior, o que amplia a exclusão das camadas populares.

O capítulo 6 possui uma importante argumenta o sobre renda, preço e valor da terra. A autora, reflete sobre a teoria de quatro autores: a teoria da renda de Marx (1985); a renda da terra, sob a visão de Paul Singer (1979); a teoria da localiza o, para Flávio Villaça (1985) e a destrui o da renda da terra, de Nakano (1981). O que mais se destaca no capítulo 6, são as quest oes sobre a valoriza o da terra e a verticaliza o em São Paulo, buscando possíveis correla oes entre o uso e a ocupa o do solo e o valor da terra, em que a verticaliza o surge nas áreas com melhor acesso e infra-estrutura.

Assim, através dos estudos e mapeamentos elaborados pela autora, nota-se que nas áreas em que ocorreu a verticaliza o houve uma "mudança de valor", tanto nas de maior infra-estrutura, quanto nas de menor infra-estrutura. Como salienta Maria Adélia, "a verticaliza o, ao longo da história de São Paulo, ocorreu em áreas já valorizadas", e a atua o do Estado neste processo, esteve condicionada em razão das decis oes político-econ micas. Pode-se identificar através destas análises que a verticaliza o, em São Paulo, buscou áreas previamente valorizadas, onde possivelmente está a classe consumidora, bem como de acordo com o "valor" do terreno a ser incorporado, que influenciaria na altura da verticaliza o como forma de "diluir" o investimento e, então, se chegar ao que tecnicamente   conhecido como "fra o ideal". Destaca-se assim, a lógica da atua o dos incorporadores imobiliários, no sentido de super-valorizar as áreas em que atuam no espaço urbano.

Outra parte importante trabalhada no livro foi a questão do lugar. A autora quis referir-se ao uso da terra que aparece como apropria o pelo capital em determinado lugar da cidade.

O capítulo 7 relaciona o espaço natural e o espaço produzido em São Paulo. Ficou clara a dinâmica da produ o do espaço em fun o de aspectos naturais e do espaço adaptado, a partir da produ o do espaço pelo homem. A expansão horizontal da

cidade de São Paulo, se deu por camadas de alta renda, onde é citado o bairro Higienópolis. Já a expansão vertical, ocorre mesmo havendo obstáculo natural, tanto pelas técnicas utilizadas para construção, quanto por ter sido determinada anteriormente a direção de expansão. Conclui-se, pois, que não existe obstáculo para expansão vertical em São Paulo pela topografia, mas principalmente pela valorização fundiária, provocada pela própria verticalização. Isto se repete em Maringá- PR, quanto a atuação dos incorporadores imobiliários, em função da especulação ser decorrente da própria atuação destes num curto espaço.

Na terceira parte do livro, onde está o capítulo 8, "os agentes da verticalização: os incorporadores imobiliários", é de destaque o papel dos agentes produtores do espaço urbano. Existe, conforme salienta a autora, certa dificuldade no Brasil para caracterizar cada agente e suas características, uma vez que eles se confundem no tempo e no espaço. Este capítulo é muito importante para a compreensão dos agentes, muito embora exista certa dificuldade para conceituar os agentes produtores do espaço urbano, que se dividem em 3 tipos: o agente incorporador, o produtor e o comprador. O primeiro, no sentido de "fabricar o solo", quem cria o solo, quem promove o empreendimento; o segundo cujo papel é o da construção e o terceiro que é fundamental para a existência do mercado imobiliário. A autora faz algumas referências a alguns agentes, dentre eles, as empresas construtoras, o Estado, os proprietários rurais, os proprietários fundiários e os corretores de imóveis. Ela cita autores que definem estes agentes, como: Topalov (1974), Form (1971), Capel (1974), Clichevsky (1975), Harvey (1973), Borja (1975) e Almeida (1982).

No capítulo 9, destaca-se a parte histórica das incorporadoras e percebe-se uma mudança no decorrer do processo de verticalização, onde inicialmente as edificações eram realizadas com recurso próprio das famílias, e com o passar dos anos, as edificações vieram a ser produzidas por incorporadoras em determinadas áreas das cidades de maior atração. Descrevem-se algumas idéias de que os investimentos em imóveis voltados ao mercado (compra, venda e locação), estiveram de acordo com a situação político-econômico de determinados períodos. O capítulo 9 permite identificar algumas particularidades das incorporadoras, bem como os papéis desempenhados de modo diferente ou em conjunto entre incorporadoras, construtoras e vendedoras. Nota-se que, a ampliação das incorporações em São Paulo, esteve intimamente ligada aos "altos e baixos" do mercado imobiliário, em que o surgimento de novas incorporações veio atender às necessidades do mercado e acentuar o processo de verticalização. De maneira geral, "a (re) produção do solo é um negócio rentável". Assim, o sucesso de certas incorporadoras que acabam se consolidando no mercado, estão ligados ao planejamento, gerenciamento, entre outras estratégias, ao mesmo tempo que podem variar no tempo e no espaço, e em lugares diferenciados.

O que mais se destaca dentre muitos aspectos do capítulo 10, é a descrição que a autora realiza sobre as Leis do Uso do Solo em períodos diferentes (meados de 1900 e 1970). Ao longo destes diferentes períodos, quanto à legislação urbana de São Paulo, não houve preocupação com o processo de expansão do espaço urbano. O processo de verticalização em meio às alterações pertinentes às Leis de São Paulo, acentuou-se como já foi comentado, a partir da década de 64 com a criação do BNH. Os índices relacionados à área construída- área dos lotes, sofreram alterações que geraram diferentes iniciativas por parte do poder público. Ficou claro, quando se relata o coeficiente máximo de aproveitamento do terreno para tipos de edificações como apartamentos, comércio, serviços, dentre outros. Diz Maria Adélia, quanto às Leis de Uso do Solo que "(...) seu exame, no entanto, revela as posições das diferentes instâncias e agentes interessados na produção do espaço vertical no município de São Paulo."

Para o mercado imobiliário, a política urbana pouco interfere na sua atua o. No que se refere   análise da verticaliza o e do Estado, nota-se que houve uma ampla discussão quanto ao aproveitamento e (re) produ o dos lotes, em que o papel do Estado esteve ora defendendo a articula o entre o melhor assentamento às popula es, no sentido de não haver uma valoriza o maior nos imóveis, ora realizando projetos de planejamento, uso e ocupa o da área urbana em São Paulo, que "favoreceram" as incorporadoras na produ o de áreas nobres. A incorpora o para o Estado/ governo significa uma amplia o de infra-estrutura e melhoria de áreas urbanas, como áreas que se valorizam, parecendo assim uma política urbana com um melhor plano de a o. Convém ressaltar que essas considera es proporcionariam várias discussões, por ser um tema bastante complexo. Não se pode esquecer que significativa área urbana de São Paulo,   destinada para uso residencial, e que a verticaliza o necessita de terrenos bem localizados e dotados de boa infra-estrutura.

Há uma rela o no espaço urbano entre classes sociais, indústrias, habita o e, principalmente, especula o. Também com a mudança no comportamento das construtoras/ incorporadoras em diferentes décadas, o aumento do número de imóveis, a concentra o nas áreas centrais, dentre muitos outros aspectos. A localiza o da verticaliza o projetou-se em áreas de melhor infra-estrutura na cidade de São Paulo, que facilitou a implanta o de grandes projetos e valoriza o das edifica es. Em alguns momentos, Maria Adélia referiu-se   Geografia da Verticaliza o, que   a sobrevaloriza o do espaço urbano destinada às classes média e alta, e   conseqüente exclusão da classe de baixa renda.

Num sentido amplo, a valoriza o fundiária foi o determinante da expansão vertical, no momento em que a verticaliza o proporcionou a reprodu o do valor da terra. Pode-se perceber certa aproxima o entre as Leis do Estado e a verticaliza o, o que proporcionou a produ o e o consumo. A obra de Maria Adélia   considerada muito importante para quem estuda a cidade e suas particularidades. O livro   indicado para profissionais e estudantes das áreas de Geografia, Arquitetura, Engenharia Civil, bem como para Historiadores, Sociólogos, Economistas, Urbanistas, entre outros. Para quem vai pesquisar sobre a cidade e seu processo de (re) produ o, este livro apresenta riquíssima discussão sobre a identidade da urbaniza o e da verticaliza o e poderá contribuir para o entendimento do espaço urbano, além de fornecer uma "rica" ilustra o fotográfica e cartográfica.

Embora o livro tratar de questões particulares de uma cidade como São Paulo, seu conteúdo   riquíssimo em reflexões teóricas e que podem ser claramente discutidas para a realidade de muitas cidades brasileiras.

Autores: Van Bezou Kolder, Dora Regina Biles Quares, Marcos Ribeiro da Silva, Marcos Rogério de Oliveira

Título: Nova Osmoza da Universidade Estadual de Maringá (UEM) sob o  cio de "Geografia de paisagem"

V. 1, 2003-02

MIS - ANU GeoNews 1997

CTUR - Anu o Científico

Título: Geopatia: Desastres e o Pão - Alameda

V. 11, 1991-02

MIS - ANU GeoNews 1997

CTUR - Hugo Assis