O processo de verticalização: uma revisão bibliográfica sobre as suas origens e implicações no espaço urbano

CRISTIANO CASSIANO DE ARAUJO*

Resumo

O presente trabalho objetiva analisar, por meio de uma revisão bibliográfica, mais especificamente advinda do campo da Geografia Urbana, um tema que é de grande importância ao estudo do urbanismo, e mister ao seu planejamento: o processo de verticalização, sua gênese e suas implicações no espaço urbano. Calcado na reprodução de seus empreendimentos e amparado pela ação conjunta entre os agentes produtores do espaço urbano, ou seja, os promotores imobiliários e o Estado, deseja-se aqui examinar este processo, procurando demonstrar que o mesmo ocorre do imbricamento das funções entre tais agentes: a promulgação de leis que legitimam o avanço desse processo e que gera a fragmentação do espaço urbano e a segregação socioespacial.

Palavras-chave: Verticalização; Agentes de Produção do Espaço Urbano; Fragmentação; Segregação socioespacial.

The verticalization process: a bibliographical review of its origins and implications in urban space

Abstract

The present work aims to analyze, through a bibliographical review, more specifically from the field of Urban Geography, a theme that is of great importance to the study of urbanism, and its planning: the verticalization process, its genesis, and its implications in urban space. Based on the reproduction of their enterprises and supported by the joint action between the agents producing the urban space, that is to say, the real estate developers and the State, it is desired to examine this process, trying to demonstrate that the same occurs from the overlap of functions between such agents: the enactment of laws that legitimize the advancement of this process and that generates the fragmentation of the urban space and the socio-spatial segregation.

Key words: Verticalization; Agents of Production of Urban Space; Fragmentation; Socio-spatial segregation.

* **CRISTIANO CASSIANO DE ARAUJO** é Doutorando em Geografia Humana (IGEO/UFBA); Pesquisador do Grupo Território, Propriedade Intelectual e Patrimônio (TERPIIGEO/UFBA).

Introdução

A verticalização é um segmento de ocupação do solo urbano caracterizado pela presença de edifícios que agregam uma quantidade maior de área construída numa determinada área de uma cidade. Essa vertente nasce com a consolidação da cidade moderna e de seus princípios capitalistas de (re) produção espacial, onde o raciocínio quanto ao aproveitamento dos espaços urbanos gerou também uma lógica no aproveitamento de seu uso, mediado pelo desenvolvimento da tecnologia do concreto armado e pela arquitetura moderna. Estas proporcionaram uma mudança na paisagem urbana imediatamente apropriada por este sistema (BENEVOLO, 2001).

Fruto de um período importante na história da evolução técnica e científica da humanidade, no fim do século XIX e no início do século XX, os arranha-céus de Nova York perpetuavam-se representando o poderio de empresas que, no centro dessa cidade, construíam seus edifícios em face da importância desses empreendimentos estarem instalados sobre estruturas que contemplavam aspectos estéticos e funcionais. Esta forma de produzir a cidade, mediante o viés da modernização das sociedades, diretamente ligados aos aspectos capitalistas, resultou no aparecimento de dois elementos que caracterizariam este processo espacial como a base de sua dinâmica: a localização e a valorização sobre o solo urbano (LOJKINE, 1979). A junção entre ambos produziu o encadeamento da verticalização mediado pela lógica de mercado, significando, igualmente, um processo de mudança organizacional do espaço urbano (FRANÇA; ALMEIDA, 2015).

Portanto, para dar conta desta empreitada analítica, o presente artigo pretende ser tão somente uma revisão bibliográfica sobre as origens e implicações do processo que mudou as cidades brasileiras, e que se apresentou como uma solução para a demanda habitacional ao proporcionar moradias baratas, seguras e eficientes para cidades que recebiam um enorme contingente de migrantes ao longo do século XX, mas que se pautava no barateamento e sucateamento da moradia popular mediante os níveis salariais dessa mesma população face ao custo da habitação produzida capitalisticamente (CORRÊA, 2002).

Para corroborar tal perspectiva, examinam-se os mecanismos e ferramentas que não apenas o alimentaram, mas que também ditaram e continuam ditando as suas regras. É neste quesito que se introduz o debate sobre os agentes de produção do espaço urbano, em especial, os empreendedores imobiliários, que influenciam política e economicamente a coordenação do poder público em benefício de seus projetos, onde, o Estado, este receptáculo das demandas públicas e privadas, refém ou mesmo parceiro dos incorporadores imobiliários, ratifica esse processo por intermédio dos mecanismos que legitimam essa tendência. Em especial, a legislação urbanística.

O Brasil e a verticalização: ambiguidades do processo da modernização.

A história da verticalização no Brasil se confunde com a da indústria da construção civil, pois as descobertas de novos materiais neste campo possibilitaram a estruturação de edificações de grande porte. Até o final do século XIX, casas e edifícios mantinham sua tipologia arquitetônica

de acordo com os materiais e técnicas disponíveis para sua construção. O aprimoramento dessas técnicas resultou tanto numa mudança nas relações de trabalho, devido ao fato dos imigrantes que traziam estas novidades serem os únicos a manusearem tais técnicas, quanto uma modificação profunda na arquitetura, sobretudo, no que tange aos novos esquemas de aproveitamento dos terrenos. Neste sentido, Souza (1994) deixa claro que, na

> arquitetura, as transformações e a mecanização do transporte vertical e horizontal garantiram as bases para um amplo desenvolvimento. A década de 1930 e 1940 assistiria à multiplicação de uma grande inovação no setor residencial: os prédios de apartamentos. Essa verticalização seria aceita inicialmente com relutância, pois ameaçava costumes que remontavam aos tempos coloniais (SOUZA, 1994, p. 78).

A utilização de novas tecnologias propiciou o aumento com os gastos das construções. Os principais motivos foram a busca pelo conforto, o aumento qualitativo das construções e a importação de materiais (SOUZA, 1994). Este último teve sua situação alterada a partir da década de 30, quando a indústria brasileira encontra uma oportunidade de desenvolvimento mediante o início da II Guerra Mundial, que trouxe, como consequência, a paralisação das atividades industriais europeias. Dentre elas, aquelas ligadas à produção e exportação de bens manufaturados para a construção civil. Por este motivo, deu-se rapidamente o incremento das atividades industriais desse ramo para suprir as necessidades da construção civil. A fabricação de cimento no Brasil, por exemplo, a partir de 1926, é um dos marcos da atuação industrial que possibilitou a produção interna de um tipo de material que seria utilizado em larga escala. Neste caso,

> emerge daí uma racionalidade maior no processo construtivo, manifestado também no processo de verticalização. Altera-se a implantação da edificação no terreno, separa-se o local de trabalho do da moradia. Principia um projeto arquitetônico que, preservando embora algumas características dos antigos sobrados coloniais, ousava utilizar novas tecnologias (SOUZA, 1994, p. 76).

Outro fator que auxilia a mudança nos padrões construtivos é o processo de crescimento da cidade. Com a mudança no padrão produtivo e econômico brasileiro, ou seja, a transição de uma matriz agrária exportadora para industrial, as cidades brasileiras receberam um contingente populacional que resultou num aumento das periferias das grandes cidades, uma vez que os migrantes - na sua maioria advindos do interior dos estados -, com o pouco que trouxeram, não conseguiram se estabelecer com dignidade naquele incipiente espaço urbano brasileiro, fora a inexistência de uma política habitacional abrangente para esta população (CASSIANO DE ARAÚJO, 2009). A tabela a seguir corrobora com essa perspectiva e demonstra que a instabilidade urbana criada naquele momento se deve, em grande parte, ao maciço processo de migração ocorrido, principalmente, entre os anos 40 e 80 do último século.

Tabela 1: População residente por situação de domicílio, entre 1940 e 1991.

Ano	Total	Urbana	Rural
1940	41.236.315	12.880.182	28.356.133
1950	51.944.397	18.782.891	33.161.506
1960	70.070.457	31.303.034	38.767.423
1970	93.139.037	52.084.984	41.054.053
1980	119.002.706	80.436.409	38.566.297
1991	146.825.475	110.990.990	35.834.485

Fonte: INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE), 2018.

A apropriação da indústria e o "vínculo entre a verticalização (consequência da evolução das estruturas de concreto, do elevador e dos interesses econômicos) e a decadência dos novos padrões arquitetônicos que vinham sendo implantados nas casas" (SOUZA, 1994, p. 79), contribuíram para a consolidação da ideia que espaços modernizados são espaços verticalizados. Sob essa perspectiva, o processo de verticalização chega ao Brasil algumas décadas depois de seu surgimento em escala mundial. As cidades de São Paulo e Rio de Janeiro foram as pioneiras, começando timidamente nas primeiras décadas do século XX. Os centros das cidades foram as primeiras áreas a terem tais empreendimentos implantados.

Porém, no Brasil, ocorre a inversão do que aconteceu em outros países. Tomemos o exemplo da Cidade do Rio de Janeiro no início do século XX. As áreas centrais, onde foram construídos os primeiros edifícios, assim como na Europa e nos EUA, eram antigas áreas industriais que ainda mantinham alguns cortiços, onde as condições necessárias para se viver eram precárias. Esses cortiços precisavam dar lugar a outras edificações que teriam outros objetivos. Com isso, esta população passou pelo mesmo processo de desapropriação ocorrido com outros povos do mundo. No entanto, o que aqui se analisará é o que difere a consequência final deste ato.

Ao serem removidos, os habitantes dos antigos cortiços não foram indenizados. Eles e elas, na sua maioria, forçados a sair de suas casas, não tinham condições de se manter devido aos valores do aluguel na área central da cidade. Por isso, as alternativas foram as moradias improvisadas nos morros e nos subúrbios. A citação a seguir explicita este momento histórico:

> A expulsão e o abandono da maioria dos habitantes do perímetro urbano afetado foi o lado perverso da reforma burguesa, que transformou o Rio na 'Cidade Maravilhosa'. O essencial era o saneamento e o embelezamento da área central, e sua especialização como espaço de comércio e das altas finanças, além da política e da administração pública. A população de baixa renda, porém, foi a mais atingida com as reformas e as novas posturas oficiais. O Rio de Janeiro caracterizou-se originalmente pela concentração das populações de baixa renda no centro, as camadas médias nos bairros próximos e a elite nos arrabaldes. A partir da reforma de Pereira Passos, o crescimento da cidade passou a ter um conteúdo ideológico

> caracterizando cada região: zona norte, industrial e pequeno-burguesa; zona sul, elitista e cosmopolita; o centro, comercial e administrativo; e os subúrbios, proletários (WEID, 2004, p. 83).

A instalação da população nas periferias, após a reforma do então Prefeito Pereira Passos (1902-1906), deu-se mediante o fato de que estas áreas não tinham seu valor fundiário agregado à especulação imobiliária, por se localizarem em regiões suburbanas. No entanto, a crítica aqui dirigida refere-se à forma como se deu o processo: desapropriação forçada com o tardio investimento em infraestrutura nesses locais, que se constituíram enquanto espaços marginais devido ao fato de sua população ficar à margem da sociedade de consumo.

Casos assim decorrem de problemas relacionados ao direcionamento das políticas públicas brasileiras de provisão habitacional, que sempre teve, nas suas concepções, o descaso com os grupos sociais excluídos (CASSIANO DE ARAÚJO, 2009). Referindo-se à citação acima, que apresentam dois momentos, a desapropriação e a nova configuração do espaço urbano, entende-se que o processo de verticalização no Brasil, da forma como ocorreu, foi apenas mais um elemento que contribuiu para a antagônica história da urbanização brasileira. Isto porque, tendo a exclusão social como resultado da diferença entre classes sociais, acentuaram-se as características que o compreenderam enquanto uma forma de mudança na organização social e funcional de um espaço excludente.

Intensificado a partir das políticas públicas habitacionais instituídas durante o período da ditadura militar (1964-1985), mediante sua função habitacional, e com a criação de órgãos que gerenciassem seu avanço, como o BNH – Banco Nacional de Habitação - e o SERFHAU, Serviço Federal de Habitação e Urbanismo -, o processo de verticalização no Brasil, a partir de 1964, veio estabelecer uma função que legitimaria sua atuação no cenário da construção civil (SOUZA, 1994): proporcionar moradias baratas, seguras e eficientes para cidades que, durante aquele período, recebiam um enorme contingente de migrantes, realizando-se com o auxílio dos "baixos níveis dos salários das camadas populares, face ao custo da habitação produzida capitalisticamente" (CORRÊA, 2002, p. 21).

Com o passar dos anos, a verticalização evidenciou-se como resultado do controle e do uso do solo em relação aos valores que o constitui. Isto ocorreu devido ao fato de que qualquer área, que tem como características um determinado tipo de empreendimento (indústrias, comércios, etc.), mantém seus valores estipulados em relação à infraestrutura que nela se encontra em maior número. No caso específico do processo de verticalização, essa relação "aprofunda outra contradição do espaço, qual seja, a passagem do espaço produzido como valor de uso para um espaço que se reproduz visando à realização do valor de trocas" (CARLOS, 2001, p. 25).

Os agentes de produção do espaço urbano: o Estado e os mecanismos legais.

Para fazer uma análise que compreenda a dinâmica do espaço urbano, primeiramente é preciso relacionar o fenômeno ocorrido com os agentes que o transformam. Por isso, busca-se analisar a gênese e as implicações do processo de verticalização sob a perspectiva criada a partir da ação conjunta dos agentes de produção do

espaço urbano. Faz-se necessário dizer que as atividades dos agentes podem desdobrar-se em diversas ações, desde a função de promotor imobiliário, que o Estado também pode assumir, até a venda e a construção de um empreendimento, por parte do proprietário fundiário. Sem embargo, tais ações conjuntas caracterizam o fortalecimento de suas práticas em relação ao processo de verticalização instituído. Para iniciar esta análise, e, sobretudo, fazer compreender tais práticas conjuntas, busca-se uma explicação que define o objeto a ser analisado:

> Provavelmente no Brasil, e sobretudo em São Paulo, os agentes produtores do espaço urbano ainda estão por ser identificados, pois se dividem em pelo menos três tipos: os incorporadores, os construtores e os vendedores. É preciso conceituá-los melhor. O que torna a tarefa mais complexa é que o mesmo agente pode assumir os três tipos ou um ou dois deles. O que ainda se deve comprovar é que eles (os tipos) podem agregar-se ou desagregar-se, neste ou naquele empreendimento, assumindo, portanto, papéis e figuras jurídicas que variam com o tempo (SOUZA, 1994, p. 189).

Sendo o mediador dos conflitos e vivências do/no espaço público, e atuando na organização do mesmo, o Estado tem como característica principal reunir todos os movimentos que dele e de suas ações necessitam para orientá-los quanto à conquista de seus objetivos, aproximando-se assim de uma prática mais democrática, pois, dos sem-teto aos grandes incorporadores da construção civil, todos precisam do Estado para dar o seu aval às demandas a ele apresentadas. Utilizando de sua função jurídica para definir leis e códigos urbanos, o Estado concilia estas ações à implantação de obras de caráter infraestrutural. Estas obras, legitimam sua atuação como regulador do espaço urbano, pois dizem respeito à sua função primordial enquanto gestor do espaço público: conceber as mínimas condições para a habitação, circulação e desenvolvimento de uma cidade.

No entanto, no caso da verticalização, constata-se, na história da cidade moderna, e mais precisamente durante este período capitalista que vivemos, a presença de uma relação de proximidade entre o Estado e os grandes empreendedores capitalistas. Isto se deve ao fato de que o valor da terra, sendo o grande diferencial no uso e no lucro sobre o solo urbano, irá, a partir das ações que o definem, ser permeado e delineado conjuntamente com esses agentes. Além disso, vai estipular/conceber o desenho urbano, alocando pessoas e atividades de acordo com a funcionalidade que determinadas atividades representam para as classes sociais, a partir da organização espacial. Sendo assim, o Estado e suas ações de ordem estrutural promovem, no ambiente urbano, uma série de procedimentos que ganham, em alguns casos, uma dimensão contraditória em relação aos espaços nos quais são aplicados.

A partir de sua implantação, tais ações podem condicionar a valorização do solo urbano mediante fatores que muitas vezes fogem do controle do Estado, ou que, ao mesmo tempo, são resultados de suas ações, como o valor sobre seu uso. O melhor exemplo para ilustrar esta situação seria pensar que a especulação sobre o valor do solo terá implicação direta na especulação sobre os edifícios ali construídos, como o ponto de vista a seguir demonstra:

> Por outro lado, no que concerne à propriedade fundiária e ao seu uso pela verticalização, será objeto de múltiplas alianças entre os donos da terra e os incorporadores, manifestas por uma intermediação do Estado que, em última análise, não só libera o solo para a verticalização (lei de zoneamento e uso do solo) como promove a sua valorização através da implementação das políticas públicas (infraestrutura, saneamento, comunicação, transporte, etc.) (SOUZA, 1994, p. 196).

Destaca-se esta citação que identifica a discussão presente quanto à valorização do uso do solo mediante as condições de infraestrutura implantadas pelo Estado. Por outro lado, merece relevância os aspectos notabilizados por Carlos (2001), quando a autora refere-se à atuação do Estado como um ente que modifica o valor de uso de um espaço, (re) caracterizando-o como um espaço cujo valor de troca se sobressai em relação às outras estruturas, isto é, gerando novas matizes urbanas, uma vez que as "possibilidades de uso do espaço – que repousa na propriedade privada do solo – se alimentam, em uma metrópole superedificada de transformações do plano diretor, sob a tutela do Estado" (CARLOS, 2001, p. 25).

Retendo-se sobre o papel do poder público, interpreta-o enquanto um ente que irá definir os moldes e contornos de uma cidade - a partir dos interesses dos membros que o compõem - e que, por intermédio da legislação, viabiliza essa conduta. Senão, vejamos: a análise sobre os aspectos legais que envolvem tal processo, e que nos dá a dimensão de que as formas de especulação sobre o solo urbano possui um direcionamento legal, ao ser originada através do movimento da verticalização, ocorre devido ao fato de que a legislação se torna uma ferramenta quando resulta na "incorporação de novas áreas que importam em novas formas de valorização do espaço urbano" (CARLOS, 1997, p. 4). Esta valorização do espaço urbano não se dá apenas com a construção dos edifícios, mas com os processos que dele resultam.

Para Souza (1994), a legislação é uma legitimação social, que, possibilitada pelo Estado, coordena os movimentos da realidade social. Ou seja, a legislação tem o papel de conferir direitos às necessidades de mudança de uma determinada área, de acordo com a demanda social que, naquele local, reivindica tal ação. Com os promotores imobiliários, não é diferente. Enquanto categoria que faz parte da sociedade, e que requer mudanças, suas ações são legitimadas devido ao fato de estarem "acompanhando" as políticas públicas tocantes ao assunto. Dessa forma, percebe-se um problema que não se refere à legislação em si, mas como ela é elaborada: a falta de participação de outros grupos/associações da sociedade civil na gestão do espaço.

Outro exemplo cabal é conferido ao zoneamento, uma das práticas atribuídas à legislação e que traz consigo um importante papel na questão da valorização fundiária, porque, em termos de ampliação, as mudanças no zoneamento agregam novos valores àqueles espaços que se encontram numa determinada área. Ou seja, como o objetivo do mercado é ter suas espacialidades de atuação sempre valorizadas, a verticalização é um empreendimento que, devido ao seu valor de custo, agregará uma quantidade maior de valores ao solo mediante o seu valor de consumo. Este processo, sendo cíclico, representa a reprodução capitalista no espaço urbano a partir da

produção de edifícios numa determinada área, que, sofrendo modificações legais de um Estado pressionado por um mercado imobiliário, a transforma em uma zona cujo aumento do seu coeficiente construtivo torne-a passível à verticalização. Assim, esta nova especificação fez com que o processo de verticalização tomasse maiores proporções, ao ponto de permitir o avanço da especulação imobiliária. Este avanço decorre do fato de tratar-se de áreas onde os imóveis que ali existiam poderiam ser substituídos, já que estavam em uma área que ainda possui valor de mercado. Neste sentido, os promotores imobiliários realizam, parcial ou totalmente, operações como a incorporação de áreas urbanas a partir da gestão do capital, definindo, na maioria das vezes, pela localização, tamanho e qualidade do empreendimento a ser construído, além de cuidar da venda e propaganda dos imóveis. Cabem, ainda, o financiamento e o estudo técnico visando à viabilidade do empreendimento à luz da legislação urbanística.

As estratégias dos promotores imobiliários variam de acordo com as possibilidades de lucro que um determinado negócio possa oferecer-lhes. Isto significa que tais ações são estruturadas pelo fato de que, na sociedade capitalista, "não há interesse das diferentes frações do capital envolvidas na produção de imóveis em produzir habitações populares" (CORRÊA, 2002, p. 21). Ou seja, a produção vertical de habitações, refere-se ao fato de que as pessoas que queiram adquirir um apartamento, acima de tudo, tenham condições de pagá-lo (CASSIANO DE ARAÚJO, 2009). Um exemplo factível deste contexto se refere à quantidade de apartamentos financiados para a população de baixa renda construída nos 21 anos do BNH. A pesquisa de Ribeiro e Azevedo (1996), em relação às unidades edificadas entre 1964 e 1986, com o financiamento do banco, cujos recursos emanaram do FGTS, demonstra claramente esse abismo. Os autores concluíram que, de

> 4,5 milhões de unidades financiadas naquele período somente 1,5 milhão (33,3%) foi destinado aos setores populares, sendo que os atingidos pelos programas alternativos (entre 1 e 3 salários mínimos) foram contemplados com apenas duzentos e cinquenta mil unidades, o que significa 5,9% do total (RIBEIRO; AZEVEDO, 1996, p. 13).

De mais a mais, no caso da verticalização, permite-se pensar na cidade enquanto um alvo para a acumulação do capital, a partir da especulação de áreas onde o valor sobre o solo é o condicionante deste processo, e, em outra instância, se compreende porque os promotores imobiliários utilizam o espaço urbano como meio de chegar até o fim desejado. Ou seja, o espaço é a condição material para a obtenção do lucro, que é reproduzido com a consolidação de uma tendência imobiliária em um determinado local, mediante a edificação de cada empreendimento. Isto porque, a terra, ou o que se pode dela extrair em forma de valor, só traz essas características devido ao fato da existência da propriedade privada do solo. Por este motivo, a ação dos promotores imobiliários, através de atividades como a negociação de terrenos, construção de prédios, vendas e aluguéis de apartamentos, agrega valores ao solo urbano. Em contrapartida, desencadeia um processo de especulação imobiliária que, como relatado acima, se dá em consonância com a legislação e a

permissividade do Estado às ações desses agentes de (re) produção do espaço urbano.

Fragmentação urbana e segregação socioespacial como resultados de um processo.

Mediante o raciocínio desenvolvido, o melhor exemplo para caminhar em direção às considerações finais do artigo em questão refere-se ao fato de pensar que a especulação sobre o valor do solo terá implicação direta na especulação sobre os empreendimentos ali construídos, e com o auxílio do próprio Estado ao conceder à propriedade fundiária o seu uso para a verticalização. Destaca-se esta perspectiva, pois a mesma identifica a discussão quanto à valorização do uso do solo mediante as condições abonadas pelo Estado, que pode modificar o valor de uso de uma determinada localidade ao caracterizá-la como um espaço cujo valor de troca se sobressai em relação às outras estruturas (CARLOS, 2001). Entende-se aqui que esta prática se reproduz na medida em que o Estado legisla dando condições à realização de um processo que permita a criação, ou o aumento do coeficiente construtivo de uma área exclusiva, através da pressão dos promotores imobiliários, ou mesmo que estabeleça novas áreas que permitam tal coeficiente. Isto nos leva a interpretar o Estado como o organismo que irá definir os moldes e contornos de uma cidade a partir dos interesses dos membros que o compõem, sendo estes internos ou não à sua estrutura.

As análises sobre os aspectos legais que envolvem tal processo nos dão a dimensão de que a renda extraída sobre o solo urbano possui um direcionamento legal ao ser originada. A valorização não se dá apenas com a construção dos edifícios, mas com os processos que dela resultam, eclodindo, assim, numa clara manifestação da acumulação por parte dos incorporadores imobiliários.

Por fim, a ação do Estado, através da permissividade legal que as leis proporcionam, nos faz interpretar uma característica apontada por Gottdiener (1993): a recriação das relações de produção da sociedade, através da legitimação do processo de verticalização, que, por sua vez, acaba administrando o "[...] processo de acumulação de capital na forma como é desenvolvido no espaço, ou como a ação de política pública em atenuar o conflito de classe" (GOTTDIENER, 1993, p. 136). Além do mais, percebe-se que a ação do Estado e a sobreposição das demandas oriundas dos outros agentes de produção do espaço transformam a paisagem metropolitana na representação "[...] de um arranjo espacial de estruturas e localizações com graus variados de eficiência" (GOTTDIENER, 1993, p. 137), fragmentando esse mesmo espaço por meio de uma articulação intra e intersetorial, que coordena as ações do planejamento urbano com vistas à obtenção de lucro.

No que tange à fragmentação do espaço urbano, nota-se, no processo de verticalização, que sua produção transforma o espaço em mercadoria ao se processar a dialética "valor de uso/valor de troca", com predomínio do segundo na orientação do primeiro (SOMEKH, 1997; CARLOS, 2017). Esta nova ordem urbanística, calcada na ação dos promotores imobiliários e acoplada às estratégias do sistema financeiro na orientação e reorganização do processo de reprodução espacial, fragmenta os espaços por meio da denominação destes enquanto espaços vendidos e comprados no mercado (CARLOS, 2017). Neste caso, a ação do

Estado reforça um tipo de hierarquia dos lugares, criando "novas centralidades, expulsando para a periferia os antigos habitantes, recriando um espaço de dominação e impondo sua presença em todos os lugares, agora sob controle e vigilância (seja direta ou indireta)" (CARLOS, 2017, p. 54). Neste sentido, o espaço urbano é transformado em mercadoria, determinando o preço do solo urbano por meio de uma fragmentação que afasta "grupos dominantes (que vivem em bairros com melhores condições) dos grupos dominados (moradores de áreas irregulares, clandestinas ou de risco)" (SANTOS, 2015, p. 215).

Ao fragmentar o espaço urbano entre grupos dominantes e dominados, enquanto mercadoria mediada pela lógica "valor de uso/valor de troca", se concebe

> um interesse por parte do mercado imobiliário – proprietários fundiários e promotores imobiliários – em verticalizar regiões[1] mais valorizadas da cidade – regiões que também contam com mais infraestrutura –, buscando constantemente maiores lucros, e evidenciando, assim, a produção do espaço urbano sob a lógica do modo de produção capitalista, que visa a acumulação do capital e, consequente, materializa a disputa de classes no espaço através da segregação socioespacial (CORREA et al., 2016, p.18).

Isto, por sua vez, demonstra que os usos e as formas de apropriação do espaço que se associam diretamente às formas de propriedade privada do solo urbano, aponta para uma hierarquização socioespacial como expressão da desigualdade (CARLOS, 2017), resultando na segregação socioespacial daqueles que não se inserirem nas redes de circulação do capital financeiro (BOTELHO, 2008).

Considerações finais: longe de finalizar as considerações.

A tentativa de empreender uma análise acerca de um processo tão complexo, e com nuances que variam no tempo e no espaço, não é um desafio fácil. Ao contrário, requer uma persistência que pode ser comparada à obstinação que o processo em análise empreendeu nos últimos anos. O processo de verticalização é, aparentemente, um caminho sem volta. Sua marcha se dá, principalmente, por fatores de ordem espacial, uma vez que às grandes cidades, por terem crescido e se desenvolvido primeiramente no plano horizontal, sobrou o espaço vertical para a sua continuidade. Todavia, os espaços horizontais também vêm sendo substituídos pelas verticalidades que alteram tanto o desenho urbano quanto as relações que naqueles espaços horizontais se consolidaram.

Isso posto, as considerações finais desta proposta analítica apresentam alguns pontos de vista que, a nosso ver, merecem se estender em trabalhos futuros. Contudo, seguem as observações que fecham as considerações aqui postas em discussão a respeito dos vieses e mecanismos aqui trabalhados. Quanto ao primeiro item, a ambiguidade presente na modernização do espaço urbano brasileiro, este se encontra em consonância com o surgimento do processo de verticalização no Brasil. Isto porque, como debatido, sua aurora se dá mediante um processo de gentrificação, isto é, um fenômeno que afeta uma área ou bairro de uma grande cidade devido a alterações do local, que acarretam uma valorização das mesmas, abalando a população de baixa renda local. Isto se

[1] Leiam-se, áreas.

evidencia por meio da expulsão das populações que viviam nos cortiços dos centros das cidades brasileiros para as periferias, como consequência das reformas elitistas que transformaram essas áreas em espaços do consumo. Portanto, as ambiguidades enxergadas no processo da modernização das cidades brasileiras referem-se ao fato de que a verticalização – que na Europa foi um mecanismo urbanístico para prover habitações de qualidade, mesmo em áreas suburbanas que, necessariamente, foram acompanhadas por projetos urbanísticos para a qualificação das mesmas no intuito de receberem os seus moradores –, no Brasil, ativou um processo de exclusão socioespacial. Este processo de exclusão socioespacial está ligado à renda da terra urbana, um instrumento de acumulação de capital, uma vez que a sua valorização transforma o espaço usado em um espaço de troca.

Preponderantemente, os agentes de produção do espaço urbano, e a sua articulação político-institucional junto ao Estado, frutificaram no processo de acumulação capitalista por intermédio dos mecanismos legais que os beneficiaram através das leis, zoneamentos e outras ferramentas jurídicas, políticas e econômicas que conseguiram implantar, fazendo deles os arautos do ordenamento urbano, apoiados nos princípios capitalistas cujo lucro é a sua base. Assim, essas inciativas e articulações não somente geram esse processo (acumulação capitalista) como o legitima por meio dos instrumentos urbanísticos devida e legalmente implantados.

Como resultado destes movimentos, tem-se uma série de questões que, necessariamente, precisam ser levadas em consideração. Aqui, analisou-se como impactos decorrentes do processo de verticalização a fragmentação urbana e a segregação socioespacial, pois ambas se conectam e ocorrem simultaneamente. Na perspectiva histórica aqui adotada, uma possível acumulação de capital sob o viés da verticalização se deu desde o início do século XX, ao fragmentar o espaço urbano das cidades brasileiras por meio da retirada das populações mais pobres para a substituição por um novo público que ali residiria e ali utilizaria aqueles espaços centrais, mediante outra lógica. O resultado deste processo refletiu-se não apenas na expulsão dessas camadas populares, mas no que se refere à alternativa que as mesmas encontraram, ou seja, a submoradia nos morros, favelas e periferias das cidades brasileiras. Ao se estabelecer no espaço urbano uma diferenciação entre classes sociais, balizadas na relação quanto ao poder de consumo das mesmas, essas relações não apenas o fragmenta como também, automaticamente, o torna excludente.

Referências

BENEVOLO, L. **História da arquitetura moderna**. São Paulo: Editora Perspectiva, 2001.

BOTELHO, A. A cidade como negócio: produção do espaço e acumulação do capital no município de São Paulo. **Cadernos Metrópole**, v. 18, p. 15-38, 2008.

CARLOS, A. F. A. **A Cidade.** Repensando a Geografia. São Paulo: Editora Contexto, 1997.

CARLOS, A. F. A. **Espaço Tempo na Metrópole**. São Paulo: Editora Contexto, 2001.

CARLOS, A. F. A. **A reprodução do espaço urbano como condição da acumulação**. Disponível em: <http://imagens.travessa.com.br/capitulo/CONTEXTO/CRISE_URBANA-9788572448802.pdf>. Acesso em: 30 de dezembro de 2017.

CASSIANO DE ARAÚJO, C. **O Programa Crédito Solidário:** os métodos de focalização e os critérios de elegibilidade como estruturas

normativas de uma "trajetória dependente". Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) – Belo Horizonte: PUC Minas. 2009.

CORREA, A. de C. D.; KRONENBERGER, B. da C.; SABOYA, R. T. de. A produção do espaço urbano e o processo de verticalização: o caso de Florianópolis. **Anais** do IV ENANPARQ - Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Porto Alegre, 2016.

CORRÊA, R. L. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Ed. Ática, 2002.

FRANÇA, I. S. de; ALMEIDA, M. I. S. O Processo de Verticalização Urbana em Cidades Médias é a Produção do Espaço em Montes Claros/MG. **Boletim Gaúcho de Geografia**, v. 1, p. 1-22, 2015.

LOJKINE, J. O Papel do Estado na Urbanização; Existe uma Renda Fundiária Urbana? In: FORTI, Reginaldo. (Org.) **Marxismo e Urbanismo Capitalista – textos críticos**. São Paulo: Livraria Editora Ciências Humanas, 1979. p. 27-37.

GOTTDIENER, M. **A Produção Social do Espaço Urbano**. São Paulo: EDUSP, 1993.

RIBEIRO, L. C.; AZEVEDO, S. A produção da moradia nas grandes cidades: dinâmicas e impasses. In RIBEIRO, L. C.; AZEVEDO, S. (Org.). **A crise da moradia nas grandes cidades: da questão da habitação à reforma urbana**. Rio de Janeiro: Editora UFRJ, 1996, p. 13-32.

SANTOS, L. E. N. dos. Estratégias do capital na produção do espaço urbano: o processo de verticalização e as desigualdades socioespaciais em São Luís, Maranhão. **Caderno de Geografia (PUCMG)**, v. 25, p. 191-220, 2015.

SOMEKH, N. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador**. São Paulo: EDUSP/Nobel /FAPESP, 1997.

SOUZA, M. A. A. de. **A Identidade da Metrópole**. São Paulo: Hucitec – EDUSP, 1994.

WEID, E. V. D. O Bota-Abaixo. **História Viva**, São Paulo, v. 4, p. 78-83, 2004.

Recebido em 2019-02-11
Publicado em 2019-09-11