

O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DAS CIDADES BRASILEIRAS: LEGADO CONCEITUAL E ALGUNS ENCAMINHAMENTOS DE PESQUISA

Ricardo Luiz TÖWS¹

RESUMO

O processo de verticalização é tema importante para a compreensão da urbanização brasileira, uma vez que houve um grande esforço teórico-metodológico, aqui com destaque à importância das pesquisas realizadas por Cesar Miranda Mendes no espectro da Geografia Urbana. Desenvolvemos alguns ensaios sobre a perspectiva teórica desenvolvida por ele e por diversos pesquisadores e apontamos alguns encaminhamentos para pesquisas futuras. A hipótese que apresentamos é a de que a verticalização deve ser compreendida dentro da lógica da reprodução ampliada do capital, pois as estratégias e ações mais recentes sobre a produção desse tipo de empreendimento estão cada vez mais inseridas na lógica da mercantilização-financeirização da cidade.

Palavras chave: Processo de Verticalização. Urbanização Brasileira. Edifícios. Financeirização. Mercantilização da cidade.

¹ Docente do Instituto Federal do Paraná (IFPR). Doutorado em Geografia pelo Programa de Pós-Graduação em Geografia (PGE) da Universidade Estadual de Maringá (UEM). Pós-Doutorando pelo IPPUR/UFRJ. Pesquisador do Observatório das Metrôpoles (UFRJ/UEM) e do Grupo de Estudos Urbanos (GEUR-UEM).

THE VERTICALIZATION PROCESS OF THE BRAZILIAN CITIES: CONCEPTUAL LEGACY AND FORWARDING

ABSTRACT

The verticalization process is an important subject for the understanding of Brazilian urbanization, since there was a great theoretical-methodological effort, emphasizing here the importance of the research carried out by Cesar Miranda Mendes in the spectrum of Urban Geography. We have developed some essays about the theoretical perspective developed by him and several researchers and point out some guidelines for future research. The hypothesis we present is that verticalization must be understood within the logic of expanded reproduction of capital, since the most recent strategies and actions on the production of this type of enterprise are increasingly inserted within the logic of the commercialization-financialization of the city.

Keywords: Verticalization process. Brazilian Urbanization. Buildings. Financialization. Mercantilization of the city.

1 INTRODUÇÃO

"As pessoas moram nesses prédios grandes, gordos e esticados?"
Beatriz Ribeiro Töws, 04 aninhos, observando os edifícios da Avenida Presidente Vargas, na cidade do Rio de Janeiro.

A frase da pequena Beatriz, de apenas 04 anos, foi como um impacto da observação apurada da cidade, em uma perspectiva de indagação e criticidade. Foi impactante pela idade da criança, mas também pela importância de se realizar um questionamento em relação à cidade, sobre as edificações da cidade e, conseqüentemente, como essas edificações impactam na vida das pessoas que moram na cidade e vivem a cidade. Para um observador comum, a materialização do urbano, de modo geral, pode ser algo já dado, inerente às formas de vida e, evidentemente, da reprodução da sociedade capitalista.

É incomum vermos pessoas observando os edifícios da cidade, em termos de contemplação e, ao mesmo tempo, indagando questões sobre localização, capital envolvido, agentes/atores que viabilizaram a obra, bem como os tipos de usos e funções, dentre muitas outras possibilidades de reflexão científica. É trivial, portanto, a contemplação e a admiração pelo destaque na paisagem e como símbolo de desenvolvimento e de riqueza de uma determinada cidade ou parte da cidade. Portanto, quando vemos uma pequena criança indagando sobre elementos de necessidade e usos, remetemos aos motivos que nos levaram a procurar estudar e descortinar o tema, cuja oportunidade deve ser atribuída à vinculação, como estudante, em 2005, no curso de Graduação em Geografia da Universidade Estadual de Maringá (PR).

Na ocasião, buscamos orientação com o professor e pesquisador Cesar Miranda Mendes, cujo texto e edição da revista é direcionada à sua homenagem, não apenas pelo seu papel como docente, pesquisador e entusiasta da Pós-Graduação em Geografia da UEM, que neste ano comemora seu 20º aniversário, mas principalmente pelo legado que deixou em termos de formação de pesquisadores bem como sobre alguns temas estudados, vinculados à dinâmica urbano-regional paranaense. Neste caso, realizamos um recorte sobre o tema verticalização, e, no espectro dos trabalhos realizados por ele em termos de conceituação e caminhos metodológicos, realizamos uma abordagem sobre alguns aportes e, por fim, apontamos alguns caminhos que, por força da própria reestruturação produtiva, pode estar direcionando os pesquisadores a vincularem o tema e, conseqüentemente, o objeto de estudo, como parte inerente ao processo de

mercantilização-financeirização da cidade capitalista.

Para fazer essa trajetória, abordaremos algumas questões pertinentes especificamente à pesquisa geográfica sobre o tema, inclusive em termos epistemológicos, pois a pesquisa recente é altamente enriquecida pelas possibilidades tecnológicas de investigação, o que melhora os levantamentos de forma expressiva, e, com isso, permite que possamos diminuir os esforços em levantamentos e mapeamentos básicos e concentrar energia em reflexões mais eruditas sobre os processos e fluxos de capital envolvidos no processo, a complexidade do papel dos agentes sociais no processo de produção do espaço e o impacto e rebatimento no território dessa produção. Uma vez que o objeto de investigação é interdisciplinar, há a perspectiva de dialogar com os pesquisadores de outras áreas para composição desse recorte temático como componente essencial para o entendimento das relações de produção da cidade capitalista. Portanto, a hipótese que apresentamos é a de que a verticalização deve ser compreendida sob a lógica da reprodução ampliada do capital, pois as estratégias e ações mais recentes sobre a produção desse tipo de empreendimento estão cada vez mais inseridas na lógica da mercantilização-financeirização da cidade.

Por isso, o texto foi dividido em três partes: a primeira, em relação à contribuição do autor e aos aspectos metodológicos das pesquisas realizadas; a segunda, sobre a atribuição dos elementos importantes para as investigações sobre o tema e, por fim, uma contribuição temática para o avanço e importância dos estudos da verticalização para o entendimento da realidade, de modo geral, em especial o processo de urbanização brasileiro.

2 O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO

A pesquisa que deu suporte às diversas investigações posteriores sobre o processo de verticalização, refere-se à tese de doutoramento do Prof. Cesar Miranda Mendes, defendida em 1992 e intitulada "O Edifício no jardim, um plano destruído: a verticalização de Maringá". Esse trabalho é referência, sobretudo aos estudos sobre a verticalização das cidades paranaenses, em que seus orientandos e diversos outros pesquisadores puderam dialogar com os resultados e com a proposta metodológica da pesquisa. Defendida na Universidade de São Paulo, sob a orientação da Professora Maria Adélia Aparecida de Souza, essa pesquisa trouxe importante suporte para o

entendimento do capital incorporador e dos promotores imobiliários no processo de produção do espaço urbano. Além disso, demonstrou caminhos para utilização de variáveis, como drenagem da renda e capital investido no processo de verticalização, cuja identificação das principais atividades econômicas que geraram riquezas e permitiram o direcionamento dos investimentos para a produção de edifícios de diversos pavimentos na cidade de Maringá reverberou para outras pesquisas que tinham como enfoque o entendimento das atividades e ciclos econômicos que contribuíram para a formação socioespacial de Maringá e região.

Evidentemente que o autor não inaugura as investigações em torno do tema, uma vez que utiliza de diversas pesquisas e destaca organizações como grupos de pesquisa, eventos e materiais bibliográficos, cujos envolvidos já haviam se debruçado sobre o tema. É o caso, por exemplo, da relação apontada por Mendes e Töws (2011), em um capítulo intitulado "Novos enfoques e perspectivas metodológicas no estudo do processo de verticalização". No referido estudo, os autores descreveram alguns de seus referenciais - anteriores e posteriores à tese de Mendes (1992)-, amparados em Homem (1982), Ferreira (1989), Tarufi (1975), Ficher (1994), Souza (1994), Willis (1995), Somekh (1987, 1996, 2014), Ramirez (1998), dentre muitos outros, detalhados nos quadros apresentados naquele trabalho. Os autores salientaram, a partir de Ramirez (1998), que em 1995, no 5º SIMPURB, foi organizada pela primeira vez uma sessão temática sobre verticalização no âmbito das reuniões científicas.

Entramos, portanto, no significado e nas perspectivas de conceituação da verticalização. Em primeiro lugar, é importante situar que em todas as abordagens sobre verticalização realizadas por Mendes, havia uma leitura de que significa um 'processo'. Tanto que, em sua tese de doutoramento (1992), o autor a define como processo de construção de edifícios com 04 pavimentos ou mais e representa uma das características simbólicas da urbanização brasileira. Chamamos a atenção para as particularidades desse conceito: o recorte de 04 pavimentos, defendido pelo autor e debatido em diversas reuniões do grupo de pesquisa coordenado por Mendes na ocasião, está vinculado à uma questão normativa, uma vez que, de modo geral, as legislações urbanísticas definem compulsoriamente um número mínimo de pavimentos (ou de altura da edificação) para a utilização de elevadores. Ao tomar por partida o estudo do autor sobre Maringá (PR), que possui esse critério (11 metros ou 04 pavimentos), verificamos que o conceito é vinculante à norma. Por isso, o retomamos e verificamos que a definição também se restringe à realidade brasileira.

Se, porventura, buscarmos outros trabalhos, verificamos que os mapeamentos e os levantamentos são mais variados. Muitas pesquisas realizadas pelos participantes do Grupo de Estudos Urbanos (GEUR-UEM), portanto, sob a orientação de Mendes, acabaram assimilando os levantamentos partindo desse pressuposto, com exceção à pesquisa de Töws (2009), que fez um levantamento considerando os edifícios de 03 pavimentos, o que o autor justifica pela grande quantidade com tais características. Por outro lado, existem pesquisas mais abrangentes que delimitam edifícios a partir de 12 pavimentos, entre outras definições e recortes. Porém, de modo geral, é preciso considerar que são aspectos metodológicos específicos para a busca de resultados particularizados, o que sugerimos a necessidade de pensar em um conceito mais amplo que não possa restringir-se a uma definição formal ou normativa para a escolha dos levantamentos e investigações.

O conceito proposto evidentemente deu subsídio às pesquisas realizadas posteriormente, pois, ao entender a verticalização como processo, os levantamentos de edifícios para mensurar e qualificar as diversas hipóteses levantadas nas pesquisas eram amparados por uma facilitação, inclusive, em termos metodológicos. Neste quesito e analisando essa vertente, Mendes (1992) criou um organograma metodológico indicando a necessidade de articulação e interpenetração entre os referenciais teórico-metodológico, empírico e técnico. Esse referencial teórico-metodológico não foi pensado de forma articulada sem propósito. A partir do conhecimento das formas de trabalho, havia uma conexão entre a qualificação dos levantamentos sob a perspectiva de definição dos dados filtrados a serem levantados (edifícios a partir de 04 pavimentos, por exemplo) sob o espectro metodológico e, conjuntamente, uma fusão entre qualidade dos dados e conceito, tanto que, retomando, para o autor, a verticalização era entendida como processo de construção de edifícios com 04 pavimentos ou mais e representa uma das características simbólicas da urbanização brasileira. Mas o autor avança na definição e considera, em sua formulação conceitual que:

A verticalização é um processo intensivo de reprodução do solo urbano, oriundo de sua produção e apropriação de diferentes formas de capital, principalmente consubstanciado na forma de habitação, como é o caso do Brasil. Além da associação junto às inovações tecnológicas, que interferem no processo, alterando a paisagem urbana (MENDES, 1992, p.30).

Nessa definição, além de trazer novamente a conceituação para um recorte em escala

nacional, cujo endosso foi realizado mais tarde por Souza (1994), uma vez que conceituou que a verticalização “[...] é uma especificidade da urbanização brasileira. Em nenhum lugar do mundo o fenômeno se apresenta como no Brasil” (p. 129). Além disso, Mendes (1992) incorporou elementos como apropriação de diferentes formas de capital, consubstanciado na forma de habitação para o caso brasileiro. Há, portanto, uma interpretação mais profunda no sentido de entender o processo de verticalização como inerente à reprodução do capital para viabilização de um tipo de uso. Efetivamente o autor traz em sua leitura sobre o processo a abordagem geográfica crítica, uma vez que a verticalização deixa de ser apenas um processo de produção de edifícios que rebata de alguma forma no território e causa transformação, para ser algo inerente ao capital e sua lógica de reprodução na cidade. O autor aciona um debate importante sobre o papel da verticalização na produção do espaço urbano ao apresentar que o processo de produção de edifícios altera a paisagem urbana, cuja produção traz em seu bojo inovações tecnológicas.

Tais elementos apresentados e reunidos no conceito dão conta de demonstrar a preocupação do autor em localizar o conceito na Geografia Urbana. A alteração da paisagem e a produção do espaço definida por investimentos e reprodução de capital para a viabilização de uma forma de uso é uma fusão de variáveis importantes trabalhadas pela Geografia Crítica para o entendimento do processo de urbanização brasileiro. Essa reflexão foi, mais tarde, incorporada por outras análises realizadas pelo próprio autor, que considerou que a cidade se transformou no *locus* destacado da concentração, produção e reprodução do capital e da força de trabalho, onde as transformações socioespaciais são reguladas pela lógica da acumulação de capital (MENDES, 2009).

Em síntese, o autor ilustrou de maneira erudita que não é possível fazer uma análise do processo de verticalização sem compreendê-lo à luz das dinâmicas espaciais inerentes ao processo de reprodução do capital na produção do espaço urbano. Seu doutoramento trouxe muitos outros elementos além desses conceitos elencados como comprobatórios de sua tese. Isso inclui uma análise sobre os ciclos econômicos da cidade de Maringá (PR) e um esforço de identificação do grande "motor" econômico de cada década, cuja drenagem da renda foi determinante para a produção da verticalização maringaense. Além disso, ilustrou que não é possível fazer uma análise crítica do processo de verticalização para a compreensão das cidades sem identificar e elucidar as estratégias e ações dos agentes envolvidos no processo.

Apesar da concentração na drenagem da renda que, conseqüentemente, possibilitou a compra dos apartamentos por pessoas que os utilizariam para morar, como incorporado no próprio conceito como representação simbólica cuja intencionalidade tem a ver com *status*, o autor sinalizou, com o estudo das incorporadoras, a perspectiva da troca. Inspirando-se em Marx, é sabido que o mercado imobiliário depende do valor de troca e do incentivo e realização da especulação imobiliária. É salutar observarmos que os estudos de Mendes (1992; 2009) em algum momento, recuperavam a perspectiva das estratégias e ações do mercado imobiliário para garantir a reprodução do capital vinculada ao valor de uso, mas também de troca. É importante considerar tais características tanto no entendimento como na leitura das nossas cidades, pois, para o autor, a verticalização impõe “uma nova forma de morar” (MENDES, 1992) nas cidades, como consequência da possibilidade de multiplicação do solo urbano, agregando valor de troca e não de uso aos grupos econômicos responsáveis pela produção do espaço urbano. Sobre isso, Souza (1994, p. 135) contribuiu ao afirmar que a verticalização “é o resultado da multiplicação do solo urbano [...] provavelmente a resultante no espaço produzido de uma estratégia entre múltiplas formas de capital – fundiário, imobiliário e financeiro, que cria o espaço urbano”.

Outros autores também seguiram nesta mesma linha e incorporaram ao conceito novas variáveis, como por exemplo Ramirez (1988, p. 98), que afirmou que “a verticalização não deve ser considerada como uma consequência natural da urbanização, mas uma das possíveis opções traçadas e definidas pelos diferentes atores sociais e interesses econômicos que envolvem a estruturação interna das diferentes cidades”. Gimenez (2007) apontou que o processo de verticalização, além de reproduzir o solo e o capital, mediante as inovações tecnológicas (aço, energia elétrica, concreto armado e elevador especialmente), além de alterar a paisagem urbana, transforma também o espaço urbano, criando novas espacialidades (GIMENEZ, 2007). Costa (2000, p. 33), por sua vez, ao estabelecer análise da relação verticalização com as transformações do espaço urbano, explicou que “[...] a verticalização tem se caracterizado como elemento responsável pelas modificações morfológicas e funcionais da paisagem urbana, uma vez que ela produz solos adicionais superpostos”.

Todos os autores citados, de alguma forma em debate com o trabalho de Mendes (1992) ou com outras produções posteriores do autor, buscaram trazer definições que deram conta e foram aceitas pela comunidade científica por trazer elementos importantes e explicativos sobre o processo de verticalização, e, conseqüentemente, sobre a produção do espaço urbano. Produzir

solos adicionais superpostos, alterar a paisagem urbana, criar necessidades e novas formas de morar, fazer alterações morfológicas, criar inovações tecnológicas, multiplicar o solo urbano, contribuir para novas formas de acumulação do capital, criar espacialidades, além de outras não ilustradas e destacadas, são características importantes que ajudam a definir o processo de verticalização.

Porém, é importante considerar que ocorreu reestruturação produtiva e metamorfoses no próprio comportamento do capital, apontados por alguns autores como resultante do processo de mundialização do capital e por outros como globalização², mas que apenas tomaremos como base o conceito de neoliberalização (BRENNER, PECK E THEODORE, 2012). Por isso, trataremos algumas reflexões para podermos incorporar novos elementos conceituais sobre o processo de verticalização bem como buscaremos fazer um enquadramento sobre seu estudo para a compreensão da urbanização capitalista em um cenário temporal mais recente. Mas antes disso, debateremos sobre elementos metodológicos do estudo do processo de verticalização no contexto da Geografia.

3 ALGUMAS REFLEXÕES SOBRE A METODOLOGIA PARA O ESTUDO DA VERTICALIZAÇÃO

Fazer um levantamento do número de edifícios, tipos de usos e funções, número de apartamentos, vagas de garagem, repartições, ocupação, etc., com uma prancheta na mão, fazia parte do cotidiano de pesquisadores para, além de dar uma descrição mais profícua sobre determinada realidade, ainda contemplavam particularidades que poderiam auxiliar, tanto na identificação de problemas quanto como suporte às políticas públicas. Mas os levantamentos, do ponto de vista geográfico, causavam questionamentos sobre sua importância e viabilidade, pois, a depender da escala, tornava-se um trabalho hercúleo (no sentido de grandioso, excepcional) que respondia apenas parcialmente às demandas iniciais levantadas e hipóteses elaboradas para a interpretação de determinada realidade urbana.

² Dado o largo espectro de autores e debates sobre os conceitos e suas aplicações, não entraremos nesta seara neste trabalho.

Além disso, acabava acionando debates sobre as características inerentes à geografia tradicional, pelo volume descritivo ou ainda, à geografia quantitativa, pelo banco de dados e variáveis levantadas em números absolutos e globais. De qualquer modo, todos os debates e reflexões são importantes, pois, ao tomar como partida o trabalho de Mendes (1992), verificamos que o trabalho já estava situado nos debates e leituras da geografia crítica.

Não significa, por haver o enquadramento na geografia crítica, que os levantamentos não eram importantes. O que situamos é que, juntamente com a perspectiva de uma concentração na análise sobre os aspectos que envolvem o processo, torna-se absolutamente relevante a necessidade de uma articulação entre tempo e espaço, de modo que a pesquisa em um dado momento estático poderia ficar comprometida pela dificuldade de analisar a formação socioespacial que contém essa articulação.

Desse modo, verificamos que, nas pesquisas, vinculadas ou não à geografia, havia a preocupação da questão temporal como base de acumulação para o entendimento de determinada realidade. Apreendemos, também, que algumas pesquisas que não tinham como enfoque específico o processo de verticalização, mas inclusive de outros processos inerentes à urbanização, demonstravam as preocupações de seus pesquisadores em criar realidades virtuais para facilitar a compreensão e a interpretação sobre as cidades. É o caso, por exemplo, de algumas pesquisas reunidas no livro "Geoinformação em urbanismo: cidade real x cidade virtual", em que Almeida (2007), há mais de uma década, já apontava diversos paradigmas sobre as representações do ambiente urbano, alegando, dentre todos os paradigmas que levantou, que o "impacto da intemporalidade no âmbito do urbanismo é exemplificado pelas possibilidades sem precedentes oferecidas pelo Google Earth para a investigação da realidade urbana de uma cidade" (p. 26) e complementa que "certamente, em um futuro não muito distante, será possível viajar no espaço e no tempo em um "Google History" retrospectivo, que disponibilizará para os internautas bancos de imagens orbitais da superfície terrestre em diferentes épocas e instantes" (p.27). No próprio capítulo da autora³, há uma série de exemplos de como realizar vôos digitais em 3 dimensões para constituir cenários que considerem altura das edificações, além de outros elementos e variáveis diversos.

Portanto, a tecnologia e os Sistemas de Informação Geográficos (SIG), além do Sensoriamento Remoto, abrem um leque importante de como ferramentas para levantamento de

³ Refere-se à introdução do livro.

informações geográficas podem ser suportes para análises sobre o urbano, incluindo melhorias nas tomadas de decisões em relação às pesquisas bem como às políticas urbanas. Se antes era necessário fazer levantamentos empíricos exaustivos dos dados da realidade apreendidos em campo, agora é possível concentrar-se nos dados já organizados ou parcialmente organizados pelos órgãos e instituições responsáveis, tais como secretarias de planejamento e urbanismo, institutos de planejamento, corpo de bombeiros, dentre outros, e, ao portar esses dados, utilizar as tecnologias SIG como formas de organização e validação dos dados dos respectivos levantamentos.

Em posse dos dados, é necessário buscar a compreensão da realidade a partir de outro enfoque que transcende o levantamento ilustrado. É preciso buscar as evidências históricas e atuais que remetem para a intencionalidade dos mais diversos agentes envolvidos. É a partir das manifestações impressas, on-line ou via entrevistas que conseguimos capturar as estratégias e ações dos diversos agentes envolvidos na produção social do espaço urbano, inclusive com pistas para cenários futuros. Mas cabe uma advertência: há uma grande armadilha sobre o endeusamento da tecnologia e da necessidade de inflexão para trabalhos que enalteçam a cidade tanto em termos de triunfalismo urbano como em termos de urbanismo tecnocientífico (BRENNER; SCHMID, 2015).

Nestes casos, apontados enfaticamente por Neil Brenner e Christian Schmid (2015), há o risco de realizar estudos que possam se assemelhar às novas abordagens influentes que mobilizam as ferramentas da ciência natural, matemática e análise de "big data" para analisar e, muitas vezes, prever os arranjos espaciais inter e intraurbanos (Bettencourt and West 2010; Batty 2013, apud Brenner e Schmid, 2015)⁴. Para os autores, tais abordagens neopositivistas e neonaturalistas representam um renascimento de importantes vertentes do pensamento sistêmico do pós-guerra no discurso de geografia, planejamento e *design*, que estavam estreitamente alinhados com projetos estatais nacionais de engenharia social urbana e controle territorial. As discussões contemporâneas de "cidades inteligentes" representam uma importante vertente paralela do urbanismo tecnocientífico, no qual as empresas de tecnologia da informação estão promovendo agressivamente novos modos de monitoramento espacial, processamento de informações e visualização de dados para governos municipais e metropolitanos em todo o mundo como uma "solução" técnica para problemas intratáveis de governança (GREENFIELD

⁴ Traduções nossas.

2013; TOWNSEND 2013 apud BRENNER; SCHIMID, 2015)⁵. Portanto, ao passo que o suporte tecnológico deva prescindir levantamentos exaustivos, cujo investimento de pesquisa possa ser deslocado para análises mais abissais do ponto de vista da análise crítica, há o risco de enaltecimento da tecnologia como fim e não como meio de pesquisa, inclusive com indicativos que possam banalizar ou, em outras palavras frequentemente servem para naturalizar as formas de desordem socioespacial, enclausuramento e deslocamento que foram induzidos durante as últimas décadas de reestruturação regulatória neoliberal e recorrente à crise geoeconômica (GLEESON 2014, apud BRENNER E SCHIMID, 2015⁶).

Uma das formas de livrar-se dessa armadilha é retomar os enfoques originais realizados por Mendes (1992), Souza (1994), Somekh [1996 (2014)], entre outros, que é a análise sobre um agente fundamental, que é o Estado. Nádia Somekh [1996 (2014)], em publicação que remete à pesquisa de sua tese sobre a cidade de São Paulo, aponta a ação do Estado como importante para explicar o fenômeno da verticalização, pois, além de agente produtor de espaço, formula a legislação urbanística, principalmente o zoneamento, que possibilita ou inibe a verticalização e, também, realiza as intervenções urbanísticas.

Logo, a análise da atuação do Estado passa a ser fundamental, na medida em que os interesses dos distintos agentes acabam locupletando-se com os interesses do Estado, que é mais um dos agentes que comporta-se como um agente do capital. Nesse caso, por exemplo, Nádia Somekh [1996 (2014)] demonstrou uma periodização do processo de verticalização com fortes ingredientes relacionados à legislação urbanística. É importante retomar Mendes (1992) e ilustrar que sua opção foi por uma periodização a partir de características econômicas e de extração de renda. Ambos são exemplos de pesquisas que, em sua metodologia, apontaram para uma periodização ou divisão por fases⁷.

Independentemente da escolha metodológica de análise, se por períodos ou fases, ambas as possibilidades de recortes temporais para explicação do tempo presente acabam por desembocar nos processos recentes que envolvem a neoliberalização. Por isso, na última parte, teceremos algumas considerações sobre as análises do processo de verticalização dentro de algumas perspectivas e de pesquisas.

⁵ Idem.

⁶ Ibidem.

⁷ Há debates sobre distinções entre períodos e fases, mas deixaremos para o leitor escolher conforme suas necessidades e demandas de pesquisas.

4 DO PLANO LOCAL À AVALANCHE NEOLIBERALIZANTE

Para discorrermos sobre algumas perspectivas de reflexões sobre o processo de verticalização, é importante retomarmos a hipótese que apresentamos de que a verticalização deve ser compreendida dentro da lógica da reprodução ampliada do capital, pois as estratégias e ações mais recentes sobre a produção desse tipo de empreendimento estão cada vez mais inseridas dentro da lógica da mercantilização-financeirização da cidade. Não significa que as próximas pesquisas sobre o processo de verticalização devam abandonar o escopo teórico-metodológico já produzido, nem tampouco que os fatores considerados para elucidar e explicar a realidade devam ser ignorados, tanto que os trabalhos desenvolvidos por Mendes e pelos demais autores que debruçam-se sobre o tema ainda são correntemente acionados, tanto nas pesquisas sobre o processo de verticalização quanto nas pesquisas sobre a realidade urbano-regional em que suas pesquisas foram realizadas. O que propomos é que, a despeito da diversidade de escalas e proporções e da necessidade de compreensão de realidades como pequenas cidades e cidades médias que possuem processos semelhantes, integrados e, de algum modo, similares aos que já ocorreram nas cidades estudadas, há evidências de processos globais e neoliberalizantes cada vez mais presentes e definidores que podem interferir na produção do espaço, sendo carentes de compreensões e análises. Desse modo, dispomos de alguns argumentos para darmos musculatura à essa tendência.

Partindo-se do pressuposto que o processo de verticalização é tema importante para explicar o processo de urbanização capitalista e, evidentemente, a produção do espaço urbano, então é necessário explicá-lo à luz da atuação dos agentes que produzem o espaço. São cada vez mais conhecidas as estratégias que ultrapassam a escala do local, em que as forças atuantes dependam de coalizões de poder expressas no contexto da neoliberalização, o que diversifica ainda mais as funções dos agentes e as fontes de capital. Se antes diversos autores, como Capel (1983), Corrêa (1999), Souza (1994), Ribeiro (1997), dentre outros, tipificaram os agentes, vinculando-os especificamente à produção do espaço urbano, agora é necessário entendê-los em uma base maior de atividades e diversificações, cujo capital agregado contribui para a produção do urbano. Corrêa (1999), por exemplo, definiu os produtores do espaço urbano como sendo os promotores imobiliários, o Estado, os proprietários dos meios de produção, os grupos sociais excluídos e os proprietários fundiários. Já Smolka (1987), Ribeiro (1997) e Mendes (2000)

trouxeram a figura dos incorporadores imobiliários, ou seja, um agente que incorpora diversas atribuições relativas à produção do espaço urbano. No entanto, evidenciamos que diversos debates trazem as figuras dos *players* e organizações que estão muito mais vinculadas ao capital financeiro em seu estágio atual.

Raquel Rolnik (2015), em seu livro "Guerra dos Lugares" demonstrou como o capital financeiro apropria-se de diversos setores da sociedade, como particularmente o da moradia, em diversos lugares do mundo, para reproduzir-se. Além das mazelas sociais deixadas como herança desse processo, causando, inclusive, a guerra dos lugares, o capital financeiro busca sua reprodução a partir da produção de edifícios ícones e simbólicos nas grandes cidades, o que leva a produção de uma mimetização dos lugares, fazendo-os muito parecidos e com estratégias muito similares de reprodução de uma lógica. Ainda que a análise seja sobre diversas realidades e a demonstração de grandes centros que acabaram por receber os investimentos do capital, sabemos que a estratégia do capital financeiro é a sua reprodução em distintas espacialidades, o que acaba reverberando em outras escalas. Nesse sentido, é importante ilustrar de que capital financeiro estamos falando.

É importante destacar que a financeirização refere-se à lógica do capital financeiro e seu movimento. David Harvey faz uma análise robusta sobre o capital financeiro e suas contradições, a partir de Marx, mas também da leitura de autores como Lênin e Hilferding. Para Harvey (2013, p. 373), "a definição implícita de capital financeiro é a de um tipo particular de processo de circulação de capital que se concentra no sistema de crédito". Para ele, autores posteriores à Marx tendem a abandonar esse ponto de vista e, com isso, "tratar o conceito em termos de uma configuração particular de alianças fracionárias no interior da burguesia - um bloco de poder que exerce enorme influência sobre os processos de acumulação em geral" (HARVEY, 2013, p. 373).

Já Ribeiro (2017), aponta que no Brasil e na América Latina é difundida a definição de José Carlos de Souza Braga, pois ele "propõe entender a financeirização como um fenômeno sistêmico e contemporâneo do capitalismo (distinto de outras fases da expansão financeira) com implicações que vão além da economia" (2017, p. 22), uma vez que "transformam a ordem institucional e criam um novo padrão sistêmico da riqueza" (2017, p. 22), expresso na: "[...] crescente e recorrente defasagem, por prazos longos, entre os valores dos papéis representativos da riqueza [...] e os valores dos bens, serviços e bases técnico-produtivas em que se fundam a reprodução da vida e da sociedade" (BRAGA, 1997, apud RIBEIRO, 2017, p.22). Para o autor,

quer dizer, como um processo geral de transformação do capitalismo que cria novas formas institucionais, que se torna estrutural, se dissemina e, de alguma maneira, se diferencia dos modos de manifestação do capital enquanto expressão do valor-trabalho (BRAGA, 1997 apud RIBEIRO, 2017, p.22).

Pesquisas, como a de Mariana Fix (2001, 2007) e Ferreira (2007) demonstraram como a estratégia do capital financeiro contribuiu para a produção de edifícios de escritórios na Marginal Pinheiros, em São Paulo. A autora demonstra o papel do capital financeiro e como sua lógica produziu uma cidade de edifícios dentro da cidade de São Paulo, a partir da ideologia da cidade-global, cujo mito foi demonstrado e desmanchado por Ferreira (2007). Esses avanços do capital financeiro tiveram esses ensaios iniciais no Brasil que, por intermédio de instrumentos criados pela própria via democrática, como as parcerias público-privadas e as operações urbanas consorciadas, acabaram por replicar esses modelos em diversas cidades brasileiras, desenvolvendo os *players* da construção civil em uma lógica que há muito deixou de ser local. Nesse sentido, é importante explicitar que a financeirização faz par com a mercantilização da cidade. A mercantilização é conceito chave na medida em que, amparado em Ribeiro (2017), a apreendemos como processo que não se confunde com a financeirização. A mercantilização, portanto, "corresponde ao processo de transformação dos bens em coisas que circulam na sociedade através da venda e da compra, portanto mediadas por um preço (RIBEIRO, 2017, p. 26). Neste cenário conceitual, para ser radicalmente breve e sucinto, adaptamos a mercantilização para o entendimento da cidade-mercadoria (VAINER, 2000). É uma discussão que torna-se imprescindível tanto para o entendimento de uma possível simbiose entre os conceitos de financeirização e mercantilização, enquanto processos relacionais, quanto pela necessidade da profusão conceitual relacionada ao tema, como por exemplo, o empreendedorismo urbano (COMPANS, 2005), empresariamento urbano (HARVEY, em várias obras), planejamento estratégico de cidades [(CASTELLS E BORJA, 1996), NOVAIS (2010), SILVA (2012)], e a cidade como máquina de crescimento (LOGAN; MOLOTCH, 1987), todos eles, prospectando conceituações e exemplos que tem a ver com a lógica da mercantilização da cidade.

Conforme apresentado anteriormente, os diversos debates que estudam a urbanização neoliberal compreendem conceitos que envolvem planejamento estratégico, mercantilização, financeirização, empreendedorismo e empresariamento urbano, além do conceito da cidade de máquina de crescimento, propostas por Logan e Molotch (1987). A despeito das diversas escalas

e lentes utilizadas pelos diversos autores, todas essas pesquisas têm em comum a análise do urbano não descolada de um processo mais amplo, que articula o local e o global a partir dos movimentos do capital financeiro. A lógica da securitização e do rentismo⁸ tem sido como mola propulsora para que agentes com atividades econômicas distintas acabem vinculando-se à lógica da produção do espaço para reprodução ampliada do capital. Advertimos, amparado em Souza (1994) de que "a primeira ideia que ocorre é a de vinculá-la (a verticalização) à reprodução do capital financeiro e imobiliário" (p.130). Para a autora, "no entanto, pode-se também pensar que não é, forçosamente, o capital financeiro que faz a escolha, pois a divisão social do espaço (e a verticalização é um dos seus símbolos) é produto de uma estratégia maior. Esse processo é extremamente complexo e implica uma série de tomada de decisões [...]" (p.130). A autora discorre sobre a sua complexidade, que envolve a vontade da classe média de possuir um certo espaço, a questão da renda fundiária, entre outros. No entanto, quando nos atentamos para os processos recentes, percebemos que a produção de edifícios de escritórios nas grandes cidades, de edifícios simbólicos e intrínsecos aos grandes projetos de intervenção, as operações urbanas consorciadas que contemplam a produção de edifícios para diversos usos e estratégias de produção de estoques para a valorização imobiliária de áreas decadentes dentro das cidades especificam novos significados e novos fatores que compreendem uma articulação mais familiar com o capital financeiro. Se antes o mercado imobiliário dependia de salários, de parcelas, de contratos específicos com clientes que adquiriram imóveis para uso ou acumulação de renda imobilizada, agora os agentes, a partir de coalizões complexas⁹, produzem seus edifícios a partir de diversos fundos, com amparo de bancos públicos e fundos públicos e privados. Portanto, não é mais possível ignorar a complexidade do capital financeiro nos estudos sobre o processo de verticalização, inclusive com a perspectiva de buscar os movimentos do dinheiro que possibilita a produção do espaço. Desse modo, adicionamos um importante ingrediente às periodizações com base nos ciclos ou momentos econômicos de determinada área de estudo.

Ainda que as análises sejam sobre recortes específicos e que não contemplem os elementos trazidos nos pontos anteriores, ou seja, que ainda estejam dentro das práticas tradicionais de produção do espaço urbano, é importante considerar que há uma inflexão

⁸ Amparado em Paulani (2016).

⁹ Coalizões no sentido de fusões, alianças e uniões entre grupos, partidos, segmentos, etc., que envolvem o público ou o privado ou ambos. Complexas em razão da dificuldade do seu mapeamento e identificação.

ultraliberal em curso¹⁰ (RIBEIRO, 2017), o que permite pensar que o movimento de neoliberalização que atingiu a América Latina e, em especial no Brasil, possui em seu escopo uma mudança radical na forma como a estrutura pública é compreendida. Se antes o Estado era visto como uma possibilidade de viabilizar bens de consumo coletivo e garantir direitos e, mesmo assim, caía sempre na armadilha de ser um agente que viabilizava o capital a partir de sua capacidade monopolista de deter a regulação urbanística, agora o Estado é visto como uma empresa que deve agir como tal, ou seja, assumiu descaradamente seu papel a partir dos novos discursos, apropriados pelo próprio capital, de empreendedorismo e gestão empresarial. Assim, muitas estratégias podem estar sendo realizadas no sentido de incentivar o capital local ou global a operacionalizar suas estratégias e, com isso, ainda enaltecer o Estado como um grande gestor, que consegue empreender. Essas metamorfoses devem ser exploradas nas pesquisas, o que pode levar os pesquisadores e encontrar elementos globais, vinculados às mais novas estratégias ultraliberais para a reprodução ampliada do capital, contribuindo ainda mais para o desenvolvimento geográfico desigual.

Em suma, são alguns elementos que, longe de tentar esgotar o estado da arte¹¹ em relação aos estudos sobre o processo de verticalização, busca amparo nas importantes contribuições de Mendes e, a partir de então, ensaia alguns caminhos que podem ser importantes para as próximas pesquisas sobre a verticalização, como importante elemento para a compreensão do processo de urbanização brasileiro e, quem sabe, mundial.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O trabalho do pesquisador e professor Cesar Miranda Mendes contribuiu com o tema exposto com uma importância significativa, tanto em termos conceituais como metodológicos. Suas pesquisas foram convidativas para o debate e permitiram reflexões para que processos não

¹⁰ Essa Hipótese é trabalhada por Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro a partir de Programa de pesquisa no INCT - Observatório das Metrópoles. Há diversos textos no site do Observatório das Metrópoles subsidiando essa hipótese e reflexão. Mais informações em observatoriodasmetrolopes.net.br

¹¹ O trabalho mais recente que tem a preocupação com o levantamento sobre os estudos relacionados refere-se ao artigo de Queiroz e Costa (2017), intitulado "as pesquisas sobre a verticalização das cidades: breve histórico e dimensões de análise. A propósito das dimensões de análise sobre a verticalização das cidades, os autores apontam 07: temporal, espacial, técnica, ambiental, econômica, política e cultural.

compreendidos ou parcialmente compreendidos, sobretudo sobre Maringá (PR), pudessem ser descortinados. Além disso, trouxe o estado da arte do tema, uma vez que reuniu as pesquisas anteriores e, em sua continuidade, demonstrou as diversas pesquisas que estavam sendo realizadas pelo país sobre o tema. Definiu o processo de verticalização e deu base para que hoje pudéssemos apresentar uma proposta para avançarmos.

É de suma importância que possamos pensar os diversos conceitos e objetos de forma interdisciplinar. É dentro desse viés que propusemos a necessidade de correlacionar o tema com as pesquisas sobre a mercantilização-financeirização da cidade. É uma proposta preliminar e carente de muitos debates, interlocuções e avanços. Mas é necessário pensarmos a cidade sob a égide de um momento de inflexão, sobretudo se pensarmos em uma sociedade de direitos, uma vez que há uma colonização¹² de diversos setores pelo capital financeiro.

Nossas pesquisas devem fazer essa correlação, uma vez que as pressões e decisões globais impactam de forma definitiva na produção do espaço e na manutenção do desenvolvimento geográfico desigual, o que significa rebatimento no processo de produção do espaço, que inclui o processo de verticalização. Afinal, se "queremos compreender essa realidade [a loucura da razão econômica], com todas as suas expressões políticas confusas e aparentemente insanas, é fundamental investigar como o capital opera" (HARVEY, 2018, p. 205).

6 REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Claudia Maria de. O diálogo entre as dimensões Real e Virtual do Urbano. In: ALMEIDA, Cláudia Maria de; CÂMARA, Gilberto (Orgs.). **Geoinformação em urbanismo: cidade real x cidade virtual**. São Paulo: Oficina de Textos, 2007, pp. 19-31.

BRAGA, José Carlos de Souza. Financeirização Global. O padrão sistêmico de riqueza no capitalismo. In: TAVARES, Maria da Conceição e FIORI, José Luis (Orgs.). **Poder e dinheiro: uma economia política da globalização**. Petrópolis, Rio de Janeiro: Editora Vozes, 1997.

HARVEY, D. **Os limites do capital**. São Paulo: Boitempo, 2013.

¹² O termo "colonização" é inspirado em Rolnik (2015), que, já no subtítulo de sua obra, apresenta a "colonização da terra e da moradia na era das finanças".

- BRENNER, N.; PECK, J.; E THEODORE, N. Após a neoliberalização? **Cadernos MetrÓpole.**, São Paulo, v. 14, n. 27, pp. 15-39, jan/jun 2012.
- BRENNER, N.; SCHMID, C. Towards a new epistemology of the urban? In: **City**, 2015, Vol. 19, Ns. 2–3, 151–182.
- CAPEL, Horácio. Capitalismo y morfología urbana en España. In: **Realidad Geográfica**. Barcelona. Ed. Los Libros de la Frontera. Vol. 04, 1983.
- CASTELLS, M.; BORJA, J. As cidades como atores políticos. **Novos Estudos**, CEBRAP, v. 45, p. 152–166, 1996.
- COMPANS, R. **Empreendedorismo urbano: entre o discurso e a prática**. São Paulo: Unesp, 2005.
- COSTA, A. A. D. **A verticalização e as transformações do espaço urbano de Natal – RN**. 2000. TESE (Doutorado)—Rio de Janeiro: Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2000.
- CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. 2. ed. São Paulo: Ática, 1999.
- FERREIRA, N.S.M. São Paulo imobiliário: sobre a origem do arranha-céu (1929-1939) In: **III Encontro Nacional da Anpur**, Águas de São Pedro, Anais..., Águas de São Pedro, Vol. 1, 1989, p. 189-197.
- FERREIRA, J. S. W. **O mito da cidade global: o papel da ideologia na produção do espaço**. São Paulo: Unesp, 2007.
- FICHER, S. Edifícios altos no Brasil: ensaios e debates. **Revista de Estudos Regionais e Urbanos**, n. 37, p. 61–75, 1994.
- FIX, M. **Parceiros da exclusão**. São Paulo: Boitempo Editorial, 2001.
- FIX, M. **São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem**. São Paulo: Boitempo Editorial, 2007.

GIMENEZ, H. M. M. **Interpretação do espaço urbano de Maringá: A lógica da verticalização período de 1990 a 2005.** 2007. Dissertação (Mestrado em Geografia)—Maringá: PGE - UEM, 2007. 183f.

HARVEY, D. **A loucura da razão econômica.** Marx e o capital no Século XXI. 1. ed. São Paulo: Boitempo, 2018.

HOMEM, M. C. N. **A ascensão do imigrante e a verticalização de São Paulo: o prédio Martinelli e sua história.** 1982. Dissertação (Mestrado em Geografia)—São Paulo: FFLCH - USP, 1982.

LOGAN, J. R.; MOLOTCH, H. L. **Urban Fortunes.** California: University of California Press, 1987.

MENDES, C. M. **O edifício no jardim, um plano destruído.** A verticalização de Maringá. 1992. TESE (Doutorado em Geografia)—São Paulo: FFLCH - USP, 1992. 364f.

MENDES, C. M. O capital e o Governo na produção do Espaço. **Acta Scientiarum**, v. 22, n. 1, p. 211–222, 2000.

MENDES, C.M. Aspectos culturais do consumo e da mercantilização do processo de verticalização do eixo Maringá, Londrina, Apucarana e Araçatuba (PR). In: MENDES, C. M.; TÖWS, R. L. (Orgs.) **A geografia da verticalização em algumas cidades médias no Brasil.** Maringá: Eduem, 2009.pp. 09-15.

MENDES, C.M.; TÖWS, R.L. Novos enfoques e perspectivas metodológicas no estudo do processo de verticalização. In: BOVO, M.C.; TÖWS, R.L.; COSTA, F.R.da.(Orgs.) **Estudos Urbanos em Perspectivas: reflexões, escalas e desafios.** Campo Mourão: Editora da Fecilcam, 2011, pp. 114-136.

NOVAIS, P. **Uma estratégia chamada planejamento estratégico.** Rio de Janeiro: 7 Letras, 2010.

PAULANI, Leda. Acumulação e rentismo: resgatando a teoria da renda de Marx para pensar o capitalismo. In: **Revista de Economia Política**, vol.36, nº 3 (144), 2016, pp. 514-535.

QUEIROZ, T.A.N.; COSTA, A.A. da. As pesquisas sobre a verticalização das cidades: breve histórico e dimensões de análise. In: **Sociedade e Território** - Natal, Vol. 29, N.1, p.31-49, JAN./JUN., 2017.

RAMIRES, J. C. de L. O processo de verticalização das cidades brasileiras. **Boletim de Geografia**, v. 16, n. 1, p. 97–105, 1998.

ROLNIK, R. **Guerra dos lugares**: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo Editorial, 2015.

RIBEIRO, L. C. de Q. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

RIBEIRO, L.C.Q.de. **As metrópoles e o direito à cidade na inflexão ultraliberal da ordem urbana brasileira**. Texto para discussão interna - INCT Observatório das Metrópoles, 2017.

SILVA, E. O planejamento estratégico sem plano: uma análise do empreendedorismo urbano no Brasil. **Revista de Geografia e Ordenamento do Território**, v. 2, p. 279– 306, 2012.

SMOLKA, M. O capital incorporador e seu movimento de valorização. **Caderno do IPPUR**, v. 2, n. 1, p. 47–56, 1987.

SOMEKH, N. **A (Des) verticalização de São Paulo**. 1987. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo)—São Paulo: FAU - USP, 1987.

SOMEKH, N. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador**. São Paulo: Nobel/Fapesp, 1996.

SOMEKH, N. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador**. São Paulo: Editora Mackenzie, Romano Guerra, 2a Ed. revisada, 2014.

SOUZA, M. A. A. DE. **A identidade da metrópole**: a verticalização de São Paulo. São Paulo: Hucitec, 1994.

TARUFI, M. La dialectique de l'absurde. **Architecture d'Aujourd' Hui**, v. 178, p. 1– 16, 1975.

TÖWS, R.L. Atuação do capital imobiliário na produção vertical e a legislação urbanística na Avenida Brasil em Maringá (PR). In: MENDES, C. M.; TÖWS, R. L. (Orgs.) **A geografia da verticalização em algumas cidades médias no Brasil**. Maringá: Eduem, 2009, pp. 59-79.

VAINER, C. B. Pátria, empresa e mercadoria. In: VAINER, C. B.; MARICATO, E.; ARANTES, O. B. F. (Orgs.). **A cidade do pensamento único**. Desmanchando consensos. 1. ed. Petrópolis: Vozes, 2000, pp. 75-103.

WILLIS, C. **Form follows finance**: Skycrapers and skylines in New York and Chicago. New York: Princeton Architectural Press, 1995.

Data de recebimento: 26 de outubro de 2018.

Data de aceite: 12 de dezembro de 2018.