

# Cadernos IPPUR UFRJ

ANO III Nº ESPECIAL

DEZ 1989



**CADERNOS IPPUR/UFRJ**

Ano III - Número Especial - Dez/89

## APRESENTAÇÃO

Os Cadernos IPPUR/UFRJ expressam a continuidade do esforço de divulgação da produção científica do Instituto realizado, até o momento, através dos Cadernos PUR. Seu formato atende à necessidade de alcance de condições editoriais que permitam a consolidação de um veículo capaz de contemplar em breve, através de sessões específicas, o leque de atividades hoje desenvolvidas pelo IPPUR: ensino, pesquisa, assessoria e organização de seminários e eventos.

Os Cadernos IPPUR/UFRJ 3 (nº especial) possibilitam a apreensão através de sua variada estrutura temática, da riqueza de questões que constroem, atualmente, o debate travado na área do planejamento urbano e regional. Neste sentido, deve ser ressaltado o equilíbrio alcançado, neste número dos Cadernos, entre os temas urbanos e regionais e, entre os estudos que têm por objetivo a síntese teórica e a sistematização de amplas bases empíricas.

Convém ressaltar, ainda, que este número contempla a análise de transformações ocorridas tanto na organização espacial quanto no pensamento social brasileiro. Trata-se, de fato, da busca permanente de informações e, ainda, do esforço de construção teórica da área do planejamento.

A tarefa acadêmica assumida pelo Instituto nessa área - conforme expressam os artigos incluídos nos Cadernos IPPUR/UFRJ 3 (nº especial) - tem sido a de unir o estudo das transformações nas condições materiais da vida coletiva à identificação dos agentes e práticas responsáveis por suas consequências sociais. Nesta direção, pode ser compreendida a preocupação com os estudos históricos e, com a análise daqueles processos que permitam a compreensão, mais exata, das forças sociais responsáveis por configurações espaciais que condicionarão o futuro do país.

Comissão Editorial

## AGRADECIMENTOS

Agradecemos o apoio recebido da Fundação Universitária José Bonifácio, da Editora da Universidade Federal do Rio de Janeiro e da Gráfica da Universidade Federal do Rio de Janeiro, sem o qual não teria sido possível a execução deste trabalho.

## SUMÁRIO

O nexu urbano-imobiliário e a política habitacional: Repensando as alternativas. Martim Oscar Smolka.....	9
A produção do espaço urbano em Carajás: Sua curta e atribuída história. Rosélia Piquet.....	25
A dinâmica imobiliária: Elementos para o entendimento da espacialidade urbana. Pedro Abramo Campos.....	47
Modernidade e tradição nas origens do pensamento urbanístico no Brasil. Adauto Lúcio Cardoso.....	71
Marcha para o oeste: Direito à propriedade ou sujeição ao trabalho? Vania M <sup>a</sup> Ramos de Azevedo.....	93
A cidade do capital financeiro. Tamara T.Cohen Egler....	119

# O NEXO URBANO-IMOBILIÁRIO E A POLÍTICA HABITACIONAL: REPENSANDO AS ALTERNATIVAS (\*) (\*\*)

Martim Oscar Smolka  
Professor do IPPUR/UFRJ

## 1. INTRODUÇÃO

Duas preocupações parecem perpassar a oportunidade de se recolocar em discussão o papel do Estado na Política Habitacional Brasileira. A primeira delas é a de que estamos diante a uma crise no setor habitacional cujo não enfrentamento poderá ter consequências catastróficas para todo o aparato econômico/financeiro associado a este setor (SFH, etc.). Uma segunda linha de preocupação denuncia a inadequabilidade da atual política para o enfrentamento da questão habitacional brasileira em geral e mais especificamente aquela relativa ao segmento popular.

É fácil perceber que estes dois argumentos não conduzem obrigatoriamente à mesma discussão. Entendemos, com isto, que uma solução para a crise atual nos termos em que vem sendo colocada, isto é, essencialmente no âmbito financeiro, não implica necessariamente no não agravamento da questão habitacional brasileira.

Sem desprezar a importância do componente financeiro nesta questão, argumentamos aqui que o enfrentamento das dificuldades aí acumuladas, embora necessário, não é suficiente para um reenquadramento da política habitacional. Para entender o verdadeiro "cul de sac" em que esta política parece ter se envolvido, algo mais deve ser considerado, vale dizer, o nexo de relações de interdependência entre o mercado imobiliário e o padrão de estruturação intra-urbana.

Apenas como ilustração para avaliar a importância desse ponto: sabemos que uma variação no preço de aquisição do imóvel na ordem de 13% produz efeito equivalente na prestação a um aumento dos juros de 7 para 9% nos financiamentos de 15 anos de prazo(1). Ou, visto sob outro ângulo, uma eventual expansão da demanda por imóveis provocada por uma eventual redução dos juros (ou equivalente nos tetos de financiamento, ágios etc.) de 12 para 8% aa nos financiamentos de 15 anos de prazo, pode provocar uma majoração de mais de 25% sobre o valor de aquisição dos imóveis, neutralizando, inteiramente, o efeito daquela redução de juros sobre a

prestação dos mutuários!

Ora, segundo investigações que vimos realizando sobre o comportamento do mercado imobiliário do Rio de Janeiro na década de 70, somente o componente urbano da formação do preço das habitações foi responsável por alterações bem maiores nos preços dos imóveis. A relevância do componente urbano é facilmente evidenciada pela composição dos custos dos imóveis ou, mais diretamente, por mero confronto entre a curva de evolução dos custos de construção e a dos preços finais dos imóveis. Por outro lado, observações como a de que preços do m<sup>2</sup>, ou dos alugueis, controlados por tipo de imóvel, variam da ordem de 1 para 4 entre subáreas urbanas são também bastante sugestivas nesse sentido. Este mesmo tipo de efeito pode ser inferido das variações ocorridas nos preços de imóveis novos superiores a dos imóveis usados, refletindo essencialmente as alterações ocorridas no nível do produto (inovação etc.) e de certas condições diferenciais de financiamento.

Estas e outras evidências negligenciadas nas análises habituais sugerem que um mergulho mais profundo na organização e dinâmica do mercado imobiliário urbano e no processo de estruturação interna da cidade devem revelar algo de mais sutil envolvido em toda aquela trama. Referimo-nos em suma, e mais concretamente, a fenômenos como:

- i. a intensa inovação e alteração no nível do produto que relativizam qualquer tentativa de se trabalhar com números e índices para os preços imobiliários;
- ii. a redefinição planejada ou não de inteiras vizinhanças e/ou bairros, implicando uma maior segregação social no espaço, processo este que é acompanhado de significativas externalidades passíveis de internalização nos empreendimentos imobiliários(2).  
Tais efeitos não são facilmente captados nos indicadores habituais, pois implicam na verdade uma relação dinâmica em que variações sucessivas de preços de imóveis são refletidos nos preços de terrenos, que, assim atualizados, são repassados aos empreendimentos subseqüentes e assim sucessivamente. Percebe-se certo defasamento neste processo, permitindo que as externalidades positivas sejam apropriadas de imediato pelas imobiliárias, e, as negativas, conseqüentes do adensamento, saturação etc., sejam absorvidas mais adiante no tempo, pelos mutuários na forma, inclusive, de desvalorização dos imóveis usados.
- iii. Além de esses mecanismos há que se considerar o componente urbano implícito no aumento da participação do custo do financiamento na

formação do preço; na medida em que já há algum tempo, ela deixou de cobrir apenas custos de edificação. É fácil perceber que a remuneração dos juros por, essencialmente, atualizações de preços imobiliários (fundiários e de habitações) podem deslocar, circular, cumulativamente, todo o patamar de custos primários.

Tudo isto sugere que parcela significativa do comportamento dos preços imobiliários são guiados por fatores externos à edificação propriamente dita e/ou a definição institucional de juros e condições de pagamento. E, portanto, imperioso que na reformulação da política habitacional ora em discussão, não mais se entenda a questão habitacional como apenas uma questão financeira, isto é, em torno da disponibilidade e fontes de recursos e das taxas de juros de captação e aplicação.

E nossa intenção, examinar brevemente as implicações que este entendimento traz para avaliação da política habitacional existente e para a formulação de alternativas de política. Advertimos que apresentar na sua integridade os argumentos que sustentam as colocações acima, bem como as apresentadas nas seções seguintes(3), não será possível no curto espaço disponível.

## 2. ALGUMAS CARACTERÍSTICAS NOTÁVEIS DA ATUAL POLÍTICA HABITACIONAL

Apresentamos, a seguir, uma breve revisão dos ingredientes essenciais introduzidos com a reorganização institucional no pós-64 e que, a nosso juízo, teriam sido decisivos para reacercar a participação daqueles componentes urbanos no preço da habitação.

### 2.1. A Incorporação Imobiliária

Conforme vimos argumentado em outros trabalhos (Smolka, 1981, 1983a), o reconhecimento jurídico da figura do incorporador como agente (capital), que assume o comando sobre a mudança no uso do solo urbano:

- i. facilitou a realização de ganhos capitalistas de base fundiária;
- ii. acarretou uma efetiva subordinação da atividade de edificação à incorporação e,
- iii. redefiniu, também, a própria matriz de estruturação interna da cidade, reduzindo consideravelmente os graus de liberdade disponíveis para o controle social do uso do solo (ou do



planejamento urbano em geral).

Tudo isto significou a consagração da lei de mercado na regulação da mudança do uso do solo e, por conseguinte, de considerável parcela da formação dos preços dos imóveis. Com efeito, observou-se, ao longo do período, uma perda sistemática da importância do custo da construção na composição de preços do imóvel, concomitante a um aumento na variância inter e intra dos preços de imóveis novos e usados e entre áreas no interior da cidade. Esses fenômenos podem ser interpretados como alterações, deliberadas e até científicas, nos tipos de imóveis e na redefinição de inteiras vizinhanças urbanas, orquestradas pela atividade de incorporação (Smolka, 1983b, 1984b).

## 2.2. Estímulo à Modernização e Agilização Empresarial do Setor

Como consequência destes estímulos, verificou-se ao longo do período uma significativa concentração e centralização de capitais que atuam no setor - o que é constatado pelo aumento da participação destas empresas no rol das 500 maiores e pela evolução da distribuição das empresas (por tamanho etc.) no interior do ramo imobiliário.

A possibilidade aberta (a rigor avaliada e até fomentada) pelo BNH e seus agentes à realização de empreendimentos, cada vez mais arrojados e grandiosos, pode ser apontado como um dos fatores responsáveis por este processo. Vale dizer, as empresas cresceram porque assumiram maiores empreendimentos e não o inverso (mas isto não chega a ser propriamente uma novidade na recente história econômica brasileira).

Tudo isto implicou, obviamente, numa alteração na balança de forças entre o setor empresarial-imobiliário e as administrações municipais e/ou as instituições responsáveis pela política habitacional, dificultando ou restringindo a margem de negociação a favor dos primeiros.

As dificuldades "políticas", porém, inerentes ao atual sistema, de se proceder ao repasse do ônus da desvalorização dos ativos, numa situação de baixa de mercado ilustra bem o ponto.

## 2.3. A Própria Constituição do Sistema Financeiro de Habitação

Não há como deixar de mencionar - como outro pilar da política habitacional - a constituição do sistema financeiro protegido tanto no que se refere à inflação como a disponibilidade de recursos.

Sobre este sistema, objeto de intensos estudos,

interessaria-nos apenas destacar que:

- i. com ele, eliminou-se parcela considerável do risco empresarial típico das operações imobiliárias do pré-64 e
- ii. o "sucesso" obtido neste aspecto da política habitacional atingiu o ponto de gerar uma situação esdrúxula, em que a habitação tornou-se ou foi convertida apenas num veículo ou pretexto para a venda de financiamento, uma vez que o retorno nesta operação suplantou o de produzir a habitação propriamente dita(4).

A este deslocamento do financiamento é possível atribuir parcela da responsabilidade para o fenômeno de produção sem consumo, que culminou com o conhecido e espetacular encalhe de imóveis.

Desse ângulo, não é de todo despropositada a afirmação de que a política habitacional representou, sobretudo, uma política de criação e sustentação de empregos e lucros no segmento financeiro do setor. Assim, uma comparação entre a parcela de recursos retida neste segmento improdutivo da economia (de 2 a 5% de todos os recursos que circulam no setor), com os recursos dispendidos a fundo perdido nos programas sociais de habitação, reforça o argumento as costurneiras críticas sobre o caráter perverso das transferências efetivadas com os recursos do sistema (no caso entre capital e trabalho). A notória elevação dos custos financeiros na composição do preço dos imóveis reflete, em larga medida, este problema.

No que concerne mais especificamente a questão em foco, qual seja o nexu habitacional-urbano, recordaríamos o ponto já levantado, relativo à remuneração de juros em operações calcadas essencialmente na atualização de preços fundiários. As consequências desta combinação diabólica podem ser apreciadas por aqueles minimamente informados sobre questões relativas às articulações entre o circuito real e o improdutivo da economia.

#### 2.4. A Subordinação dos Programas Habitacionais a Critérios de Rentabilidade de Mercado

A idéia dominante, desde as primeiras concepções desta política, teria sido a de que, seja por que artifício for (e a criatividade, aí, não teve mãos a medir), o mutuário deve arcar plenamente com o preço de mercado de sua habitação, descartando-se, assim, qualquer proposta "socializante" de se subsidiar com recursos livres (tesouro etc) a produção e consumo de habitações populares. Suas implicações para a elitização de mercado já não requerem maiores discussões(5).

Fossem outros os objetivos alardeados, um analista

desavizado concluiria facilmente, após exame do que efetivamente ocorreu, pelo sucesso absoluto desta política habitacional, porém como política destinada à facilitação do acesso da moradia aos estratos superiores da nossa sociedade.

Com efeito, se tomarmos o número de famílias adicionadas aos estratos de mais de 10 salários mínimos no período de 70 a 80, verificamos que estas foram plenamente atendidas pelos financiamentos às suas novas habitações, enquanto aos 70% de brasileiros na faixa de menos de 3 s.m. couberam menos de 10% das aplicações do BNH(6), correspondendo a um atendimento de menos de 13% de suas necessidades(7).

Interessa observar, sobre este ponto, que a exclusão de segmento significativo da população, no acesso às habitações promovidas pela política, resvalou no crescimento extraordinário de soluções espontâneas de auto-produção de habitações de baixa renda em áreas distantes e segundo padrões urbanísticos que implicam muitas vezes em maiores dificuldades na provisão de serviços de equipamentos públicos.

Vale lembrar, nesse sentido, a compensação entre terreno barato (por que distante, não urbanizado etc.) e o ônus do transporte coletivo no orçamento familiar. A relação estrutural entre um e outro permite perceber o significado desta estratégia para a população de baixa renda. Ela apresenta, na prática, a possibilidade de diluir ou estender, indefinidamente, o prazo de pagamento do terreno como componente de sua moradia, além de facultar outras vantagens sequer cogitadas nas cláusulas usuais dos contratos habitacionais, como i) a imediata suspensão de pagamento como o desemprego; ii) a alienação desembaraçada da habitação, sem quaisquer ônus contra terceiros e iii) nenhuma cláusula quanto à renda permanente familiar etc.

Em suma, trata-se de um sistema possível para o acesso a moradia, diante às condições objetivas que regulam a sobrevivência desta população, - a despeito de todos problemas conhecidos sobre a qualidade do habitat correspondente.

Em relação a esse tópico, podemos concluir que os itens analisados apontam para uma mesma conclusão, qual seja: a atual política habitacional não só não resolveu, como e principalmente, contribuiu para a redução das chances de se enfrentar a questão habitacional e urbana, na medida em que provocou o agravamento dos problemas aí identificados.

Isto pode ser percebido:

1. pelo impacto da atividade de incorporação, a partir dos submercados de alta renda, sobre os gradientes e preços da habitação e concomitante agravamento da segregação social do espaço. Isto significou a exclusão e afastamento físico e econômico da população de baixa renda das áreas bem irrigadas de infraes-

- trutura;
- ii. pelo fortalecimento dos agentes ou empresas que atuam no mercado imobiliário, reduzindo os graus de liberdade na formulação de alternativas políticas. Isto se expressa, inclusive, nas dificuldades de se proceder às necessárias desvalorizações de seus passivos, colateralizados, muitas vezes, em propriedades imobiliárias, seja na forma de terrenos ou habitações não vendidos;
  - iii. pela cristalização e enrijecimento das barreiras que separam os submercados imobiliários urbanos, através de seu reconhecimento e incorporação em programas habitacionais desenhados para diferentes segmentos sócio-econômicos e espaciais;
  - iv. pela elevação dos custos de recuperação das comunidades de baixa renda, provocada pela consolidação de padrões de ocupação do solo, para os quais os instrumentos conhecidos de urbanização e saneamento são de difícil adaptação técnica e econômica.

### 3. ALGUMAS PROPOSTAS PARA POLÍTICAS URBANO-HABITACIONAIS

Entendemos que o enfrentamento dos pontos levantados há pouco envolve concretamente a necessidade de:

- i. devolver, nos níveis municipal e estadual, a capacidade de gerar e aplicar recursos livres em programas de interesse social, pois são estas as instâncias adequadas para a flexibilidade destas iniciativas;
- ii. introduzir dispositivos fiscais que, se não desestimulem a valorização imobiliária (principalmente a especulativa), ao menos recuperem para os cofres públicos as rendas ou gratuidades resultantes ou oriundas deste processo;
- iii. ampliar o nível de informação sobre o comportamento do setor imobiliário urbano, tornando-o público, de modo a facilitar a capacidade de monitoramento e regulação desta atividade (o que deve afetar positivamente as próprias regras do jogo imobiliário);(8)
- iv. rever os direitos contratuais exclusivos conferidos pela propriedade imobiliária urbana atrelando-os ao interesse coletivo, como, por sinal, já insinuado no projeto de Lei de De-

envolvimento Urbano ora em tramitação no Congresso.

Assim, as propostas a serem explicitadas a seguir partem da premissa de que a estruturação interna de nossas cidades têm por corolário a apropriação pelos proprietários urbanos de considerável volume de recursos sob a forma de realização de valorizações gratuitas de seus ativos imobiliários. Ou seja, quanto mais perverso (leia-se desigual, discriminador, segregador etc.) o padrão de estruturação interna da cidade, maior a renda apropriada pelo segmento patrimonialista urbano. Nesse contexto, portanto, nada mais justo do que tributar tais rendas, revertendo estes recursos em aplicações que contribuam para a redução destas diferenças. Isto, é óbvio, implica concretamente privilegiar as áreas e extratos sociais mais desfavorecidos.

Propomos, então, especificamente, uma reforma fiscal no nível dos critérios de arrecadação do ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis), passando este imposto a incidir não mais sobre o valor do imóvel transacionado, mas sobre a sua valorização real (líquida de depreciação e efeitos de eventuais inversões na reabilitação e melhoramentos), obtida pela diferença entre o valor atual e o de aquisição prévia do imóvel(9).

Exercícios efetuados indicam que uma valorização real média, nos imóveis transacionados, da ordem de 25% implicaria uma arrecadação dez vezes maior do que a obtida pelo procedimento atual. Observem, nesse sentido, que uma valorização média dos imóveis transacionados de 25%, apenas para citar uma taxa, é bastante modesta, uma vez que corresponde a taxas anuais de 3% de valorização geral para um período médio de rotatividade dos imóveis em torno dos sete anos.

Por outro lado, pelos esparsos e pouco sistemáticos indicadores de que dispomos para o município do RJ, a valorização média anual dos imóveis ao longo da década de 70 não foi inferior a 8% aa(10).

Considerando, agora, que as aproximadamente 100.000 transações ocorridas no município do Rio de Janeiro arrecadaram, em 1984, algo como Cr\$ 36 bilhões (e isto num período reconhecidamente de baixa de mercado) infere-se que a disposição de algo como Cr\$ 360 bilhões anualmente (nos preços de 1984) daria para subsidiar inteiramente os juros de 5% dos mutuários de 40.000 novas habitações populares, ao valor unitário de Cr\$ 28 milhões por habitação - o que ilustra o alcance da medida. No entanto, tais recursos teriam talvez destinação mais coerente se destinados a investimentos que promovam uma maior homogeneização do acesso a serviços e equipamentos urbanos, colaborando, assim, para a eliminação paulatina de importante foco de valorização diferencial imobiliária.

Mais do que oferecer um reforço de recursos, a ta-

xação da valorização imobiliária, nos termos aqui propostos, trariam outros efeitos positivos, como o desestímulo à mobilidade intra-urbana, provocada pelo conhecido expediente da oferta irrecusável ou suborno. O processo de segregação social no espaço tenderá a ser, ao menos parcialmente, sustado via esta limitação à venda de imóveis "inferiores" para substituição "por usos" superiores pelas incorporadoras. Ao mesmo tempo, tal tipo de imposto representaria um desestímulo considerável à promoção e aquisição de imóveis, para fins especulativos.

Limitação de espaço, impede-nos de detalhar a extensão e profundidade dos impactos esperados desta proposta de reformulação do quadro imobiliário-urbano. A seu crédito, como indicação(11), citaríamos apenas:

- i. a redução generalizada dos preços dos imóveis novos e usados, bem como dos aluguéis;
- ii. a eliminação da demanda especulativa;
- iii. o estímulo a edificação nos terrenos vazios;
- iv. uma maior equidade fiscal na cobrança do IPTU - deslocando o foco de atenção desde os atuais valores venais arbitrários às alíquotas;
- v. cadastramento voluntário dos imóveis urbanos.

Entendido como uma espécie de contribuição de melhoria ex post (somente cobrada quando o proprietário efetivamente realiza os benefícios na venda de seu imóvel) o imposto sobre Valorização dos Bens Imóveis (IVBI) substitui, com vantagem, os instrumentos previstos na nova Lei de Desenvolvimento Urbano (LDU) para o controle e disciplinamento do uso do solo.

Por ser aplicado de forma abrangente, indiscriminada e automática e não discricionariamente, como, praticamente, todos os instrumentos contemplados na LDU, o IVBI supera duas das principais dificuldades enfrentadas pela LDU:

- i. seu condicionamento a uma base técnica reconhecidamente inexistente entre administradores urbanos, ao qual se agregaria a preocupação de que a disposição de instrumentos de aplicação discricionária possibilita toda sorte de desvios administrativos (corrupção etc.), em "acordos" nos quais são negociados a não aplicação de certo dispositivo e
- ii. a resistência do segmento empresarial à ampliação da capacidade do Estado em atuar casuisticamente. Aparentemente, para aqueles, é mais fácil conviver com regras do jogo duras, porém mais claras e universais do que com os riscos decorrentes de um clima de incertezas e apreensões quanto o comportamento do poder público.

Como já foi dito, esta proposta tem por finalidade

expurgar o componente especulativo da atividade imobiliária urbana e devolver aos cofres públicos a parcela dos benefícios, reconhecidamente gerados por recursos públicos, que são privatizados pelos proprietários imobiliários. Caso estes recursos sejam vinculados a investimentos que atenuem as diferenciações intra-urbanas, principalmente de acesso aos meios de consumo coletivos, teríamos criado um mecanismo auto-regulador, no sentido de que o montante de recursos variariam diretamente com as necessidades.

No que concerne, mais diretamente à provisão de habitações de interesse social, não é difícil perceber que qualquer política mais consequente com este propósito passa necessariamente pela política de transporte coletivo urbano, mesmo porque este serviço constitui-se, muitas vezes, no único disponível, ou no mais importante nas periferias de nossas metrópoles. Há que se pensar, nesse sentido, em formas mais inteligentes de se integrar ambas as políticas, uma vez que a parcela do orçamento destinado ao transporte compromete a de habitação (e vice-versa). Ou seja, as alternativas de se enfrentar a questão do transporte e o da habitação através de políticas específicas para cada uma revelaram-se até agora insuficientes e frustrantes.

Partindo, então, do suposto de que ninguém, em sã consciência, utiliza o sistema de transporte coletivo senão por necessidade (tal como, por exemplo, com os serviços de saúde etc.), não há por que não se pensar em subsídios. No entanto, propostas como o vale transporte e outras apresentadas recentemente por candidatos à prefeitura são insuficientes, seja porque discriminatórias (atingem somente os empregados no mercado formal etc.), seja porque mantêm intocada a estrutura da oferta.

Resguardando o princípio de que a implementação e continuidade da política deve provocar alterações no sistema como um todo, que contribuam para mitigar a importância dos fatores responsáveis pelo agravamento do problema, propomos que o subsídio ao transporte (admitindo, no limite, a gratuidade geral nas tarifas) seja obtido a partir da majoração do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), principalmente sobre os imóveis comerciais e industriais em geral.

Novamente dificuldades políticas são esperadas em vista da delicadeza da questão atualmente nos municípios. Ela representa, contudo, um avanço de maior conteúdo social uma vez que:

- i. estende o benefício a toda a população;
- ii. redistribui os ônus de forma mais justa na medida em que parcela significativa do valor dos imóveis reflete ou absorvem as vantagens de acessibilidade;
- iii. a prevalecer a gratuidade, seria facilitado o remanejamento dos itinerários, permitindo uma melhor taxa de ocupação do equipamento viário.

rio, pois as concessionárias receberiam pelo percurso percorrido e não mais pela lotação.

Como impacto sobre a política habitacional e de desenvolvimento urbano em geral obter-se-ia uma maior homogeneização do espaço, ao menos no que se refere ao custo de acessibilidade. Isto deve reduzir a pressão sobre o preço dos terrenos (pelo componente diferencial de transporte), além de, e sobretudo, liberar considerável recurso para a população de baixa renda, fazer frente aos seus custos de moradia.

As duas propostas citadas há pouco têm, contudo, por condição necessária a sua viabilidade, a modernização do aparelho administrativo urbano com a introdução de sistemas informatizados de monitoramento da atividade imobiliária urbana.

Isto envolveria:

- i. o aprimoramento e atualização dos cadastros de imóveis e dos sistemas de serviços urbanos e
- ii. a utilização do próprio sistema arrecadador como instrumento de atualização dos valores constantes nos cadastros de modo a que a operação do sistema aproxime gradativamente os valores fiscais aos valores efetivamente praticados no mercado.

Trata-se, noutras palavras, de se investir arrojadamente na montagem de sistemas de informações que permitam acompanhar as mudanças do uso do solo, as alterações nos preços imobiliários etc.

Não deixa de ser surpreendente, senão sintomático, o atual despreparo e amadorismo como é tratado o setor imobiliário urbano para efeito fiscal e de regulação (licenciamento, habite-se). i) Surpreendente porque significa abrir mão de montante não desprezível de recursos fiscais e de um poderoso instrumento de planejamento urbano e habitacional(11); ii) Sintomático porque reflete de alguma maneira a correlação de forças que domina as administrações municipais.

Estudos que vimos realizando sobre a dinâmica imobiliária urbana sugerem que a ausência de indicadores sobre o desempenho do setor afeta a própria natureza e/ou comportamento dos agentes. Mais especificamente, fenômenos que vão, desde a especialização territorial das imobiliárias e suas implicações para a diferenciação sistemática do produto, até os desequilíbrios entre a oferta e a demanda (leia-se formação de estoques e elevação de preços), passando pela atomização da atividade de incorporação, parecem atrelados à forma como são tornadas acessíveis as informações sobre este setor fundamental da vida urbana. É de se esperar, por conseguinte, que a elaboração e divulgação pública de indicadores sobre a atividade imobiliária deva alterar consideravelmente as atuais regras do jogo urbano.



O alcance social da proposta em pauta pode talvez ser melhor apreciada se confrontada a experiência passada dos famigerados Planos de Desenvolvimento Local Integrado. Nestes últimos, o pretexto de promover uma racionalização na aplicação dos recursos, modelos, cenários e planos abstratos eram concebidos para baixo, ou de fora para dentro.

O sistema que sugerimos está calcado, outrossim, não numa imagem acabada de uma estrutura urbana ideal, mas nos mecanismos de controle dos processos responsáveis por esta estruturação. Mais do que isto, ele estabelece certas salvaguardas para o controle social (isto é, da comunidade) deste processo.

A existência de um monitoramento público da atividade imobiliária, aliada àqueles dispositivos auto-reguladores do processo de estruturação urbana, juntamente com os recursos adicionais que aí podem ser gerados, representam um substancial reforço à capacidade de se enfrentar a questão habitacional e urbana brasileira.

#### 4. OBSERVAÇÕES FINAIS

Muito embora as propostas aqui levantadas possam parecer ingênuas e/ou algo ousadas, se referenciadas respectivamente ao atual quadro político e às instituições presentes na cena urbana brasileira, não o são se contrastadas às experiências de outros países capitalistas avançados.

Vivemos ainda na "idade da pedra" no que se refere aos direitos contratuais sobre a propriedade imobiliária e à abrangência de políticas sociais urbanas e habitacionais.

A linha de raciocínio/argumentação que seguimos, parte da necessidade de se compreender a questão habitacional e urbana em suas dimensões e/ou articulações no nível agregado e geral. Qualquer proposta política de enfrentamento destas questões (principalmente a habitacional) que não considere aquelas dimensões e articulações não pode ser tomada seriamente. Dada a magnitude do problema e a evolução do seu agravamento, não há como insistir em soluções setoriais e parciais.

Repensar a política habitacional envolve reequacionar a questão financeira, envolve lançar mão dos instrumentos previstos no projeto de Lei de Desenvolvimento Urbano, mas envolve também, e sobretudo, repensar o nexos de relações entre a atividade imobiliária e a estruturação interna da cidade, no âmbito fiscal, dos serviços públicos e das informações.

## N O T A S

- (\*) Versão preliminar deste trabalho foi apresentada no seminário sobre a Política Habitacional promovido pelo CENDEC/SEPLAN e MDU em Brasília, 15 e 16 de outubro de 1985.
- (\*\*) O autor agradece os comentários e sugestões de Maria Coleta F.A. de Oliveira e de Luiz Antonio de Castro Santos, que não podem ser responsabilizados pelas falhas e omissões remanescentes neste texto.
- (1) Tomando como referência a Tabela Price.
- (2) À rigor, a direção de causalidade pode também ser invertida.
- (3) O leitor interessado poderá, para isso, consultar outros trabalhos do setor arrolados no final deste texto.
- (4) Isto nos faz lembrar aquele conto do saudoso Stanislaw Ponte Preta sobre a velhinha que todo dia de lambreta atravessava a fronteira, carregando uma sacola e que acaba revelando, finalmente, ao desconfiado fiscal da alfândega que nada encontrava de suspeito - que o contrabando era de lambretas.
- (5) Não deixa de ser sintomático ou talvez irônico que o subsídio intencionalmente recusado ao segmento popular no início da política, apresente-se, posteriormente, como indispensável para atender aos problemas de inadimplência dos mutuários de alta renda, algo que deixa transparecer a natureza desta política.
- (6) Vide Rezende da Silva (1986).
- (7) Dos aproximadamente 4.200.000 de financiamentos concedidos, 45% (isto é, 1.900.000 financiamentos) correspondia a mutuários com renda até 3 s.m., bem além dos 15 milhões de famílias adicionadas a esta faixa nas duas últimas décadas.
- (8) Sobre este assunto, vide Smolka (1984a).
- (9) Esta proposta encontra-se melhor detalhada em Smolka (1986).
- (10) Os dados levantados pelo IDEG, para a ADEMI, relativos a lançamentos de novas habitações (que citam valoriza-

ções em torno de 10.000%, contra a inflação de 3.000%, na década) e as informações coletadas nos estudos de João Paulo A. Magalhães (1978) parecem confirmar esta taxa.

- 11) A explicação para os efeitos exige discussão técnica que escapa os propósitos deste ensaio.
- (12) Apenas como motivação a permissão discrecional da licença para construir, pode representar importante instrumento de regulação da atividade imobiliária segundo as necessidades localizadas para cada tipo de imóvel etc.

## B I B L I O G R A F I A

MAGALHÃES, J.P. et alii. Pesquisa sobre a Evolução de Preços do Terreno e seu Impacto na Formação do Preço das Moradias. A Experiência do Rio de Janeiro (CNPQ/ASTEL), nº 1, maio. Relatório Final, 1978.

REZENDE DA SILVA, F. e AZEVEDO DA SILVA, B. (1976) "Fundos Sociais", Textos para Discussão Interna, nº 85, INPES/IPEA, janeiro.

SMOLKA, M.O. "Precio de la Tierra y Valorización Inmobiliaria Urbana: Esbozo para una Conceptualización del Problema". Revista de la Sociedade Inter-Americana de Planeamiento, 15(60). Diciembre, 1981.

----- "Estruturação Intra-Urbana e Segregação Social no Espaço: Elementos para uma Discussão da Cidade na Teoria Econômica", PNPE/IPEA, 1983a. Série FacSimile nº 13.

----- "Para uma Reflexão sobre o Processo de Estruturação Interna das Cidades Brasileiras". In: Anais do XI Encontro da ANPEC, Belém, dezembro, 1983b.

----- "O Circuito Imobiliário Urbano: uma Análise Conceitual e Empírica com Referência à Área Metropolitana do Rio de Janeiro", CNDU/FINEP/UFRJ, 1984a. Relatório Final.

----- "Desenvolvimento Capitalista e Estruturação Intra-Urbana no Brasil: Os Marcos Gerais". Publicações PUR, Série Estudos e Debates, dezembro, 1984b.

----- "A Iniciativa Privada e a Produção de Habitações de Interesse Social". In: Registro do Seminário de Trabalho

sobre Política Habitacional na Grande Metrópole.  
SEHAB/FUNDAP, São Paulo, maio, 1985.

----- "Uma Proposta de Estabelecimento das Condições Mí-  
nimas e Essenciais à Viabilização de uma Nova Política  
Urbana e Habitacional". PUR/UFRJ, março/1986. Mimeo.



# A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM CARAJÁS: SUA CURTA E ATRIBULADA HISTÓRIA (\*)

Rosélia Piquet  
Professora do IPPUR/UFRJ

## 1. INTRODUÇÃO

A região ao sul do Estado do Pará, por conter uma das províncias geológicas mais ricas do mundo em minerais metálicos, a partir dos anos 70, torna-se palco de um intenso processo de ocupação. Empresas mineradoras passam a cobrir estas reservas e em seu rastro toda uma gama de empresários, aventureiros, especuladores, grileiros e imigrantes. literalmente invadem a região.

O poder público, além da abertura das vias de acesso, passa a aquinhoar com suas terras, por doação ou venda simbólica, sua clientela política, empresas construtoras ou empresários amigos.

Além de suas riquezas minerais, a região do Projeto Carajás é rica em conflitos. Desses, o primeiro e mais conhecido é a luta pela posse da terra. Nomes como Marabá, Paragominas, Conceição do Araguaia, São Félix do Xingu, Tucuruí, deixaram de ser conhecidos apenas regionalmente e atingem o noticiário nacional pela aspereza de suas lutas fundiárias.

Conflitos constituem, assim, o cotidiano desta região, próxima a outra, onde na década anterior um núcleo guerrilheiro se instalara; o controle fundiário é então repassado à esfera do Conselho de Segurança Nacional, através da criação do GETAT - Grupo Executivo de Terras do Araguaia-Tocantins.

O garimpo em Serra Pelada com seus 80.000 homens em condições subhumanas de vida e de trabalho colore com tintas ainda mais fortes este quadro.

Dispondo, até a década de 60, de imensas áreas de terras devolutas, pouco conhecidas e de difícil acesso, é desde então objeto de intensa ocupação. Ocupação essa que se acelera com a determinação do Governo Federal em considerar de sua propriedade faixas de 100 km ao longo de toda estrada planejada ou construída com recursos federais. Para o Estado do Pará tal medida significou a federalização de 66,5% de seu território. Grandes empresas nacionais e internacionais, assim como grupos latifundiários, beneficiando-se de incentivos fiscais generosos concedidos pelo Governo Fede-

ral, se apossam da quase totalidade dessas terras.

Os fluxos migratórios, constituídos predominantemente de excedentes populacionais de outras regiões do país, varrem a região em busca de terras ou trabalho. Defrontam-se, no entanto, com terras já privatizadas e com um mercado de trabalho limitado.

Como o objetivo da maior parte dos adquirentes de terra era beneficiar-se dos incentivos fiscais e de crédito e aguardar sua valorização pela integração ao mercado, a produção é baixa assim como é igualmente baixa a média de empregos permanentes nessas grandes fazendas em formação.

Esta população torna-se assim extremamente "móvel" em sua busca desesperada de sobrevivência. Segundo o GETAT no sudeste paraense, "nenhuma propriedade pública ou privada, com mais de 30 mil hectares está isenta de invasões"(1). Povoados surgem, crescem e refluem em função das necessidades das grandes obras; das novas descobertas de ouro ou as grandes empreitadas para derrubadas de matas.

Estes "espaços urbanos" exercem papel de "depósitos" dessa força de trabalho móvel e são verdadeiros acampamentos onde nenhum equipamento de consumo coletivo é disponível.

É nesta "terra de Marlboro", de violências e injustiças, que a Companhia Vale do Rio Doce (CVRD) planeja e instala um complexo empreendimento mineral englobando mina-ferrovia-porto(2). Detentora da maior área contínua de propriedade pública encravada nesta conturbada região, limita-se com problemas em todas as suas vertentes: ao norte, anteriormente um vazio demográfico, hoje invadido e grilado; a noroeste, as áreas da mina de Solobo(3); já pontilhadas de garimpos; a oeste, a reserva indígena de Cateté; a sul, áreas do programa de "Assentamentos de Colonos em Carajás", do GETAT e, a leste, povoados que se formaram em função do empreendimento.

O Projeto Carajás que segundo alguns "já mudou a direção dos fluxos migratórios do país", tem sido objeto de muitas controversias. É sobre um de seus ângulos - a questão dos assentamentos humanos - que desenvolveremos um exame crítico de seus efeitos e repercussões.

O eixo analítico privilegiado é a identificação das relações que se estabelecem entre a empresa e as populações da periferia imediata do projeto.

Como o plano de desenvolvimento de Carajás se enquadra no processo recente de expansão da economia brasileira sob a forte liderança do Estado, os seguintes pontos devem ser remarcados: 1) a região na qual o Projeto se localiza é uma região não consolidada econômica, social e espacialmente; 2) a companhia é vista localmente, seja pelo poder estadual ou municipal, seja pela população, como um agente do Governo Federal na região; 3) os investimentos efetuados são de grande magnitude e forte influência local,

o que a torna um dos principais agentes modeladores desse espaço.

## 2. AREA DE INFLUENCIA DO PROJETO: ASPECTOS FUNDIARIOS

É obedecendo a diretrizes da política econômica federal que a CVRD assume a implantação do Projeto Ferro Carajás em área de 411.000 ha de "Direito Real de Uso"(4).

Em função da magnitude do Projeto-Ferro e da descoberta de ouro em Serra Pelada (área cujos direitos de lavra eram da Companhia, porém fora da delimitação do Direito Real de Uso) toda esta vasta área se transforma, direta ou indiretamente sob sua influência.

Estando localizada em região ainda não sedimentada em termos de ocupação populacional, garantir a integralização de suas terras torna-se pré-requisito para viabilizar este projeto. Assim é que, para negociar com as 169 famílias de colonos, que desde meados dos anos 70 estavam assentados no interior dos limites da área, foi constituída uma Comissão de funcionários da própria Vale e do GETAT. Oferecendo a esses colonos o dobro da área que dispunham anteriormente e indenização pelas benfeitorias, conseguem reassentá-los no limite sul de sua propriedade em 10.000 ha. É ainda desenvolvida toda uma estratégia de apoio a este grupo, com o objetivo de garantir sua simpatia em relação à VALE: campanhas de vacinação e flúor; construção e manutenção de escola; posto de saúde, etc.

Em relação ao seu limite oeste - área da Aldeia Cateté (Índios Chicrins) - sob a proteção de um Convênio com o Banco Mundial, a área é demarcada pela FUNAI, possibilitando a eliminação de conflitos.

Para a ocupação das terras a sul e sudeste, foi desenvolvido um projeto com o apoio do Conselho de Segurança Nacional (via GETAT), de assentamento de colonos nas áreas designadas por Carajás II e III com o objetivo de formar um "cinturão protetor" à VALE.

Esse projeto previa o assentamento de 2.000 famílias, em lotes de 100 ha que contariam com alguns serviços básicos mínimos: escola, posto médico, além de assistência técnica e creditícia aos colonos. O GETAT, no entanto, instala 4.000 famílias em lotes de 50 ha e desloca recursos para a construção de estradas vicinais(5). Carajás II e III foram implantados em fins de 70 quando a VALE inicia seus trabalhos de desenvolvimento da usina.

Constatando o crescimento de um foco de tensão social nos povoados a leste, localidades onde vivia um considerável contingente de homens sem terra, a CVRD propõe ao GETAT e ao Instituto de Terras do Pará (ITERPA) o desenvol-



vimento de um programa de assentamento ordenado de colonos nas terras localizadas no limite norte, anteriormente previstas como reserva florestal, com o objetivo de evitar invasões em suas próprias terras(6). Essa medida permitiu que o ITERPA assentasse 600 famílias e o GETAT mais 136, o que veio a diminuir a tensão reinante.

Embora buscando atuar preventivamente, já foram identificados, em sua "Área de Pretensão"(7), 27 pontos de garimpos e só no ano de 1986 foram retiradas do interior de seus limites 696 pessoas, predominantemente garimpeiros. As invasões tendem a aumentar e nos seis primeiros meses de 87 estas já haviam ultrapassado o total do ano anterior, isto sem considerar as invasões de grandes efetivos ocorridas na bacia de rejeitos e na orla do Rio Parauapebas(8).

Em seu lado leste, a área da CVRD limita-se com o que se poderia chamar sua "fronteira urbana"(9).

Enquanto o garimpo é responsável pelo aparecimento de Curionópolis e Eldorado; Parauapebas e Rio Verde surgem em função do Projeto da CVRD. Esta constrói um núcleo urbano no interior de sua área de concessão, destinado à mão-de-obra diretamente vinculada ao Projeto.

O Núcleo urbano de Curionópolis(10), aproximadamente a 10 km de Serra Pelada, surgido em 1980, cresceu como grande acampamento de função do garimpo, uma vez que era proibida a entrada das famílias e mulheres na área da lavra. Esta, por ser manual, chegou a envolver o trabalho de 80.000 homens o que transformou este núcleo, localmente conhecido como "Trinta", na maior "cidade" da área(11). Mais tarde, com o declínio do garimpo, houve permissão às famílias de se localizarem em Serra Pelada, o que provocou queda na população de Curionópolis.

Eldorado, no entroncamento das rodovias PA-150 e PA-275, surge em 1981, resultado do loteamento realizado pelo proprietário das terras, antevendo o grande afluxo de população que seria atraído pelo garimpo. A população recenseada pelo IBGE, em 1985, era a de 4.150 habitantes; entretanto, dados da SUCAM referentes a julho de 86 indicam uma população de 2.812 habitantes, denotando o caráter ainda pouco consolidado deste núcleo(12).

O núcleo urbano de Parauapebas foi projetado e construído pela CVRD com o objetivo precípuo de abrigar a população, que fatalmente seria atraída pelas perspectivas de trabalho geradas pelo empreendimento industrial e pelas empreiteiras envolvidas. Surge de forma espontânea, entretanto, um aglomerado urbano contíguo a Parauapebas - denominado Rio Verde - oriundo das necessidades de serviços urbanos geradas pelos acampamentos dessas obras e atividades agrícolas da região.

Esses núcleos vizinhos e o núcleo de Carajás caracterizam de maneira clara o tipo de assentamento urbano na área sob influência direta da empresa e, por esta razão, se-

rão analisados de maneira mais detalhada a seguir.

### 3. O ESPAÇO PLANEJADO E O ESPAÇO "LIVRE"

As atividades de mineração, quando situadas em regiões desprovidas de qualquer infra-estrutura, exigem das empresas que operam no setor a instalação da infra-estrutura não somente capaz de dar suporte à produção, mas também de abrigar e manter sua força de trabalho. Essas empresas são assim levadas a implantar e administrar as chamadas "vilas de mineração" (13).

A qualidade de vida proporcionada por essas vilas decorre dos seguintes fatores:

- do potencial e horizonte de exploração das jazidas;
- do porte do grupo empresarial;
- da política de recursos humanos vigente na empresa;
- das condições do mercado de trabalho, quando da implantação da vila e
- das condições da economia nacional.

Como resultado, observa-se uma grande heterogeneidade entre as vilas implantadas com este fim. Estas, por serem comunidades fechadas, são marcadas por problemas específicos de duas naturezas: os de ordem interna à própria vila e os referentes às relações entre a vila, seu entorno imediato e a região onde se localiza.

O primeiro grupo de problemas, inerente ao modelo "fábrica com vila operária", decorre do fato de essas vilas serem meras extensões da esfera da produção. Sendo a empresa a proprietária das moradias e dos equipamentos coletivos, suas regras permeiam todas as atividades exercidas pelos habitantes. A segregação funcional, a marginalização de determinados segmentos da população e, no caso das regiões ínvias, o isolamento, vão determinar certos padrões de comportamento social a essas comunidades. Do ângulo da empresa estas vilas representam não só uma sobrecarga financeira e administrativa, como também um desvio de seus objetivos centrais.

O segundo grupo de problemas enfrentados por empresas de localização isolada diz respeito às relações dessas empresas com a região em seu entorno.

Tais empreendimentos tendem a atrair contingentes populacionais não diretamente empregados na empresa e que dão origem ao aparecimento das chamadas "cidades satélites". Vale dizer, ao lado da "cidade planejada" surge a "cidade livre", e os desníveis entre ambas no padrão habitacional, na infra-estrutura e nos serviços, tornam-se notórios.

O aparecimento dessas cidades se por um lado poderá significar a solução para as empresas no que respeita ao recrutamento e manutenção da mão-de-obra (notadamente de trabalhadores de menor qualificação), por outro lado, poderá implicar no aparecimento de novos problemas. Sem dúvida, a formação dessas cidades influirá na política empresarial quanto a sua força de trabalho. A tendência observada é a empresa repassar parte ou a totalidade dos gastos necessários com a manutenção da vila para o setor público (município). Esta ação se reflete nos padrões de urbanização e nas condições de reprodução da força de trabalho e nossa análise é centrada neste segundo grupo de questões.

### 3.1. O Núcleo de Carajás

No caso de Carajás, seus técnicos, conscientes da importância nacional e internacional do Projeto e das enormes contradições a serem enfrentadas, cercam-se de todos os recursos técnicos disponíveis para sua implantação. Assim, desde os primeiros estudos de viabilidade para o projeto de exploração do minério (1974-76), simultaneamente iniciam-se os estudos quanto ao núcleo habitacional.

Entre 76 e 78 são realizadas consultorias especializadas nas áreas de educação, saúde, abastecimento alimentar e ordem institucional, para definição dos critérios de dimensionamento físico por estes prismas. Os referenciais quantitativos de urbanismo, arquitetura, redes, sistemas viários e paisagismo do núcleo são consolidados em 79. Aprimorados levantamentos quanto ao clima, conforto ambiental, paisagismo e ecologia são elaborados, visando a complementar os desenhos urbano e de arquitetura a serem produzidos(14). Procuram ainda estudar a experiência brasileira e internacional em projeto e operação de núcleos urbanos isolados, de passado recente, e montados em função de uma necessidade específica, da qual poderiam extrair lições preciosas.

Na Serra dos Carajás, próximo à mina, foi então prevista a construção de um núcleo urbano permanente para abrigar a população empregada nas atividades de mineração, beneficiamento e operação do terminal ferroviário. A implantação do Projeto, por seu pioneirismo, exigiu da CVRD um grande esforço de investimento, da ordem de US\$ 3 bilhões nos seguintes grandes grupos:

	Em US\$ correntes (milhões)	%
Mina	479	16,6
Ferrovia	1.530	53,0
Porto	226	7,9
Núcleos Urbanos	130	4,5
Indiretos	520	18,0
Total	2.885	100,0

FORTE: Relatório CVRD - op.cit. 1980, pág. 20.

Nos estudos visando ao dimensionamento da população a ser atendida foram tomados como referência básica os empregos diretos para operação do empreendimento (compreendendo operação da mina, ferrovia, administração e núcleos urbanos) nos níveis de produção de 25, 35 e 50 milhões de toneladas por ano (MTPA).

Nível	25 MTPA	35 MTPA	50 MTPA
Atividade			
Administração	128	134	174
Ferrovia	196	207	324
Mina	1.079	1.287	1.602
Subtotal	1.275	1.494	1.926
Núcleo Urbano	178	206	238
Total Geral	1.581	1.834	2.338

FORTE: CVRD/Superintendência de Implantação do Projeto Carajás - Núcleo Urbano de Carajás - 1980, pág. 15.

Foram ainda elaborados cálculos referentes à qualificação do pessoal, vínculo empregatício, tamanho médio da família, faixa etária da população e taxa de crescimento populacional. Para o cálculo dos empregos indiretos levantaram-se quatro hipóteses, adotando-se como a mais provável a hipótese de criação de um emprego indireto para cada emprego direto(15).

Todos os itens de infra-estrutura e sistemas de apoio, essenciais quando da criação de uma cidade nova foram considerados: sistema de abastecimento de água, esgotos sanitários, drenagem de águas pluviais, sistema viário, de

energia elétrica; de transportes, de telecomunicações, coleta de lixo, áreas de convívio social, lojas e supermercados, escolas de 1º e 2º graus, hospital geral, parques vicinais, praças infantis, parques de preservação (áreas de mata intocada), viveiro florestal, enfim, tudo aquilo que a quase totalidade das cidades brasileiras não tem ou têm parcialmente(16). A divisão da área urbanizável em zonas caracterizadas pelos principais usos é a que se segue:

**Núcleo Urbano de Carajás**  
- Zoneamento Preliminar de Usos do Solo

Uso do Solo	%
Residencial	22,8
Central	9,3
Industrial e de serviços	2,2
Praças e jardins	22,3
Infra-estrutura, inclusive sistema viário	10,7
Subtotal	66,8
Áreas de preservação e proteção de encostas	33,2
Total	100,0

FONTE: Rel. CVRD/op.cit. pág. 27.

Em 1982 iniciam-se os trabalhos de infra-estrutura urbana e, em 84, os de edificação, sendo então construídas um total de 1.253 residências.

Estas residências são ocupadas exclusivamente pelo pessoal da VALE e por funcionários de mais alta qualificação das firmas prestadoras de serviços (médicos, enfermeiras, pessoal de telecomunicações, etc).

Do total das 586 residências anteriormente construídas em caráter provisório (no entanto, de excelente padrão), 374 são ainda hoje ocupadas por funcionários solteiros da VALE e de algumas das empreiteiras. As casas desocupadas (212) e os alojamentos estão sendo demolidos.

Além das residências, este núcleo possui um hospital (o melhor de todo o Pará), aeroporto, excelente teatro, um ginásio olímpico e todos os equipamentos urbanos previstos no projeto original.

### 3.2. A "invasão" programada

Desde a fase da construção, a ocupação do núcleo provisório limitava-se aos empregados das empreiteiras diretamente contratados pela VALE e às equipes de fiscalização

desta. O acesso à Serra dos Carajás era, portanto, controlado e limitado ao pessoal diretamente envolvido na construção.

O conhecimento empírico referente aos acampamentos de obras e/ou vilas de operação de empreendimentos do porte e das características do Projeto Carajás, implantados em regiões de ocupação pioneira, indicava que ocorreria um fluxo populacional para esta área, fatalmente formando os chamados "assentamentos periféricos". Com o intuito de evitar a formação de um "favelão" nos limites de sua área e de molde a minorar alguns dos principais problemas que a experiência pretérita permitia prever, entre os quais a ocupação de morros e áreas alagáveis, a invasão da faixa de domínio da rodovia e, sobretudo, o "curto-circuito sanitário" entre os sistemas de abastecimento de água e eliminação de esgotos, foi apresentada a seguinte proposta:

A pequena distância deste Núcleo (Carajás) o envolvimento da Empresa será também necessário, embora em menor grau, no sentido de dotar de condições mínimas de infra-estrutura urbana a aglomeração espontânea que irá certamente se formar ao pé da Serra, nos limites de sua propriedade e que, com o desenvolvimento das atividades de mineração, tenderá a atrair contingentes apreciáveis de população não vinculada diretamente à empresa(17).

O que se propunha de fato era que este sítio viesse a se constituir em uma "invasão programada" sendo, portanto, uma alternativa de assentamento em relação às formas usuais de ocupações satélites até então conhecidas.

Uma área com cerca de 170 ha, separada dos portões do VALE pelo Rio Parauapebas, foi então dotada de equipamentos urbanos mínimos (arruamento, castelo d'água, esgoto, hospital, escola, prefeitura) com o fim precípua de alojar populações não diretamente vinculadas à CVRD, mas atraídas para a região pelas oportunidades econômicas derivadas do Projeto Carajás.

A urbanização inicial de Parauapebas, projetada para uma população de 5.000 ha, obedeceu a um traçado simples semelhante ao das ocupações espontâneas, de maneira a não criar obstáculos materiais e culturais ao assentamento da população(18).

Desde o seu início era prevista a doação desta área para a Prefeitura de Marabá, que assumiria sua administração.

Os responsáveis pela administração do núcleo de Parauapebas foram alertados para as seguintes questões:

Na medida em que se pretenda exigir dos moradores a construção de obras particulares e/ou remunera-

ção por serviços públicos de padrões muito superiores as suas possibilidades, tende-se a tornar o núcleo de Parauapebas inacessível para a grande maioria dos migrantes, induzindo à favelização da periferia da cidade projetada e deturpando a função básica para a qual ela foi concebida(19).

Esta advertência foi apresentada ao Conselho de Administração de Parauapebas anos antes da ocupação maciça e irreversível das terras além desta área, onde se formou o povoado de Rio Verde em glebas do GETAT e à margem de qualquer controle. De fato, confirmando esta previsão, este povoado em pouco superou a população de Parauapebas.

Em meados de 83, o GETAT transferiu para o domínio do Município de Marabá esta gleba de aproximadamente 150 ha, destinada à "formação do patrimônio urbano do povoado do Rio Verde do Pará(20). Poucos meses após, a CVRD igualmente doava à Prefeitura a área do Núcleo de Parauapebas, por ela urbanizado.

Um ano após essas doações, "o recobrimento aerofotogramétrico da área documentava a existência de cerca de 1.000 prédios em Rio Verde, enquanto que a menos de 2 km de distância o núcleo de Parauapebas, embora já arruado e dotado de redes de infra-estrutura, não apresentava praticamente nenhuma construção que não os equipamentos de uso público edificadas pela CVRD"(21).

#### População por Núcleos

	População	%
Parauapebas	2.313	17
Rio Verde	9.419	69
Invasões(22)	1.871	14
Total	13.603	100

FONTE: Superintendência das Minas de Carajás; (SUMIC)/Assessoria de Segurança Empresarial (ASE) 1985.

#### 4. AS RELAÇÕES EMPRESA/POPULAÇÃO

Tendo chegado a demandar 27 mil homens no período de obras, a implantação desse projeto provocou um enorme fluxo populacional em direção a esta região.

Dado o elevado padrão do projeto em suas áreas

privativas, um acentuado contraste desde logo se estabelece entre aqueles que tinham o direito a ultrapassar os portões da Empresa e aqueles que permaneciam de "fora".

Embora a floresta amazônica, a diferença de altitude e o Rio Parauapebas constituíssem barreiras naturais ao acesso à vila, a estas se somou um rígido controle de entrada em todo o perímetro do projeto, localizado, como vimos, em "Área de Segurança Nacional".

Esse controle, concebido seja como forma de garantir aos empregados da empresa níveis de qualidade de vida superiores aos predominantes na região, seja como mecanismo de segurança aos investimentos realizados, ou ainda, como forma de preservação dos padrões de higiene e saúde, torna na prática o núcleo urbano de Carajás totalmente fechado à região.

No caso de Carajás, tal dinâmica transformou Parauapebas - inicialmente prevista para abrigar a população de baixa renda que afluiria para a área - em um núcleo habitacional secundário do Projeto Ferro. De fato, embora com padrões urbanísticos infinitamente inferiores aos imperantes na Serra, é neste núcleo que os empregados das firmas subcontratadas pela VALE residem, dada sua inserção inferiorizada na estrutura de qualificação profissional. Conforme já assinalado anteriormente, em sua periferia (Rio Verde) e nos interstícios de sua malha urbana, o restante da população não diretamente vinculada ao Projeto, se "acomoda" como pode.

Desenvolve-se, entre esses assentamentos, uma essencial complementaridade: se por um lado Parauapebas hoje abriga seus empregados de "segunda categoria", os moradores da Serra e o próprio empreendimento não podem prescindir de sua presença. É neste núcleo que é recrutada a mão-de-obra necessária aos serviços menos qualificados, tais como: de transporte de carga e passageiros; de limpeza; de guarda; serviços domésticos etc. Assim sendo, ainda que espacialmente sejam núcleos isolados (25 km os separam), funcionalmente constituem um único núcleo urbano. Embora esta interdependência seja real, não se traduz em uma tendência à igualização na disponibilidade quanto aos bens de consumo coletivo.

Enquanto a implantação do núcleo urbano da Serra exigiu investimento da ordem de 150 milhões de dólares, em Parauapebas foram gastos US\$ 3 milhões aproximadamente.

A população de Parauapebas e Rio Verde não conta com saneamento básico, sua água potável é contaminada pelo mercúrio dos garimpos da região e 1,5 mil crianças (das 5.000 em idade escolar) não são atendidas pela rede escolar local.

A presença de dois mil e quinhentos homens adultos desempregados ou subempregados (em um total de 6.000 homens e mulheres maiores de 18 anos), cuja esperança de emprego se



resume na vaga perspectiva da implantação de uma guseria em Parauapebas e do desenvolvimento do Projeto Cobre da CVRD, retrata o quadro de miséria dessas localidades(23).

Esta dicotomia onde, de um lado uma disponibilidade de infra-estrutura e serviços de qualidade garante aos escalões mais qualificados da empresa condições de reprodução adequadas e, de outro, sua ausência quase total para os grandes contingentes marginalizados, gera um sentimento de animosidade, que, de forma mais ou menos explosiva, acaba funcionando como mecanismo de pressão sobre a empresa ou sobre o poder público.

Em Carajás, o mais forte elemento de pressão sobre as ações da CVRD voltadas para a população local tem sido a presença dos garimpeiros em sua proximidade.

Cabe mais uma vez registrar que embora Serra Pelada anteriormente fosse uma das áreas de concessão de lavra da CVRD, o Governo Federal a desapropriou (pagando 50 milhões de dólares à CVRD) e a liberou para o garimpo manual. O aprofundamento das escavações pelo garimpo exige, de tempos em tempos, o rebaixamento das paredes da cava, o que requer o uso de máquinas pesadas, disponíveis pela CVRD, e cuja cessão normalmente passa por longas negociações. Essa situação, associada ao fato de a administração de Serra Pelada ser da esfera da Polícia Federal, gera um clima de forte animosidade entre garimpeiros e a CVRD.

Estes, em 84, revoltados com a falta de segurança nas condições de trabalho em Serra Pelada, partem em grandes grupos, incendiam prédios públicos em Parauapebas e ameaçam subir até a Serra. Era de conhecimento da administração da CVRD que seu aparato de segurança não seria capaz de controlar tal invasão.

Este é apenas um dos muitos conflitos(24) que vêm marcando as relações entre a empresa e a população de sua área de influência direta. É em sua decorrência que uma estratégia de apoio às populações vizinhas é adotada e em seu bojo algumas conquistas são alcançadas. Entre estas, cabe destacar o apoio à implantação de colonos na área do Carajás I e II, a liberação da estrada de ferro ao tráfego de passageiros e a eletrificação de Parauapebas, Rio Verde, Curionópolis e Serra Pelada.

Dentre as externalidades geradas pelo Projeto e que poderiam ser consideradas como "positivas", situam-se os investimentos na infra-estrutura regional, realizados com a receita tributária advinda da antecipação do imposto único sobre Minerais (IUM)(25): pavimentação de 125 km da rodovia PA-150, de um total de 200 km compreendidos no Município de Marabá; pavimentação da PA-275 que liga Carajás à PA-150; urbanização da área de Parauapebas; transmissão de energia elétrica; serviços de telecomunicações.

A consciência das desigualdades fica traduzida na linguagem popular através do uso das expressões "gaiola de

ouro" e "Ilha da Fantasia" para designar o núcleo urbano da Serra; igualmente a noção de segregação social e exclusão fica registrada quando todos se referem à guarita do Vale (onde é controlada a entrada das pessoas na Serra) como "corrente", embora não existam correntes nesta guarita.

Atualmente estes núcleos populacionais já ultrapassaram a fase pioneira e, após a queda brusca de população provocada pela desmobilização das empreiteiras, encontram-se em uma fase de estabilização.

Embora as estatísticas populacionais para as localidades desta região não sejam confiáveis, a ordem de grandeza de suas populações é a que segue:

Localidade	População	Tendência
Curionópolis	30.000	estável, a declinante
Serra Pelada	40.000	estável, a declinante
Parauapebas/Rio Verde	16.000	em crescimento
Carajás (Núcleo da Serra)	7.000	estável
Area Rural em torno do Projeto	10.000	estável
Garimpos Isolados	10.000	instável

FONTE: SUMIC - Assessoria de Segurança Empresarial e Secretaria de Planejamento de Marabá, setembro de 1987.

## 5. REFLEXÕES SOBRE O CASO

A presente investigação se propôs a discutir a questão dos assentamentos humanos em Carajás, região sob o impacto de um grande projeto.

São indubitáveis e concretos os efeitos e as repercussões que a implantação do Projeto Ferro Carajás provocou. Em relativamente pouco tempo transformou-se o panorama sócio-econômico regional: ampliou-se a malha rodoviária, a ferrovia permitiu a circulação rápida e o baixo custo de produtos e passageiros; as telecomunicações quebraram o isolamento da região; intensificaram-se os fluxos demográficos; novos povoados surgiram e cresceram as principais cidades. Enfim, esta região foi definitiva e inexoravelmente integrada ao país e ao mundo.

Ainda que esta integração possa ser vista como um processo intrinsecamente positivo e, enquanto tal, desejável, e que as transformações provocadas sejam igualmente apresentadas como positivas, posto que modernizadoras, tor-

na-se necessário passar em revista alguns pontos.

O projeto é fruto de decisão do Governo Federal que por seu intermédio procura captar recursos externos e incrementar os níveis de exportação do país. Os governos estadual e municipal são aliçados do processo de tomada de decisão, o que configura uma "intervenção federal na região". No entanto, discorrer sobre os eventuais ganhos ou prejuízos da "região" sem identificar os grupos sociais considerados torna-se um exercício vazio de conteúdo. Não se pode igualmente falar em benefícios sem a contrapartida dos custos inerentes, razão pela qual nas páginas anteriores procuramos identificar os custos e benefícios assumidos pelos principais agentes modeladores do espaço urbano na região de influência do projeto.

Fica evidenciado que os riscos de empreendimento recaem sobre a CVRD, dada a grande participação de recursos próprios no financiamento do projeto.

É no momento, oportuno estabelecer a distinção entre o "setor produtivo estatal" e o "gasto ou investimento público". A esta última categoria correspondem os gastos em custeio, serviços e obras públicas em todas as áreas convencionalmente classificadas como bens públicos ou bens de consumo coletivo (saúde, educação, sistema viário, segurança etc.). Por sua vez, os investimentos do setor produtivo estatal caracterizam-se por ser um tipo de inversão diretamente vinculada à base produtiva do sistema industrial, necessária a sua reprodução ampliada. É nesse segmento que operam as empresas estatais brasileiras, organizadas na forma de sociedades anônimas com controle estatal. Estas empresas orientam-se para a acumulação de capital com recursos próprios, gerados por suas operações produtivas, o que as leva a assumir uma agressividade de comportamento empresarial tipicamente capitalista.

É, portanto, da própria natureza da empresa buscar o atendimento competente de determinada demanda e, ao fazê-lo, produzir lucros. O reinvestimento, a geração de empregos, os impostos arrecadados fazem parte desta dinâmica natural e são compreendidos como pressupostos da própria atividade empresarial. Frente a uma situação nacional em que há uma permanente disponibilidade de mão-de-obra à procura de emprego, um processo de redução dos encargos relativos à manutenção dos trabalhadores torna-se prática empresarial corrente.

Uma das formas assumidas por esta minimização de custos é a subcontratação, mecanismo através do qual as tarefas menos nobres são repassadas a outras firmas, o que permite à empresa principal "fechar o círculo" daqueles que serão por ela atendidos.

Um processo acumulativo se instala e se reforça: aqueles que têm emprego e qualificação são subsidiados nas condições de reprodução; aqueles que estruturalmente não são

absorvidos pelo sistema econômico têm que construir com o seu próprio esforço seu espaço residencial e urbano.

Forja-se, assim, uma profunda dicotomia não só nas condições de trabalho, como nas condições de reprodução. No caso sob análise, caracterizado pela articulação de dois tipos de tecidos urbanos - um, fruto de cuidadoso planejamento e outro resultante das condições gerais que imperam na formação social brasileira -, essa dicotomia assume nitidez ímpar.

Embora a planta habitacional de uma empresa não se constitua em "cidade" (os próprios moradores não a reconhecem como tal), é nesta que estão localizados os equipamentos urbanos de consumo coletivo, pressuposto básico da cidade. Por outro lado, o urbano pressupõe fundamentalmente pluralidade de atividades e segmentação entre as esferas de produção e reprodução; sob este ângulo, os assentamentos que se formaram a margem do Projeto é que seriam assim definidos.

O caráter inovador da proposta da CVRD, qual seja, o de planejar a ocupação periférica, mais uma vez coloca a descoberto os limites do planejamento físico-espacial, pois ao lado da cidade satélite planejada e destinada a evitar a formação de um "favelão", surge um núcleo espontâneo que em nada difere daqueles que se formaram em empreendimentos do mesmo tipo.

No caso dos grandes projetos existe o fato objetivo dos incentivos fiscais que beneficiam estes empreendimentos reduzindo drasticamente os recursos que permaneceriam nos estados e municípios onde estes se localizam, os quais poderiam ser aplicados em benefícios das populações ali estabelecidas.

A seu turno, a administração municipal tende a atribuir a responsabilidade pelo surgimento das cidades-satélites à empresa, a ela cabendo assumir esta externalidade "negativa". Mas a empresa tem como objetivo apenas a garantia das condições de seu pleno funcionamento e somente quando alguma ameaça paira sobre seu patrimônio é que procura desenvolver ações no sentido de reduzir o nível de tensão social.

Estas ações, quando não permanecem na esfera estritamente policial, assumem um caráter assistencial em obras de pequena envergadura ou a permissão ao acesso a certos serviços de seu uso privativo.

Ficou evidenciado nas páginas anteriores que no caso de Carajás os investimentos em infra-estrutura realizados pela CVRD e apresentados como benfeitorias para a região (asfaltamento de rodovias, sistema de telecomunicações e outros) são na verdade voltados para as suas próprias necessidades. Representam ainda uma apropriação para uso próprio de parcelas do IUM que poderiam financiar investimentos em bens de consumo coletivo para a população em geral.

A fragilidade das populações locais frente ao po-

der econômico e político das empresas detentoras de grandes projetos, associada ao descompromisso do poder público perante as grandes massas de despossuídos, não permite, por parte destes, ganhos significativos.

Uma valorização e objetivos sociais, vinculados à questão da equidade, só poderiam emergir através de pressões de "baixo para cima". Falar em organização social em uma região de fronteira onde entre 1979/83 a Comissão Pastoral da Terra registrou nada menos do que 39 mortes em conflitos pela terra, 142 pessoas feridas ou espancadas, 148 prisões, 6 sequestros, 332 casas queimadas e 524 famílias despejadas pela força é, no mínimo, problemático.

No caso brasileiro, o crescimento econômico mostrou-se perfeitamente compatível com níveis crescentes de miséria. As políticas sociais compensatórias, ainda que não fossem a solução para romper este quadro de desigualdades, poderiam atenuá-lo. Permanecem, contudo, no nível do discurso político, e todos os recursos públicos e da Lei continuam sendo usados para perpetuar uma ordem social nitidamente concentradora.

Esta região reflete os problemas econômicos e sociais gerados em outras regiões do país. Os fluxos migratórios que recebe são ínfimos se comparados com aqueles que se destinam aos maiores centros urbanos do Centro-Sul. No entanto, esta fronteira riquíssima em terras e minérios virou sinônimo de superpopulação e miséria.

## N O T A S

- (\*) Este artigo é baseado na pesquisa "À produção do espaço urbano em Carajás: seus custos sociais e perspectivas", desenvolvida pela autora com apoio financeiro do CNPq.
- (1) Relatório ASCOM-OT-2/87 - CVRD, pág. 25.
- (2) As jazidas se localizam na Serra dos Carajás, nos municípios de Marabá e São Félix do Xingu; o porto, em São Luis do Maranhão, sendo que a ferrovia (890 km) atravessa todo o Estado do Maranhão.
- (3) Local onde o Docegeo, subsidiária da CVRD e especializada em pesquisa mineral, vem definindo reservas economicamente lavráveis de cobre associado a ouro.
- (4) O Senado Federal autorizou a União a ceder à Cia. Vale do Rio Doce 411.000 ha sob a forma de "direito real de uso" e mais 185.000 ha como "região de pretensão". CVRD-ASCOM-OT-2/87, pág. 33.
- (5) Informações colhidas em Carajás, junto à Assessoria de Segurança da SUMIC em agosto de 87.
- (6) Relatório ASCOM - op.cit., pág.38.
- (7) Compreende as terras ao norte do Rio Salobo, áreas de cobre e as barragens de rejeitos, que são ainda pertencentes ao Estado do Pará.
- (8) Relatório ASCOM/CVRD, op.cit., pág. 47.
- (9) O projeto dista cerca de 200 km de Marabá, cidade sede do município do mesmo nome, que até dez anos atrás contava com uma população de 20.000 habitantes e hoje aproximadamente 120.000 hab. Fonte Secretaria de Planejamento de Marabá, set. 1987.
- (10) O nome "Curionópolis" é referente ao ex-homem forte de Serra Pelada, Major Curio, Oficial do Exército (SNI) que assumiu o controle do garimpo com sua equipe de civis e militares oriundos da repressão à guerrilha do Araguaia. Elege-se, mais tarde, Deputado Federal pelo PDS paraense.
- (11) Referência à localização no km 20 da PA-275.

- (12) Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) da Prefeitura do Marabá.
- (13) Uma análise dessas questões é encontrada em Farah F. e Farah M. - Mineração, Baragens e Novas Cidades. In Anais do I Simpósio Internacional sobre produção e transferência de tecnologia em habitação: da pesquisa à prática. São Paulo, 6/9 de abril de 1987.
- (14) Vide, para maiores detalhes, Rel. CVRD - O núcleo urbano de Carajás 1980 e Rel. da Amazônia Mineração S.A. (AMZA) - Planos Urbanísticos dos Núcleos de Carajás e Parauapebas, 1981.
- (15) Fonte: Rel. CVRD - O núcleo urbano de Carajás, op. cit. 1980, pág. 14.
- (16) Para conhecimento detalhado das propostas vide Rel. CVRD/Superintendência de Implantação do Projeto Carajás - Núcleo Urbano de Carajás - 1980, pág. 21 e seguintes.
- (17) Amazônia Mineral S/A - Planos Urbanísticos dos Núcleos de Carajás e Parauapebas - Memorial Descritivo AMZA - MD. 4.000-00-902 de 30/03/81.
- (18) Rissin, Marcos Mayerhofer - Parauapebas/Rio Verde - Diretrizes de Desenvolvimento Integrado - junho de 1986 - pág. 5.
- (19) Mayerhofer, op. cit. pág. 7.
- (20) Cláusula primeira do título de domínio 4 (GETAT) 82 (1) 007, apud Mayerhofer, op.cit, pág. 8.
- (21) Mayerhofer, op. cit., pág. 8.
- (22) Neste levantamento, realizado por técnicos da CVRD, o termo "Invasão" é utilizado para designar a ocupação em Parauapebas dos terrenos localizados fora da área urbanizada.
- (23) Dados da Assessoria de Segurança Empresarial - ASE.
- (24) Em dezembro de 1987, um trágico conflito entre garimpeiros e Polícia Militar sobre a ponte rododiferroviária do Tocantins (Estrada de Ferro Carajás) provocou, segundo a Polícia Federal, mais de 100 vítimas. Esse conflito igualmente girava em torno da necessidade de máquinas pesadas para o rebaixamento da cava do garimpo.

(25) As alíquotas do IUM são assim distribuídas: 10% Gov. Federal; 70% Gov. do Estado e 20% Gov. Municipal.

## B I B L I O G R A F I A

AMAZÔNIA MINERAÇÃO. Superintendência de Projetos. Planos urbanísticos dos núcleos de Carajás e Parauapebas. s. 1., 1981. 223 p.

BRASIL. Secretaria de Planejamento da Presidência da República. Programa Grande Carajás: Legislação e Normas. Brasília, 1985. 47 p.

BUARQUE, C. Notas para uma metodologia de avaliação dos grandes Projetos. In: Os grandes projetos da Amazônia: impactos e perspectivas. Belém, UFPa/NAEA, 1987. p. 104-127.

CVRD. Diretrizes para integração dos núcleos urbanos de Rio Verde e Parauapebas. s. 1, 1986. 138 p.

----. Superintendência de Implantação do Projeto Carajás. Núcleo Urbano de Carajás s.1, 1980. 55 p.

----. Estatística de habitantes de Rio Verde/Parauapebas. s. 1, 1986. 18 p.

----. População e mão-de-obra: Carajás. s.1, 1985. 51 p.

COSTA, J.M.M. da. Crise, Grandes Projetos e Perspectivas da Amazônia. In: Os grandes projetos da Amazônia: impactos e perspectivas. Belém, UFPa/NAEA, 1987. p. 13-16. (Cadernos NAEA, 9).

FARAH, F. e FARAH, M.F.S. Política mineral: urbanização e desenvolvimento. Brasil, São Paulo, 3(35): p. 63-68, out. 1986.



HEBETE, Jean. A resistência dos posseiros no Grande Carajás. In: Cadernos do CEAS. n. 102. s. 1, s.d. p. 63-75.

INSTITUTO DE PESQUISAS TECNOLÓGICAS DO ESTADO DE SÃO PAULO - IPT. Assentamento humano junto a área de mineração. São Paulo, 1985. 138 p. (Relatório n. 22092).

----- . Assentamento humano junto a área de mineração. São Paulo, 1986, 207 p. (Rel. n. 24044).

IBASE. Carajás: o Brasil hipoteca seu futuro. RJ, Achimé, 1983. p. 15.

MACHADO, Lia C. Urbanização e monopólio do espaço: a exemplo da Amazônia. Rio de Janeiro. Instituto de Geociências/UFRJ. 1984. 34 p. mimeo.

MARTINE, G. Migração e absorção populacional no trópico úmido. In: Seminário sobre tecnologia para os assentamentos humanos no trópico úmido, Manaus, abr., 1987. Anais. 33 p.

PINTO, L.F. Os Grandes Projetos e a Crise. In: Os Grandes Projetos da Amazônia: impactos e perspectivas. Belém, UFPA/NAEA, 1987. p. 164-68. (Cadernos NAEA, 9).

----- . Carajás, o ataque ao coração da Amazônia. Rio de Janeiro, Marco Zero, 1982, 112 p.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARABÁ. Diretrizes globais de ação e programa de investimentos 1986/1988: P.D.D.I. Marabá, 1986. 175 p.

RODRIGUES, L. Alternativas sócio-econômicas; abertura externa, integração nacional e subsistência comunitária. In: Carajás desafio político, ecologia e desenvolvimento. São Paulo, Brasiliense/CNPq. 1986. p. 419-93.

PROGRAMA GRANDE CARAJAS. Análise da situação atual e novas diretrizes. Brasília, Secretaria Executiva, 1985. 23 p.

TUPIASSU, A. Os Grandes Projetos da Amazônia e a Questão Regional Nacional do Brasil. In: Os grandes projetos da Amazônia: impactos e perspectivas. Belém, UFPa/NAEA, 1987. p. 149-163 (Cadernos NAEA, 9).

VAINER, C. B. Da mobilização para o trabalho à política social. Uma reflexão acerca das políticas de localização de população. Rio de Janeiro, IPPUR/UFRJ, 1987. 19 p.



A DINÂMICA IMOBILIÁRIA:  
ELEMENTOS PARA O ENTENDIMENTO DA ESPACIALIDADE URBANA (\*)

Pedro Abramo Campos  
Docente Associado do IPPUR/UFRJ

Em geral, os estudos críticos que procuram romper com as abordagens naturalizantes da espacialidade urbana identificam na ação do Estado um elemento fundamental para a compreensão da "questão urbana". O Estado, seja produzindo as "condições gerais da produção capitalista"(1), seja mediando os conflitos que surgem na produção e distribuição do excedente urbano(2) tem sido o foco principal dos estudos urbanos. Caricaturando o debate, podemos dizer que: a "história" da especialidade urbana capitalista é contada a partir da dialética da ação planejadora do Estado e do seu confronto com os movimentos sociais urbanos, lógicas e interesses que se chocam, produzindo, no conflito, a estrutura urbana. O capital imobiliário neste jogo de interesses contraditórios é tido como um grande beneficiado dos processos de mudança na estrutura urbana; o perfil que transparece da maioria dos estudos é o da figura do "vilão urbano", vivendo dos sinistros acordos nos gabinetes estatais.

Mas, se os incorporadores se constituem enquanto "um capital", é necessário que sejam compreendidos na particularidade de sua relação social, ou seja, capital incorporador. Sendo assim, a valorização desse capital deve guardar alguma especificidade confrontada aos outros capitais em sua relação com o ambiente construído, portanto, deve haver uma lógica que ultrapassa às pressões políticas sobre o poder estatal e que explique seu movimento de auto-expansão.

Nosso objetivo será o de entender esta relação social - capital incorporador - na transformação do ambiente construído urbano. Para tanto, procuramos sistematizar algumas contribuições existentes e avançar na caracterização da lógica de valorização desses capitais no espaço, a dinâmica imobiliária.

## 1. O CIRCUITO IMOBILIÁRIO URBANO: OS CAPITAIS E O CIRCUITO

Grande parte dos estudos econômicos sobre o mercado habitacional tem por pressuposto a existência de uma identidade entre a oferta de moradias e a atuação dos capi-

tais da indústria da construção civil.

As análises sobre as características deste setor produtivo enfatizam, entre outras coisas, a baixa relação capital-trabalho, a pulverização da oferta caracterizando um mercado concorrencial e o caráter manufatureiro da produção. Assim, a produção imobiliária, identificada com o subsetor edificações da indústria da construção civil, é diferenciada dos outros setores produtivos da economia a partir do seu estágio tecnológico e da característica concorrencial de seu mercado. A produção capitalista de moradias não se diferenciaria, então, dos demais circuitos de valorização dos capitais produtivos.

Entretanto, essa leitura tradicional da organização da produção-realização capitalista de moradias vem sendo revista por estudos recentes que procuram enfatizar a importância de outras frações de capital no provimento habitacional. Esses estudos(3) destacam a existência de um meio de produção - solo urbano, sobre o qual se processa a edificação, cujo caráter não-reprodutível introduz uma particularidade no processo de produção capitalista da moradia que o diferencia de outros ciclos produtivos individuais.

O fato de o solo urbano ser um elemento não-reprodutível torna-o passível de ser monopolizado pelo seu proprietário. Se lembrarmos que o terreno entrará na circulação indissolúvelmente unido à mercadoria produzida "edifício", teremos que a "renovação do ciclo do capital construtor dependerá da superação do obstáculo da propriedade". Essa característica determina o aparecimento de um agente social novo no circuito de produção imobiliária, uma fração do capital que viabiliza o acesso do capital construtor ao solo-suporte de seu processo produtivo, o capital incorporador(4).

O fato de esse capital dispor do solo urbano para fins diferenciados investe essa fração de capital de um poder de decisão sobre o uso futuro do solo urbano. Entretanto, para que o processo de mudança de uso, operado pelos capitais incorporadores, se concretize é necessária uma operação de edificação (mudança na materialidade do solo) envolvendo a atuação dos capitais construtores. Não obstante os capitais construtores produzirem a intervenção sobre a materialidade solo urbano, são os capitais incorporadores que assumem o "controle econômico" do processo de produção da moradia - definindo as características da mercadoria produzida, sua demanda potencial, estratégias de realização (venda), localização etc. -, enquanto os capitais construtores irão deter o "controle técnico da produção"(5). O atributo da definição das características do produto é, nesse caso, fundamental, pois a mercadoria habitação está imobilizada espacialmente, o que faz com que incorpore as externalidades de seu entorno e produza relativa rigidez na estrutura espacial urbana. A particularidade do capital incorporador é,

então, determinada pelo controle econômico que exerce sobre a mudança de uso do solo, operada por um processo de edificação.

Assim, os capitais incorporadores, por disporem de solo urbano e necessitarem de um processo de construção para operar sua mudança de uso, articulam-se com os capitais construtores, que necessitam de solo para iniciarem seu ciclo produtivo. Nesse sentido, os capitais construtores estão subordinados à lógica de valorização dos capitais incorporadores. Como necessitam do solo para operar seu processo de valorização, não possuem autonomia sobre decisões de produzir, dependendo das decisões dos capitais incorporadores em operarem mudanças de uso do solo.

Portanto, são as decisões de investir dos capitais incorporadores que determinam os processos de produção propriamente capitalista dos estoques imobiliários urbanos. A essas decisões estão subordinados tanto os capitais construtores quanto os capitais comerciais e de serviços ligados a definição das estratégias de confecção e realização da produção imobiliária. O circuito imobiliário se completa com a presença dos capitais de empréstimo que financiam tanto a produção como a realização da mercadoria habitação. Sua presença é importante, pois o longo período de produção e o alto valor individual da moradia são um obstáculo à valorização ampliada dos capitais do circuito imobiliário.

Assim, o sistema de produção capitalista de moradias assume a forma e circuito imobiliário urbano, sendo constituído pela articulação de um conjunto de frações de capital com funções específicas no circuito produtivo imobiliário.

Esta forma de organização da produção de moradias tem no capital incorporador o elemento organizador do circuito imobiliário. É ele que efetua a transação de compra de terreno, define seu uso futuro, encomenda os projetos e estudos arquitetônicos e de engenharia, contrata os capitais construtores, articula o financiamento da produção, define, junto aos capitais de comercialização (corretores, publicidade etc.), a estratégia de venda e viabiliza o financiamento da produção final através de capitais de empréstimos. O capital incorporador é o "maestro" da sinfonia da produção capitalista de moradias, é o elemento que coordena a participação das várias frações de capitais no circuito imobiliário urbano.

Em função do circuito imobiliário abrigar várias frações de capital, cada uma definida por uma relação social específica(6), vamos encontrar várias formas de expressão social do excedente apropriado nessa esfera individual de valorização. Da massa do excedente apropriado pelos capitais que integram o circuito imobiliário distinguimos "ganhos" de quatro naturezas: ganhos industriais, comerciais, financeiros e fundiários.

Cada fração de capital terá um ganho particular em função do papel que desempenha no circuito imobiliário, sua relação social específica. Porém, os capitais em seus processos individuais de valorização procuram apropriar-se de ganhos excepcionais. Esse processo de busca incessante de lucros superiores à taxa média de lucro define estratégias particulares de atuação dos capitais individuais. A concorrência entre os capitais por esses lucros extraordinários no circuito imobiliário, terá, todavia, a companhia do não capitalista proprietário da terra. A particularidade da propriedade jurídica da terra lhe dará o direito de disputar os ganhos extra que surgem no circuito imobiliário. As características e magnitudes, as formas e estratégias do processo de apropriação do sobrelucro serão definidas pelas relações de concorrência em cada momento histórico.

Entretanto, o capital incorporador, por constituir-se no "capital orquestrador" do processo de produção mediante as apropriações do excedente das outras frações de capital, é o único participante do circuito imobiliário que pode ter acesso ao excedente na esfera imobiliária sob as quatro formas de ganho. Assim, o capital incorporador tem um lucro composto de ganhos de natureza distintas. Esta característica permite aos incorporadores definir estratégias de maximização de seu lucro composto em função das possibilidades alternativas de maximização de cada um de seus ganhos.

Em geral, as estratégias de valorização do capital incorporador tem no ganho fundiário o componente principal (de seu lucro composto(7)), essa particularidade estabelece um nexó estrutural entre o processo de valorização desses capitais e a espacialidade urbana.

## II. O GANHO FUNDIÁRIO, O TEMPO E O CICLO DE VIDA DAS ÁREAS URBANAS

### II.1 - O Ganho Fundiário e o Tempo

As possibilidades de os capitais incorporadores-promotores terem acesso aos ganhos fundiários dependem de suas estratégias ou políticas fundiárias, assim como de características conjunturais, que vão das relações celulares entre os proprietários e os capitais imobiliários até o perfil da distribuição da renda, níveis de emprego, capacidade de financiamento do Estado etc.

Os fatores exógenos ao circuito imobiliário, apesar de serem importantes no processo de disputa da renda fundiária, podem ser abstraídos a fim de visualizarmos melhor o jogo de apropriação deste ganho.

Apesar de a renda fundiária assumir formas distintas (diferencial, monopólica e absoluta), podemos distingui-la a partir da característica do terreno urbano ser um ativo com perspectiva de valorização/desvalorização ao longo do tempo. Quando um terreno melhora sua posição relativa na estrutura urbana, seu proprietário realizará um ganho fundiário real no momento de sua venda. Mas a venda do título de propriedade significa, para seu detentor, a impossibilidade de realizar os possíveis ganhos fundiários que ocorrerão com as modificações do ambiente construído no futuro. Assim, o proprietário-vendedor procurará realizar no presente uma renda fundiária que acredita que surgirá no futuro com as alterações na estrutura intra-urbana. Podemos dizer que esse ganho fundiário é calculado a partir de uma renda fundiária virtual, prevista a partir de projeções sobre o ambiente construído futuro.

Portanto, o terreno urbano não pode ser visto apenas como uma reserva de valor, ele é um ativo que reflete, na sua expressão mercantil, as alterações (reais ou previstas) no ambiente construído ao longo do tempo. Quando o proprietário do terreno decide transferir seu título de propriedade, o preço do terreno (capitalização das rendas) será a expressão tanto da renda real, relação entre as modificações passadas e o ambiente construído presente, quanto da renda virtual (prevista), relação da estrutura urbana presente e as alterações projetadas no futuro. Portanto, o ganho fundiário que o proprietário realizará pode ser dividido em dois cálculos.

De um lado, o ganho fundiário que o proprietário - vendedor realizará depende da valorização real do terreno ao longo do período em que possui o título de propriedade. O ganho de valorização real é uma função dos processos de mudança do ambiente construído que tenham, efetivamente, alterado sua posição relativa no mapa de acessibilidade. Nessa valorização real, o proprietário desconta a parcela que adiantou como renda prevista pelo antigo proprietário. Portanto, o atual proprietário - vendedor só realizará um ganho de valorização real se o preço da terra for superior à renda prevista apropriada pelo antigo proprietário.

De outro lado, o ganho fundiário do proprietário - vendedor dependerá de sua capacidade de prever as modificações no ambiente construído futuro e o uso relativo mais produtivo. Em geral, os proprietários não têm capacidade de avaliar o uso que potencializa a produtividade de seu terreno no futuro, pois o ambiente construído também se modificará. Portanto, a capacidade de previsão dos proprietários é limitada e suas avaliações tendem a reproduzir as indicações presentes nas áreas em que se localizam seus lotes. Para os proprietários-vendedores se adiantarem às rendas fundiárias futuras, devem prever tanto as possíveis alterações nas características da área em que possuem seus lotes de terreno



(intra-área), quanto aquelas referentes ao ambiente construído da cidade como um todo (inter-área).

Parece evidente que a capacidade de previsão dos proprietários será maior nas áreas estabilizadas, ou seja, nas áreas da cidade onde as possibilidades de mudanças bruscas no mapa de acessibilidade são menores. Nas áreas em processos de intensa transformação interna, a capacidade de previsão das rendas fundiárias pelos proprietários diminui de forma expressiva. Na medida em que esta área tende a se estabilizar segundo um novo patamar de ocupação, por exemplo, segundo novos critérios de verticalização e densidade, a capacidade de previsão dos proprietários aumenta e os preços dos terrenos tendem a se aproximar do preço máximo da demanda.

Aqui temos um ponto importante na discussão sobre a produção capitalista de moradias. Acabamos de ver que o título de propriedade dá direito aos seus proprietários a se apropriar não só das rendas fundiárias "produzidas", como também das rendas que surgirão no futuro com as alterações do ambiente construído. Os ganhos adicionais do capital incorporador promotor, em grande medida, são constituídos pela apropriação de ganhos fundiários e a apropriação destas rendas ocorrerá na medida em que a renda calculada pelos proprietários-vendedores seja inferior aquela prevista pelos incorporadores(8). Esta diferença é o ganho imobiliário fundiário apropriado pelo agente orquestrador do circuito imobiliário urbano.

Assim, o ganho fundiário do incorporador será maior quando as previsões dos proprietários sobre os usos futuros se distanciarem de suas previsões. Os proprietários, em função de sua enorme atomização e desconhecimento sobre as tendências de estruturação da cidade e possíveis usos futuros do solo urbano, têm uma capacidade de previsão limitada. Esta característica faz com que os incorporadores-promotores apropriem-se de um ganho fundiário de forma recorrente. Na medida em que os proprietários passam a dispor de melhores condições de previsão, os ganhos fundiários apropriados pelos incorporadores-promotores tendem a diminuir. Uma referência importante para o balizamento das previsões dos proprietários são as transações e operações de mudança de uso que recém-ocorreram ou estão ocorrendo em sua área. A dispersão dos proprietários dificulta este balizamento, porém, nas áreas onde o ambiente construído está relativamente consolidado, ou seja, com um padrão de verticalidade-densificação definido, equipado de serviço público e comércio, padrão de habitabilidade constituído, perfil da demanda por imóveis traçados, as condições de previsão aumentam, consideravelmente, pois os incorporadores, mesmo introduzindo inovações, devem se ajustar às condições da área. Podemos dizer que, nas áreas onde os padrões de ocupação estão estabilizados, as possibilidades dos incorporadores-pro-

motores se apropriarem de ganhos fundiários se reduz consideravelmente.

Uma primeira razão para que o ganho fundiário apropriado pelo incorporador-promotor seja menor nas áreas consolidadas é o maior poder de previsão dos proprietários. No entanto, nas áreas consolidadas, as alterações na renda fundiária não são muito significativas, pois as mudanças no ambiente construído intra-área são marginais. A valorização fundiária dependerá das alterações na estrutura urbana da cidade e a conseqüente redefinição das importâncias relativas de cada área no mapa da cidade. Em outras palavras, a perda ou ganho de importância relativa às áreas consolidadas depende das mudanças que estão ocorrendo nas outras áreas da cidade e as variações na renda fundiária expressam, nesse caso, alterações nas relações inter-áreas.

As valorizações derivadas das mudanças nas relações inter-áreas, além de serem bem inferiores aquelas que têm na própria área o foco das alterações do padrão de ocupação, levam os capitais a ficar subordinados, em seu processo de valorização, aos efeitos das alterações em uma área na qual não possuem nenhuma capacidade de intervenção e/ou previsão. Temos, então, que, as valorizações fundiárias nas áreas consolidadas, em sua grande maioria, são variações tendenciais, cujo ritmo depende do processo de mudança da estrutura da cidade como um todo.

Nas áreas onde estão ocorrendo mudanças nas formas de ocupação, as alterações no ambiente construído são muito rápidas e, conseqüentemente, a variação da posição relativa desta área em relação a cidade como um todo é bem superior a das áreas consolidadas. Se essas mudanças forem no sentido de uma melhoria em sua posição relativa, os preços fundiários se elevarão; se ocorrer o inverso - perda de posição relativa - os preços relativos dos terrenos desta área se desvalorizarão. Os incorporadores-promotores procuram atuar nas áreas onde as possibilidades de valorização são maiores a curto-médio prazo.

Assim, a atuação dos incorporadores-promotores se concentrará nas áreas onde podem alterar os padrões de ocupação, pois os diferenciais das rendas previstas pelos proprietários e aquelas previstas por seus cálculos será significativamente superior.

Portanto, a característica da área em que os capitais incorporadores decidirem atuar (consolidada ou em transição) é determinante para suas possibilidades de valorização ampliada. Isto introduz, a partir da lógica de valorização dos capitais incorporadores, uma diferenciação na espacialidade urbana.

## II.2 - O Ciclo de Vida das Áreas e a Ação do Capital Incorporador

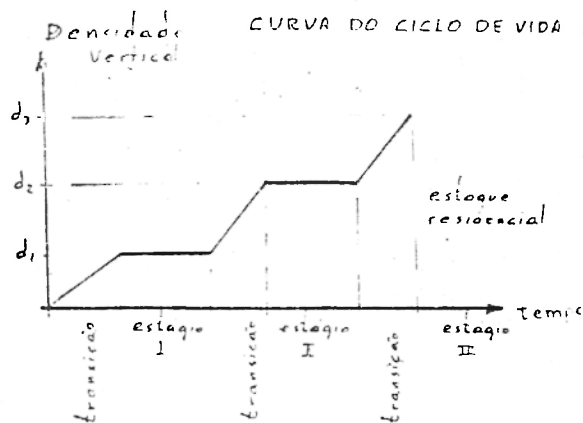
Vimos que as áreas da cidade estão continuamente sendo objeto da atuação dos capitais incorporadores que, tendo no ganho fundiário um componente importante para a valorização de seus capitais, dirigem seus investimentos para as regiões onde são maiores as possibilidades de realizarem lucros.

Nos parágrafos anteriores indicamos que, na área onde os padrões de ocupação estão se alterando, a margem de ganho fundiário tende a ser significativamente superior aquelas com padrão de ocupação consolidado. Mas a atuação dos capitais nessas áreas tende a definir um novo padrão de ocupação; quando isto ocorre, a área se consolida e os capitais se deslocam para outra região. Dessa maneira, a estrutura interna da cidade apresenta áreas com estágios diferenciados de ocupação. Resta-nos definir um critério para estabelecer a comparação entre os padrões de ocupação das distintas áreas da cidade.

Sabemos que a tarefa de construir um indicador que afira o estágio de ocupação das áreas urbanas é extremamente complexa, pois encontramos uma infinidade de variáveis que influenciam e diferenciam as relações inter-áreas. Apesar de heterogeneidade das áreas, acreditamos que podemos estabelecer um critério de comparabilidade entre elas através do indicador de densidade predial e nível de verticalização. Sem dúvida, este critério de classificação não se constitui no aferidor das características e/ou qualidade do padrão de ocupação; ele apenas indica, em um nível muito agregado, o patamar do estoque imobiliário das áreas das cidades. Apesar de este critério excluir um conjunto de variáveis sociais que caracterizam uma área em relação ao conjunto da cidade, ele nos auxilia na classificação do que poderíamos chamar de "ciclo de vida" de cada área, visto a partir de seu estoque imobiliário.

Assim, as zonas da cidade podem ser classificadas segundo estágios ou padrões de ocupação de seu ciclo de vida, ou seja, segundo o nível de densificação-verticalização. Os "tempos de vida" dos "padrões de ocupação" das áreas vão depender dos capitais incorporadores(9), pois a densificação-verticalização é a resultante da oferta imobiliária.

No diagrama a seguir, podemos visualizar as alterações nos padrões de ocupação e a elevação dos níveis de densidade-verticalização, definindo os estágios dos "ciclos de vida" das áreas.



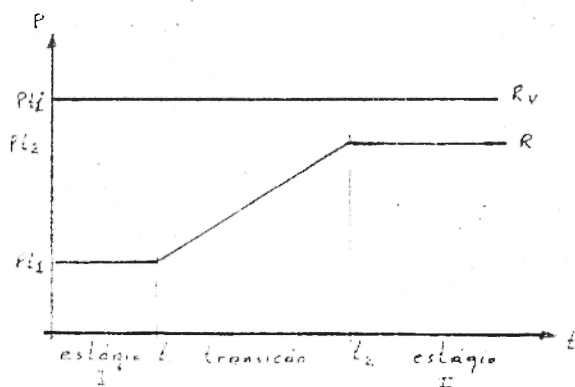
Nas áreas onde operam alterações nos padrões de ocupação, os incorporadores-promotores tendem a elevar os níveis de densificação-verticalização. Entretanto, ao se deslocarem para uma região, os capitais definem um ponto de densificação-verticalização futuro (virtual), fazendo uma previsão sobre o padrão de ocupação da área calculando suas estratégias de valorização em função deste patamar virtual.

A medida que os capitais incorporadores se deslocam para uma área e alteram os usos do solo pretérito, o ponto de densidade e verticalização (padrão de ocupação) real se aproxima do virtual (limite da atratividade sobre os incorporadores). Quando este limite é alcançado, os incorporadores-promotores tenderão a se deslocar para outras áreas mais atrativas, operando, de novo, mudanças nos padrões de ocupação. Ao se deslocarem para outras áreas, a antiga área passa a ter um padrão de ocupação estável, pois não está mais sendo objeto da ação transformadora do capital incorporador.

Temos que a estrutura da cidade é um conjunto de áreas com estágios diferenciados em seus ciclos de vida, sendo que o capital incorporador, ao buscar a apropriação de ganhos imobiliários fundiários, vai operando mudanças nos padrões de ocupação, e conseqüentemente, alterando os estágios dos "ciclos de vida" das áreas.

Podemos representar a relação de apropriação dos ganhos fundiários no gráfico abaixo, onde a abscissa representa o tempo, ou seja, dimensiona as alterações no "ciclo de vida" das áreas e a ordenada o preço. O ponto  $t$ , marca o início da atuação dos incorporadores-promotores na área; o intervalo de  $t_1$  a  $t_2$  constitui o período em que o padrão de ocupação está mudando, sendo um período de transição nos es-

tágios do ciclo de vida da área; o ponto  $t_2$  marca o final da transição e início de um período de estabilidade no padrão de ocupação. A curva  $R$  é o preço da terra efetivamente praticado, enquanto  $R_v$  é o preço previsto pelos incorporadores, preço máximo de demanda ( $pt_1$ ); o preço da terra pago aos proprietários antes das mudanças ocorridas no ambiente construído intra-área é  $pt_1$ , o preço da terra depois destas alterações. A renda prevista pelos incorporadores,  $pt_1$ , é constante ao longo de todo o período de transição, pois, ao projetarem a mudança de uso e operarem o cálculo de faturamento global, levaram em consideração não apenas as transformações no ambiente construído, resultantes de sua ação individual, mas, também, as ações transformadoras dos outros agentes modeladores (incorporadores e Estado nas áreas residenciais). Devemos lembrar que o "cálculo para trás" de Topalov não leva em consideração as mudanças no ambiente construído operado por outros agentes e/ou com defasagens temporais. Acreditamos que, quando os incorporadores operam seus cálculos de incorporação, levam em conta o potencial de mudanças da região onde seu empreendimento está localizado, isto é, projetam um padrão de ocupação que é o "limite ótimo" de densificação-verticalização de toda área. Este ponto de densificação-verticalização virtual é definido em função das características e normas urbanísticas de toda área.



Assim, os empreendimentos dos incorporadores-promotores tomarão este ponto de densificação-verticalização virtual como o parâmetro para definir os usos do solo que maximizem seus capitais e, na determinação dos preços dos imóveis, embutirão o preço máximo do terreno definido pelo seu uso no ponto de densificação-verticalização previsto para o futuro. Por isso, no gráfico anterior, o preço de demanda é constante ao longo de todo o período de transição.

Os ganhos fundiários apropriados pelos incorporadores são representados no gráfico pela área compreendida

entre a curva R e K... Podemos ver claramente que, na medida em que a região se aproxima do novo padrão de ocupação, os ganhos fundiários apropriados pelos incorporadores-promotores tendem a se reduzir. Ou seja, as rendas fundiárias passam a ser apropriadas pelos proprietários do terreno, crescendo a área abaixo da curva R. O crescimento da curva R se dá em função da maior capacidade de previsão, por parte dos proprietários, dos usos futuros de seus terrenos, pois na medida em que a transição aproxima-se de seu final, o novo padrão de ocupação torna-se mais visível. Outro fator que contribuiu para a elevação dos preços dos terrenos quando a transição se aproxima do final é o aumento da escassez relativa de terrenos na área.

Enfim, na medida em que o nível de densificação-verticalização aproxima-se de seu ponto virtual, os ganhos imobiliários e fundiários dos incorporadores-promotores (renda virtual) tendem a diminuir.

Mas afinal, o que determina o tempo de duração de uma transição nos padrões de ocupação de determinada área? De certa forma, já respondemos a esta questão: são as decisões de investir dos incorporadores em seus processos de orquestração de mudanças de uso do solo, decisões estas individuais e que, em seu conjunto, na medida em que alteram o uso do solo de determinada área, acabam por alterar a estrutura urbana da cidade como um todo.

### III - A DECISÃO DE INVESTIR E A DINÂMICA IMOBILIÁRIA

#### III.1 - O Ciclo Endógeno Local

O ponto fundamental a salientar é que, a nosso ver, distingue-nos de algumas teses é que, em vista de as decisões, que acabam por transformar a malha urbana serem individualizadas, nenhum capitalista possui o controle sobre o processo de alteração do uso do solo. Esta característica introduz uma enorme incerteza no mercado imobiliário. As decisões de incorporar são tomadas num horizonte de incerteza sobre o estágio do ciclo de vida da área quando o imóvel for entregue ao mercado, pois este estágio é uma função de uma infinidade de decisões isoladas dos incorporadores.

Cabe aqui uma analogia aos os mecanismos do ciclo puro em Kalecki(10). Tal como, na análise sobre as decisões de investir em Kalecki (aumento da capacidade produtiva), as decisões dos incorporadores têm um período de maturação. Daí a noção dos tempos do investimento (decisão de investir, encomenda, produção, entrega)(11) se adaptarem ao mercado imobiliário. No entanto, as motivações para as decisões de investir são distintas; enquanto em Kalecki a decisão é mo-

tivada pelo volume de capital que se encontra abaixo das necessidades médias ( $k_0$ ), a decisão de investir dos incorporadores se faz no sentido de apropriação de rendas fundiárias virtuais. Contudo, é o estoque - de capital para os capitalistas em Kalecki, e imobiliário no mercado de bens de raiz - que regula as decisões de investir. Mas tanto o volume de capital, quanto o estoque imobiliário são uma função das decisões de investir dos capitalistas no passado. Assim, é a decisão de investir a variável determinante.

Há, entretanto, outra importante diferença entre a definição do ciclo em Kalecki e o mercado imobiliário. No ciclo de Kalecki, as flutuações são despossuídas de tendência e, portanto, se fazem em torno de um determinado volume de capital. Quando o volume de capital decresce, as decisões de investir dos capitalistas tendem a crescer.

A redução do volume de capital é um efeito da depreciação dos estoques; na medida em que os estoques de capital se depreciam e a oferta não os repõe aos níveis anteriores, o volume de capital cai abaixo das "necessidades médias". A não-reposição do estoque de capital ao seu volume médio ( $k_0$ ) é a resultante da queda do investimento (decisão de investir) do período anterior. Como Kalecki não está levando em consideração as mudanças tendenciais, o ciclo variará em função das decisões de investir e do tempo de depreciação dos estoques.

No mercado imobiliário, as decisões de investir dos incorporadores dependem das possibilidades de auferir ganhos de antecipação de rendas fundiárias e/ou ganhos de inovação. Como vimos, as possibilidades desses ganhos extra estão relacionadas à mudança de característica de uma determinada área e ocorrem nos períodos de transição do ciclo de vida das áreas urbanas. Assim, os incorporadores investem, quando identificam, em uma determinada área, a possibilidade de um processo de mudança de uso. Quando o processo de transição aproxima-se de seu fim e a área começa a adquirir seu novo perfil, os proprietários readquirem a capacidade de previsão do uso futuro de seus lotes e se adiantam na apropriação da renda fundiária futura esperada. Isto reduz as possibilidades de realização de ganhos fundiários extra pelos incorporadores, fazendo com que estes comecem a retrair seus investimentos. A partir daí, a liquidez dos negócios imobiliários na área (transações dos imóveis novos e estoque) também cai, o que acelera o movimento de retração das decisões de investir dos incorporadores. Como podemos ver, as decisões de investir também variam em função das variações no estoque imobiliário, que são, na verdade, a resultante das decisões de investir do passado.

O importante na distinção que estamos estabelecendo com o ciclo puro de Kalecki é que as decisões de investir dos capitalistas imobiliários variam em função do volume ou magnitude do estoque no tempo em relação ao ciclo de vida da

área onde estão atuando. Em outras palavras, o acréscimo localizado, em termos temporais, de novas unidades imobiliárias muda a característica do estoque imobiliário anterior. Quando o volume do estoque imobiliário cresce, está ocorrendo uma mudança na composição dos usos do solo urbano e, por conseguinte, na estrutura urbana.

Portanto, o estoque imobiliário não pode ser entendido de forma homogênea, as variações no estoque indicam mudança na estrutura urbana da cidade. Como os capitais imobiliários tomam suas decisões em função dessas mudanças, torna-se imprescindível identificar os sinais (extensificação, intensificação e consolidação) que as variações no estoque estão apontando. No entanto, tal como no ciclo de Kalecki, os capitalistas imobiliários decidem investir quando o estoque está abaixo de um determinado patamar; quando os imóveis começam a ser entregues, o estoque começa a crescer e a área a se modificar. Em um determinado momento, a área onde os capitais estão atuando se consolida, ou seja, adquire um novo padrão de estruturação urbana; o novo patamar do estoque imobiliário foi alcançado. A partir deste ponto as possibilidades de auferir ganhos extras são muito limitadas, e os capitais decidem não continuar investindo nesta área. As decisões de investir que foram tomadas antes do ponto de consolidação e que serão entregues ao mercado depois do fim do período de transição representam uma perda para estes capitalistas, pois o lucro esperado onde os ganhos extra estavam embutidos será menor do que o lucro real. Outro fator que pode dificultar a realização do imóvel que está indo a mercado após o ponto de consolidação é uma relativa perda de liquidez do mercado imobiliário na área, em função da retração das decisões de investir dos capitalistas imobiliários.

A crise que então se esboça pode ser amenizada em função das expectativas de valorização futura que os adquirentes têm desses ativos. No entanto, estas forças contrárias variam em função da rentabilidade dos outros ativos da economia e das facilidades de acesso ao crédito imobiliário.

O leitor atento perguntará em torno de que patamar o estoque flutuará, já que a variação do estoque define momentos do ciclo de vida das áreas. Responderemos à indagação dividindo-a em duas partes. A primeira diz respeito ao patamar em torno do qual varia o estoque imobiliário ou, no modelo de Kalecki, o volume médio de capital ( $k_0$ ). A segunda problematiza as flutuações do estoque imobiliário.

Talvez a grande diferença entre o modelo do ciclo puro de Kalecki e a forma pela qual o estamos utilizando para explicar a dinâmica imobiliária seja o fato de que o modelo original é desprovido de tendência, ou seja, "o nível constante da reposição  $U$  é igual à média de entregas de novo equipamento  $D$  durante o ciclo, porque supomos que nosso sistema é desprovido de tendências, e assim, no fim do ciclo, o volume de equipamento de capital volta à sua grandeza origi-



nal”(12).

Já no processo de decisão de investir dos capitalistas imobiliários e no "ciclo" imobiliário as variações do estoque não se reduzem à reposição, mas representam alterações na estrutura urbana. Dessa forma, não há um patamar fixo que corresponda ao estoque médio em torno do qual varia o volume de equipamentos imobiliários. Os estoques variam tendencialmente, e esta variação representa mudança no ciclo de vida da área.

Podemos supor que há, então, uma contradição no argumento anterior, pois supomos que os capitalistas decidem investir quando o estoque está abaixo de um determinado patamar. No entanto, o patamar do qual os capitalistas imobiliários partem para decidir investir é um patamar virtual. Isto é, os capitalistas, ao decidirem investir em determinadas áreas da cidade, sabem que estão mudando o uso do solo daquela zona alterando seu padrão de ocupação. Em certo sentido, investem nesta área porque sabem que vão mudar seu uso, o que possibilita a apropriação de rendas fundiárias futuras. Os capitalistas estimam, portanto, o provável patamar de densificação/ocupação daquela área. Como este patamar implica em um determinado estoque imobiliário, e o estoque existente é significativamente diferente, os capitalistas decidem ofertar objetos imobiliários que irão, paulatinamente, aproximando a composição do estoque passado ao patamar de estoque virtual estimado.

Quando as entregas dos objetos imobiliários (decisões de investir dos capitalistas no período anterior) fizerem com que o estoque imobiliário real ultrapasse o padrão de ocupação virtual, as decisões de investir dos capitalistas tenderão a cair, pois as possibilidades de auferir ganhos fundiários futuros não mais existirão.

Mas, como as decisões de investir são individuais e existe um hiato temporal entre a decisão de investir e a entrega do objeto imobiliário no mercado - hiato correspondente ao tempo de produção - haverá um conjunto de decisões de investir que foram tomadas antes do ponto em que o estoque real chega ao estoque virtual e que serão ofertadas depois deste nível de densificação/ocupação. O resultado desse processo é que o estoque real tende a superar o ponto de densificação/verticalização virtual.

O fato de o estoque real superar o nível do estoque virtual tem importância, pois altera as rendas fundiárias futuras que foram embutidas no cálculo do preço dos imóveis e que tinham o estoque virtual como parâmetro. Assim, quando o estoque real supera o ponto de densificação/verticalização virtual, as rendas fundiárias projetadas tendem a não ocorrer. Os capitalistas que conseguirem realizar sua produção em um momento anterior ao ponto de encontro do estoque real e virtual se apropriarão de uma parte da renda fundiária futura que, na realidade, não se

efetivará em renda fundiária no momento seguinte, em razão do estoque real superar o ponto de densificação virtual, criando, por exemplo, externalidades negativas.

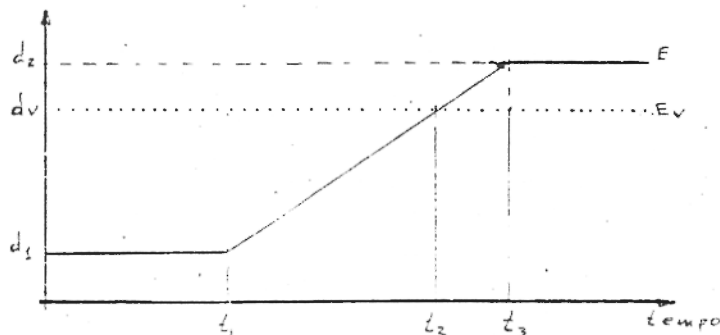
Conforme o exposto nos parágrafos anteriores, podemos dizer, em síntese, que as alterações nos estágios dos ciclos de vida ou padrão de ocupação são uma função das ofertas imobiliárias, o que significa que os níveis de densificação-verticalização crescem quando a oferta imobiliária cresce.

Assim, temos que o estoque imobiliário é uma função da oferta imobiliária ( $S_1$ ) e o nível de densificação-verticalização ( $d$ ) afere os estágios do estoque imobiliário das áreas.

$$d = f(S_1)$$

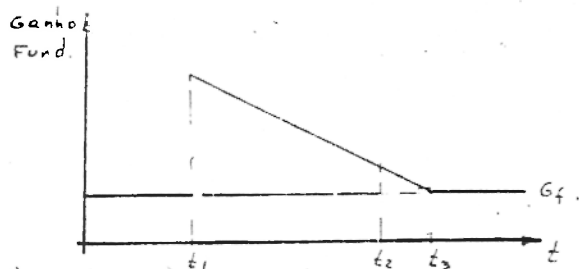
Mas a oferta imobiliária agregada nada mais é do que a decisão de investir dos incorporadores no momento  $t-v$ , onde  $v$  é o tempo médio de produção, ou seja, a oferta imobiliária é a "entrega" das decisões de investir, transcorrido o período médio de produção. As decisões de investir, por sua vez, variam em função da renda fundiária futura prevista e apropriável ( $G_f$ ).

$$i = F(G_f)$$

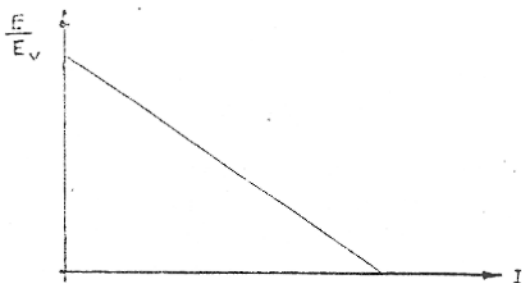


As rendas fundiárias futuras apropriadas pelos incorporadores são uma função inversa da capacidade de previsão dos proprietários, que cresce na medida em que o estoque real ( $E$ ) se aproxima do estoque virtual ( $E_v$ ). Assim, quanto maior a relação  $E/E_v$ , maior a renda fundiária apropriada pelo proprietário e menor a renda fundiária futura apropriada pelos incorporadores ( $G_f$ ). Na medida em que cresce a densificação-verticalização, a renda fundiária apropriada pelo incorporador cai. Seu ponto mínimo será definido pelo novo

padrão de ocupação no momento  $t_2$ , onde  $p_{ti}$  é o preço de demanda máximo definido pelo uso do terreno no ponto de densificação-verticalização virtual.



As decisões de investir variam em função das rendas fundiárias futuras apropriáveis (previstas). Quando as expectativas são de realizações de rendas fundiárias futuras, pois a área-objeto do investimento está mudando seu padrão de ocupação e os proprietários não têm capacidade de prever o uso futuro de seu terreno e de se adiantarem às rendas fundiárias, os investimentos são crescentes. A medida em que as entregas, decorrido o período médio de produção, começam a elevar o nível do estoque existente (alterando os níveis de densificação-verticalização), a capacidade de previsão dos proprietários aumenta. Quando o estoque-real atinge o ponto de estoque virtual (ponto de densificação-verticalização virtual), os proprietários readquirem plenamente sua capacidade de previsão do uso de seu lote de terra e antecipam a renda fundiária futura no preço da terra. Neste ponto, as possibilidades e ganhos fundiários pelos incorporadores são marginais, e os investimentos se retraem. Assim, o ponto de inflexão das decisões de investir dos incorporadores é definido pelo momento em que o estoque real atinge o estoque virtual.

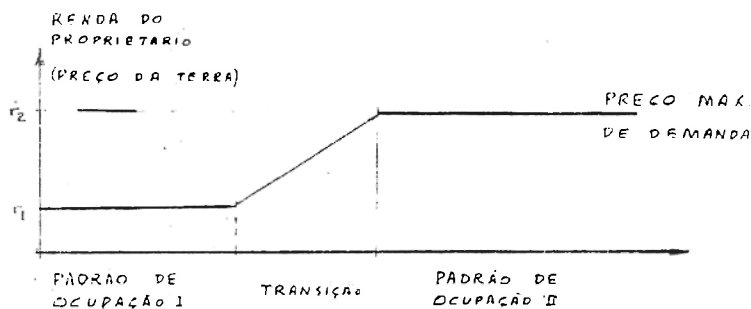
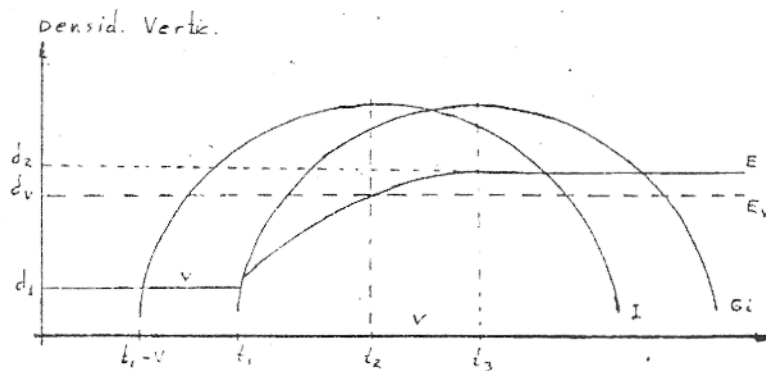


Podemos agora articular as decisões de investir e as alterações nos padrões de ocupação às áreas da cidade. No gráfico abaixo, o eixo horizontal indica tempo e o vertical o nível de densificação-verticalização, definindo o estágio do ciclo de vida de cada área ou seus padrões de ocupação. A curva do estoque real é simbolizada por  $E$  e o patamar do estoque virtual  $E_v$ . A oferta imobiliária é representada por  $S_i$  e simboliza o acréscimo do estoque imobiliário; as decisões de investir são representadas por  $I$ . A relação entre  $I$  e  $S_i$  é simples: o acréscimo de estoques  $S_i$  no tempo  $t$  é igual às decisões de investir no tempo  $t-v$ , onde  $v$  é o tempo médio de edificação; assim, a curva  $S_i$  é a curva  $I$  ajustada pelo espaço de tempo  $v$ .

No momento em que as decisões de investir começam a ser entregues, refletindo decisões de investir em  $t-v$ , o estoque real começa a crescer, marcando o início do período de transição de um estágio do ciclo de vida da área para outro. Com isto, o indicador de densificação-verticalização tende a crescer, o que faz com que a relação estoque real sobre estoque virtual também se eleve. Com o crescimento desta relação, a capacidade de previsão do uso futuro dos proprietários de lotes desta área aumenta, elevando o preço da terra, ou seja, reduzindo a margem do ganho fundiário antecipado pelo incorporador. O momento  $t_1$  marca o início das alterações no padrão de ocupação, princípio da transição no estoque da área. A rigor, a transição se iniciou em  $t_{1-v}$ , isto é, no momento em que os incorporadores decidem investir na área.

A medida em que  $E/E$  cresce, as decisões de investir tendem a perder dinamismo, pois a perspectiva de realizar ganhos fundiários futuros estão se restringindo. Quando a relação  $E/E$  for igual a um, ou seja, o estoque real atingir o ponto de densificação-verticalização virtual, a curva de investimento se inflexiona, pois não há mais possibilidade de ganhos significativos de antecipação fundiária(13), o momento  $t_2$  marca este ponto de inflexão.

No entanto, as decisões de investir anteriores ao ponto  $t_2$ , continuarão a crescer o estoque imobiliário de novos imóveis, o que acarretará a elevação do estoque real a um nível de densificação-verticalização superior ao ponto virtual. Isto pode suscitar externalidades negativas que implicarão em queda de preços relativos da área, ou seja, na não realização das receitas previstas nos cálculos dos incorporadores, induzindo a uma retração ainda maior do investimento imobiliário.



O novo padrão de ocupação se definirá quando as decisões de investir anteriores ao aumento  $t_2$  forem concluídas, o que definirá um novo padrão de ocupação ( $d_2$ ) e um novo patamar de renda ( $r_2$ ), a partir de  $t_3$ .

### III. 2 - A Expansão Imobiliária

Vimos que as decisões de investir, ao alterarem os estoques imobiliários, engendram movimentos que tendem a inviabilizar a continuidade das inversões. Este processo de flutuação dos investimentos assume uma particularidade no mercado imobiliário. Kalecki, em seu ciclo puro, quando abstrai as variações tendenciais (progresso técnico) reduz o acréscimo de capital às necessidades de reposição do capital depreciado. O problema do ciclo puro refere-se à característica das reposições de capital não se ajustarem temporalmente aos momentos de depreciação em função das decisões individualizadas de investir(14). Assim, o ciclo é uma consequência do desequilíbrio temporal entre fluxo e reposição. Em nossa analogia, a retomada do investimento se daria a partir de um novo processo de transição na área objeto da ação dos incorporadores. A retomada do investimento "re-o-

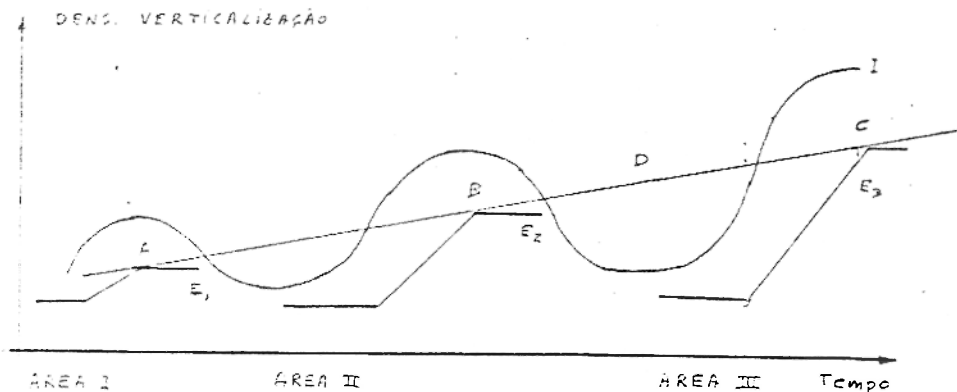
peraria" mudanças no padrão de ocupação da área, redefinindo os usos pretéritos.

Porém, o estoque imobiliário tem como uma de suas características o longo tempo de depreciação e o alto valor unitário que deve ser amortizado durante anos. Assim, um padrão de ocupação recém-constituído tende a existir por um prazo relativamente longo e quanto maior for o grau de densificação-verticalização, maior será a rigidez para mudanças no padrão de ocupação. Esse longo tempo de depreciação-amortização e a rigidez na mudança no padrão de ocupação, à medida que o nível de densificação-verticalização se eleva, inibe a retomada dos investimentos na área em que, recentemente, processaram-se mudanças nos padrões de ocupação. Em outras palavras, os padrões de ocupação das áreas tendem a apresentar alguma estabilidade após ocorrerem mudanças em suas características (alteração no nível de densificação-verticalização). Esta relativa estabilidade é um fator limitativo à retomada do investimento na área pelos incorporadores; lembremos que a ação destes agentes privilegia a operação de transformação nos padrões de ocupação.

Os incorporadores voltariam a investir se os estoques da área em que atuaram dessem sinais de necessidades de "reposição". Aqui, a reposição não deve ser identificada com sua noção convencional, o que significa dizer que ao incorporador só interessa repor o estoque imobiliário se, ao mesmo tempo, alterar o uso do solo. Ou seja, a reposição de um imóvel deve ser qualitativamente distinta, pois, do contrário, o uso do solo manter-se-ia inalterado e o incorporador apenas reporia a materialidade do edifício. Como vimos no item sobre o circuito/imobiliário, a produção imobiliária utiliza-se da produção de uma materialidade (edifício) para alterar usos do solo, pois, dessa forma, o capital que comanda a produção imobiliária se valoriza. Assim, o uso do termo "reposição" é quase um paradoxo: na produção imobiliária capitalista, a produção de edifício está subordinada à mudança de usos de solo (padrões de ocupação das áreas) e a reposição dos estoques é, também, alteração dos usos dos solos anteriores. A materialidade cujo solo é suporte (edifício) possui um tempo de depreciação que inviabiliza a retomada do investimento na área após um curto e/ou médio período de tempo. Nesse sentido, a retomada do investimento imobiliário envolve um deslocamento espacial, ou seja, se realizará em outra área da cidade, onde existam condições objetivas (característica do estoque e do ambiente construído), legais, urbanísticas etc. que possibilitem aos incorporadores investir operando mudanças no padrão de ocupação da área.

As decisões de investir dos incorporadores, ao priorizarem outra área e operarem a mudança de seu padrão de ocupação, mudam não só as características da área objeto de sua ação, mas também a relação desta área com as outras

áreas da cidade. A mudança nas posições relativas das áreas da cidade altera os mapas de acessibilidades e o ambiente construído urbano como um todo. Abaixo, podemos visualizar o ciclo dos investimentos imobiliários. É fácil perceber que os movimentos cíclicos do investimento não são flutuações em torno de um eixo horizontal, tal como no ciclo puro de Kalecki. Aqui, as variações incorporam um elemento de deslocamento espacial que define a característica tendencial da estrutura das cidades.



$E_n$  = estoque local  
 $D$  = curva das densidades da cidade  
 $I$  = investimento

É certo que o deslocamento espacial que viabiliza a retomada do investimento imobiliário introduz um elemento exógeno, qual seja, as condições do ambiente construído (jurídicas, urbanísticas etc.(15)). Isto possibilita a articulação dos fatores endógenos das flutuações do investimento imobiliário (relação do estoque real da área com o estoque virtual) com os elementos que definem a tendência das mudanças na estrutura urbana. Assim, as flutuações do investimento intra-área, determinado pelos elementos endógenos, se reiteraram com o deslocamento espacial, introduzindo o elemento tendencial. Portanto, flutuações do investimento imobiliário não são estáticas, ou seja, reiterativas do acréscimo (reposição) do estoque imobiliário de uma mesma área, mas sim dinâmicas no sentido de incorporarem elementos tendenciais que rompem com o mecanismo da reposição (estático) dos estoques. O sistema torna-se dinâmico, pois a trajetória do investimento implode os limites de uma estrutura urbana estacionária, onde a oferta repõe o estoque depreciado.

Possas faz o seguinte comentário aos esquemas do

ciclo puro de Kalecki:

ao expor a mecânica das flutuações endógenas na forma de ciclo puro, Kalecki não está supondo - ao contrário do que ele próprio parece às vezes insinuar, ao atribuir-lhe um caráter estático - um sistema econômico em "reprodução simples" ou "estacionário", mas tão somente, ao fazer por hipótese igual a zero o componente de tendência, analisando em separado a parcela da trajetória global de um sistema em geral não-estacionário, que é a responsável pelas flutuações que ela representa. A implicação disso é que não é necessária uma queda absoluta no estoque de capital para explicar o ciclo - em particular para propiciar a recuperação: tudo o que importa é a incidência positiva ou negativa sobre o investimento para que ela desencadeie flutuações periódicas em torno da tendência estabelecida por seus componentes exógenos; seja esta qual for(16).

Seguindo a observação de Possas, afirmamos que, no imobiliário, as flutuações do investimento dos incorporadores não devem ser vistas em separado, como se representassem momentos diferentes, ciclo e tendências são faces de um mesmo processo urbano. Em uma certa área, as flutuações do investimento imobiliário, que alteram seus padrões de ocupação, definem um "ciclo puro" (crescimento-retração), determinado por fatores endógenos, é uma "etapa de argumentação" que deve se articular, na retomada do investimento, com a tendência da estruturação urbana, ou seja, são "dois componentes aditivos - o "ciclo" e a "tendência" - que se combinam numa única solução (trajetória dinâmica) de ciclo com tendência"(17).

A dinâmica imobiliária capitalista pode ser definida pela articulação entre as decisões de investir e a dimensão espacial das decisões de investir no passado (estoque real). Os deslocamentos espaciais das decisões de investir, balizados pelo estágio do ciclo de vida das áreas e suas inter-relações, incorporam elementos que, a rigor, são, em grande medida, definidos pelas articulações entre as decisões de investir tomadas no passado e que estão materializadas nos estoques. Os deslocamentos espaciais do investimento, ao mesmo tempo em que são determinadas pelas características do ambiente construído urbano, determinam suas características futuras. A articulação entre as flutuações do investimento em uma área (crescimento-auge-queda), seu deslocamento espacial e a retomada do investimento define o próprio processo de estruturação intra-urbana no núcleo urbanizado capitalista das cidades. Portanto, a dinâmica do investimento imobiliário (ciclo endógeno - deslocamento -



ciclo endógeno) é a própria dinâmica de estruturação intra-urbana.

No gráfico anterior, podemos visualizar esse ponto onde o investimento imobiliário, ao atuar em determinada área, muda seu nível de densificação-verticalização, o que, com o tempo, acaba por inviabilizar a continuidade do investimento na área. A retração dos investimentos determina a consolidação do padrão de ocupação dessa área. A retomada dos investimentos realizar-se-á em uma outra área que será, também, objeto de mudança e seus níveis de densificação-verticalização. A união dos pontos de densificação das áreas define o mapa de densidades relativas da cidade que se alteram em função das decisões de investir dos incorporadores.

O perfil de estruturação da cidade pode assumir tanto a característica de verticalização crescente, conforme demonstra nosso gráfico, como um padrão de homogeneidade das diversas áreas da cidade, nos quais se impõe o mesmo nível de densidade-verticalização, ou ainda, pode evidenciar um padrão de verticalização inferior ao praticado na área onde os investimentos concentravam-se anteriormente.

Enfim, a definição do nível de densificação-verticalização que os incorporadores praticarão está relacionada as características do ambiente construído de cada área, sua normas urbanísticas, o perfil da demanda potencial, e à estratégia de atuação dos capitais incorporadores. Outro ponto importante refere-se à possibilidade de um fracionamento do mercado imobiliário capitalista, o que pode viabilizar, por exemplo, a existência de áreas distintas, sendo simultaneamente objeto da ação transformadora dos incorporadores(18).

Os tempos de alteração dos estágios do ciclo de vida das áreas (padrões de ocupação) serão também função do investimento dos capitais incorporadores, ou seja, a estrutura urbana está em contínuo processo de mudanças, não sendo estática e reiterativa das características do ambiente construído urbano. No núcleo urbanizado, são as decisões de investir dos incorporadores que operam os movimentos de re-estruturação dos estoques imobiliários. Este processo assume uma forma, circuito imobiliário e uma lógica, dinâmica imobiliária.

## N O T A S

- (\*) Este artigo é a primeira parte de um trabalho que procura sistematizar os principais pontos de minha dissertação de mestrado defendida em setembro de 1988 no IPPUR-UFRJ.
- (1) LOJKINE, J. O Estado capitalista e a questão urbana. São Paulo, Martins Fontes, 1981.
- (2) CASTELLS, M. "La Questión Urbana". México, Siglo Veintiuno, 1982 e HARVEY, D. "O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído" in Espaço e Debates 6.
- (3) Ver os trabalhos de TOPALOV, C.; BALL, M. e SMOLKA, M.
- (4) TOPALOV, C. La Urbanizacion Capitalista, Mexico. Ed. Edicol, 1979.
- (5) Para uma definição de controle econômico e técnico ver BETHELHEIN, C. Cálculo econômico e formas de apropriação. Lisboa, Dom Quixote, 1972.
- (6) "Cada função que pode ser definida empiricamente por um conjunto de operações é uma relação social, produto das formas específicas da divisão técnica e social do trabalho do processo de reprodução considerada" - TOPALOV, C. Les Promoteurs Immobiliers. Paris, Monton, 1974, p. 274.
- (7) Para uma descrição detalhada dos ganhos no circuito imobiliário e a característica do ganho fundiário ser a principal forma de acesso ao excedente social pelo capital incorporador. Ver o capítulo 1 de minha dissertação de mestrado "A Dinâmica Imobiliária", IPPUR-UFRJ, set. 1988.
- (8) Excluída a hipótese de um mercado oligopsônico que imponha preços abaixo da capitalização das rendas fundiárias "reais" e "previstas", o que significa a perda do poder impositivo da propriedade de um bem não reprodutível.
- (9) A rigor, o ciclo de vida depende de todos os sistemas de produção de moradias, mas apenas a produção capitalista pode operar as transformações finais do "ciclo de vida" das áreas.

- (10) KALECKI, M. "Esboço de uma Teoria do Ciclo Econômico". In KALECKI, M. Crescimento e Ciclo das Economias Capitalistas São Paulo, Ed. Hucitec. 1977.
- (11) KALECKI, M., op.cit. pág. 30.
- (12) KALECKI, M. "Esboço de uma Teoria do Ciclo Econômico", op.cit. pág. 32.
- (13) Resta apenas uma pequena margem característica da diferenciação do produto.
- (14) Ver POSSAS, M. Dinâmica da Economia Capitalista: uma Abordagem Teórica. São Paulo. Ed. Brasiliense. 1987. pag. 146-166.
- (15) Desde o início, já tínhamos abstraídos as variáveis macroeconômicas.
- (16) POSSAS, M. op.cit., pag. 157.
- (17) Ver POSSAS, M. op.cit., cap. 3, pg. 157.
- (18) Ver, por exemplo, o caso da cidade do Rio de Janeiro.

# MODERNIDADE E TRADIÇÃO NAS ORIGENS DO PENSAMENTO URBANÍSTICO NO BRASIL (1)

Adauto Lucio Cardoso  
Docente Associado do IPPUR/UFRJ

## 1. INTRODUÇÃO

O texto pretende apontar os elementos básicos que orientam o pensamento de Lucio Costa sobre alguns campos temáticos importantes na definição futura do ideário desenvolvido pelo arquiteto sobre o urbanismo. Pode-se dizer, neste sentido, que se pretende configurar aqui, de forma esquemática uma "visão de mundo" que orientará o discurso e a prática do nosso urbanista maior ao longo dos anos.

Cabe ressaltar, de início, a proximidade entre este pensamento e o que se configurara, já na década de 50, como o projeto de nacional-desenvolvimentismo. Semelhança que pode explicar, em parte, a grande popularidade desfrutada por este pensamento, tanto junto ao "grande público", como as elites políticas que levaram a cabo a "arrancada para o desenvolvimento".

Evidentemente este pensamento não pode ser isolado do processo de produção intelectual que o caracteriza. Nesse sentido, podemos identificar duas grandes influências/afinidades. Por um lado, temos as formulações desenvolvidas na Europa a respeito da construção de uma nova prática no campo da arquitetura - o modernismo - cuja figura de maior destaque, com uma influência arrasadora sobre o pensamento brasileiro é, sem dúvida, Le Corbusier. Todavia, a análise dos textos de Lucio Costa nos revela outras influências, ou talvez uma similitude com o pensamento de outros intelectuais brasileiros preocupados com a questão da constituição de uma cultura nacional e moderna. É essa característica que, a nosso ver, marca a originalidade do pensamento de Lucio Costa no campo da arquitetura e do urbanismo.

O projeto modernista, que se deflagra mais claramente com a Semana de 22, se coloca inicialmente com a questão da atualização da produção artística. Atualização esta que tem como referência o moderno que se constrói, na Europa, no campo das artes.

A partir de 1924, os modernistas descobrem o Brasil. Brasil que não se reduz a modernidade esfuziante das metrópoles, mas que desponta com vigor no campo, nas tradi-

ções e festas populares, no passado colonial e barroco. Então a questão se renova e à atualização se junta a busca de um caráter nacional para a produção artística contemporânea. A renovação das linguagens se aliará à pesquisa das tradições populares, onde se encontrará a "essência" do caráter nacional, permitindo, assim, a construção de uma arte moderna, sim, mas que reflita uma contribuição nativa ao concerto das nações(2).

A expressão mais acabada deste pensamento aparece em Mário de Andrade cuja prática intelectual e institucional(3) será completamente voltada para esta grande utopia que ele irá transformar em projeto estético(4) e projeto político-institucional.

Conforme veremos adiante, todo o pensamento de Lucio Costa, já no final da década de 30(5), irá se dirigir para a busca de uma conciliação entre tradição e modernidade, onde a construção do novo se faça respeitando o antigo, mas somente aquela parte do antigo coerente com o espírito moderno. Essas idéias(6) irão influenciar projetos de arquitetura, projetos de urbanismo e práticas institucionais - como a orientação dada ao Serviço de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (SPHAN) - numa busca constante e, de caráter "missionário", da construção de uma contribuição original e brasileira ao "concerto das nações".

Em anexo apresentamos uma proposta de organização do material bibliográfico coletado e que serviu de fonte para a elaboração do presente texto. Cabe ressaltar que nosso levantamento não foi sistemático a ponto de esgotar toda a produção do autor, mas pode-se afirmar que estão aí indicados os principais textos e projetos de sua autoria.

## 2. ARTE, ARQUITETURA E SOCIEDADE - AS IDÉIAS EM SEU LUGAR

Para introduzir o pensamento de Lucio Costa, foi construída uma forma de organização das idéias em torno de determinados temas, recorrentes no seu discurso, na forma abaixo:

1. Desenvolvimento técnico e justiça social;
2. Evolução social e evolução estética;
3. Novas técnicas, nova sociedade, nova arquitetura;
4. Tradição e modernismo;
5. Urbanismo, habitação e monumentalidade.

## 2.1. Desenvolvimento técnico e justiça social

No manifesto Razões da Nova Arquitetura (1936), Lucio Costa já apontava para a relação entre desenvolvimento industrial e justiça social. Esta última seria decorrência lógica de um desenvolvimento "convenientemente orientado e distribuído". Todavia, parece existir uma relação mais orgânica entre estas duas tendências:

(...) como também não será por generosidade ou espírito de solidariedade humana que a miséria um dia será abolida e a justiça social finalmente alcançada, mas por simples imposição da técnica de produção em massa, que forçarão - por bem ou por "mal" -, como contrapartida, distribuição na mesma escala (...)(7)

Esta ideia de uma articulação necessária entre crescimento industrial e justiça social - que também aparece em Le Corbusier - e o que Lucio chama de um "novo humanismo". Em Corbusier este novo ordenamento social se faz a partir de uma "vontade", cuja expressão máxima seria uma racionalização e modernização do ambiente através da arquitetura e do urbanismo: "arquitetura ou revolução"!

Pode-se dizer que também não estamos longe da concepção predominante no pensamento marxista "vulgar", onde o desenvolvimento das forças produtivas levaria inexoravelmente a modificação das relações de produção, à revolução socialista enfim. Em Lucio Costa, todavia, esta fatalidade da justiça social só poderia ser postergada ou desvirtuada momentaneamente, pela ingerência de fatores externos, "alheios" à lógica do desenvolvimento industrial:

O desenvolvimento científico e tecnológico tem, de fato, uma coerência imanente fundamental. O seu temido desvirtuamento decorre sempre de fatores acidentais, alheios a sua lógica intrínseca e fatal que, levada às últimas consequências, é sempre a favor e não "contra" o homem, porquanto somos parte integrante do processo(8).

A emergência da modernidade se apresenta aqui então como não contraditória, em essência. Apenas transitóriamente, enquanto não se atinge uma nova unidade e coesão, vive-se um período de confusão e divisão. A mudança radical das técnicas produtivas impõe uma transformação dos modos de vida, além de uma melhor distribuição da produção. É o desenvolvimento "natural" decorrente da revolução industrial que funda, então, a utopia de uma nova sociedade (um novo humanismo) em Lucio Costa:

O desenvolvimento científico e tecnológico, quando não desvirtuado pelos artifícios e equívocos da propaganda e especulação comerciais, além de libertar o homem da fome e da indigência, cria condições capazes de livrá-lo igualmente da vulgaridade e da sofisticação, esses dois extremos a que é levado pelas contingências da falsa hierarquia social e de reconduzir aquela vida autêntica, simples, densa e natural, sensível e inteligente, digna verdadeiramente da sua condição. Por onde se comprova ser a industrialização intensiva a base mesma de um novo humanismo(9).

A utopia da simplicidade e o despojamento "espartano" deste novo modo de vida, decorrente da produção industrial, manifestar-se-á não apenas nos textos, mas nos projetos e obras do arquiteto. Essas idéias são bem coerentes, por exemplo, com o ambiente construído proposto para a cidade de Monlevade ou mesmo para a Cidade Universitária no Brasil. E, nesse sentido, pode-se dizer de Lucio que ele, tal como Corbusier, projeta para o futuro. A sua "missão" inciu assim a constituição de um novo espaço, um novo ambiente, para abrigar uma sociedade igualitária e despojada, decorrência da indústria.

O papel da arquitetura neste contexto parte, também, da relação que mantém com as possibilidades de industrialização da construção. Ao "trazer a indústria para construção", o arquiteto cumpre um papel "missionário" - o de acelerar o desenvolvimento industrial, tornando mais próxima a nova civilização, da qual ele pode ser um "novo primitivo", desde que se coloque a serviço da sua construção.

Mas Lucio está consciente dos obstáculos a serem enfrentados pelo desenvolvimento técnico nos países subdesenvolvidos. Enquanto as mudanças não se estabelecem com maior vigor, deve haver um cuidado na transição, conciliando modernidade e tradição:

Deve-se então proceder, nesta fase, de modo a não haver quebra violenta e conseqüente desmoralização das técnicas anteriores e do modo de ser decorrente delas - no trabalho, na indumentária, na habitação - estimulando - se, pelo contrário, a preservação de tudo que seja válido e cujo lastro de experiência acumulada possa garantir características diferenciadas no processo de atualização(10).

As experiências "válidas" serão aquelas que mostrarem uma coerência possível com os novos modos de vida, com a nova estética, com a utopia da simplicidade e do despojamento, como veremos.

## 2.2. Evolução Social e Evolução Estética

Para Lucio Costa, todos os processos históricos sociais estão marcados por um caráter evolutivo e cíclico. Os ciclos de estabilidade e unidade são entremeados por períodos de transição, onde o desequilíbrio e a confusão são predominantes. Os períodos de transição são descritos com as idéias de: imprecisão, desequilíbrio, perda de coesão, tumulto, incompreensão, ambiente confuso, mal-estar, desacordo, falta de sincronização. Esta desordem seria, na verdade, a decorrência de uma crise de valores, onde se associam a demolição de tudo o que precedeu e a negação de tudo o que é novo. Donde uma ausência de raízes e de rumo.

Este descompasso se faz notar na falta de equivalência entre o progresso técnico e o conjunto de hábitos e costumes - a vida social, em síntese. Uma das causas deste descompasso estaria:

(...) na enorme reação dos formidáveis interesses adquiridos (...) (e na sua ) incapacidade de julgar o vulto e alcance da nova realidade, cuja marcha pretendem deter(11).

Seria na arquitetura que este descompasso apareceria de forma mais evidente, tanto pela sua relação intrínseca com as modernas técnicas construtivas, quanto pela sua característica de criar espaços para abrigar a nova produção industrial, cuja estética e utilidade entram em confronto com as concepções espaciais tradicionais. A arquitetura deveria, assim, caminhar no sentido de incorporar as novas técnicas e os novos materiais, de criar uma nova estética e de produzir um espaço adequado às novas necessidades sociais, colocadas pelo advento da modernidade.

Quanto aos elementos plásticos, estes vão apresentar uma oscilação permanente entre duas tendências - uma estática, outra dinâmica. Todos os estilos que se sucedem tendem a se aproximar mais ou menos de um destes dois modelos: o estático, cuja referência clássica é a arte da Mesopotâmia e do Mediterrâneo, e o dinâmico, de referência nórdica ou oriental.

A análise das formas que caracterizam os diferentes estilos revelariam, assim, sua afinidade com uma ou outra dessas tendências - uma mais geométrica e definida, outra mais irregular e fragmentada.

A arte moderna irá, contudo, romper este dualismo, apresentando, através de expressões as mais diferenciadas, uma possibilidade de se alimentar ao mesmo tempo duas das fontes formais originárias - consequência ainda do processo técnico:

Essa amplitude no conceber e intentar das facili-



dades e do tremendo alcance dos processos modernos de registro, transmissão e divulgação do conhecimento - informação no tempo (conhecimento das obras antigas); informação no espaço (conhecimento do que se passa no mundo)(12).

Por um lado, esta liberdade maior coloca o artista descomprometido com relação à representação. Por outro lado, isto não significa a imposição de novas poéticas não figurativas. Trata-se basicamente de uma opção do artista, fundada na liberdade de criação. Liberdade com relação à reprodução imediata do "real" ou mesmo com relação aos símbolos, já que as novas racionalidades colocam em crise a mitologia tradicional. Pode o artista, assim, libertar-se dos mitos, o que significa abandoná-los ou reinterpretá-los.

### 2.3. Novas Técnicas, Nova Sociedade, Nova Arquitetura

De uma forma geral, o campo de propostas da arquitetura e do urbanismo modernistas se constitui a partir dos seguintes fatores:

- a) Uma racionalização do espaço construído, operada a partir dos seguintes elementos:
  - uma racionalização da construção pela adoção de novas técnicas construtivas e/ou de novos materiais, modernos, fruto da produção industrial;
  - uma racionalização da construção pela simplificação dos elementos construtivos, propondo-se sua industrialização e eliminando-se os ornamentos;
  - uma racionalização do uso do espaço edificado, atendendo a funções e fluxos pré-concebidos, e cuja definição pressupõe um atendimento às necessidades humanas básicas, articulando-se cada função a um lugar específico dentro do espaço edificado;
  - uma redefinição da estética que passa a ser vista como uma decorrência das técnicas construtivas ou das funções, recolocando também para a arquitetura a discussão sobre a representação e abandonando-se os elementos simbólicos tradicionais, oriundos da arquitetura clássica.
- b) A construção de novas formas de vida social a partir da liberação dos entraves que lhe são colocados pela "irracionalidade" do espaço da edificação ou da cidade, tal como era concebido anteriormente.

Cabe aqui ressaltar o papel desempenhado pela utopia da nova sociedade na concepção de "necessidade social" de Lucio Costa. Assim, da mesma forma que as novas técnicas

devem ser exploradas de forma antecipatória, estabelecendo princípios construtivos e de expressão plástica, também as novas necessidades sociais são definidas a partir da utopia de igualdade e despojamento - decorrência necessária e fatal do desenvolvimento industrial.

Na relação que se estabelece entre as expressões ainda incoerentes da sociedade e da técnica, cabe aos arquitetos o papel de provocar as mudanças, acelerando-as. Esta é a sua missão.

As relações entre técnica e expressão arquitetônica se manifestam a partir do princípio da independência da estrutura. As paredes são destituídas da função de suporte e passam a ser apenas elementos de vedação, o que permite que os arranjos espaciais digam respeito exclusivamente às necessidades funcionais. Da mesma forma, as fachadas são transformadas e as janelas são ampliadas até o ponto de tomarem toda a extensão da fachada. A adoção da estrutura em concreto armado permite ainda outras soluções características: o pilotis, que libera o solo para uma reapropriação coletiva; a construção em altura, o arranha-céu e, ainda, a eliminação dos telhados e o aproveitamento funcional das coberturas - o teto-terraço.

Todos estes elementos estão expressos, de forma programática, no edifício do Ministério da Educação.

Esses conceitos, aplicados aos objetos arquitetônicos, trazem algumas consequências no nível de estruturação urbana. Os novos edifícios irão apresentar soluções mais compactas, compensando-se uma redução na ocupação do solo com o acréscimo em altura. As novas formas urbanas, características da vanguarda modernista, apresentam uma clara tendência à verticalização das construções e, ao mesmo tempo, de volumes mais "esbeltos". Por outro lado, a implantação do prédio no lote urbano ganha um despojamento e liberdade, abandonando os esquemas tradicionais que propunham uma maior horizontalidade na ocupação.

#### 2.4. Tradição e Modernismo

Uma primeira aproximação a este tema é dada a partir da análise sobre a arquitetura e a arte antigas, onde Lucio argumenta como estas podem ser entendidas a partir de duas "partes independentes":

E, entretanto, fácil discernir, na análise dos inúmeros e admiráveis exemplos que nos ficaram duas partes independentes: uma, permanente e acima de quaisquer considerações de ordem técnica; outra, motivada por imposições desta última, juntamente com o meio social e físico. Quanto à primeira, prende-se a nova arquitetura às que já pas-

saram indissolivelmente: e nenhum contato com elas tem, quanto à segunda, porquanto, variaram completamente as razões que lhe davam sentido, e o próprio fator físico - último traço de união que ainda persistia com ares de irredutível - já hoje a técnica do condicionamento de ar neutraliza, e num futuro próximo - anulará por completo(13).

A identificação de elementos "eternos" na concepção da arquitetura antiga permite afirmar a existência de uma unidade entre a arquitetura clássica e a moderna.

Esta unidade é possível na medida em que a arquitetura transcenda as exigências da técnica ou do meio social e físico. A nova arquitetura, então, partindo da nova técnica, poderá, se adotar os princípios permanentes que caracterizavam os antigos, situar-se numa linha de continuidade autêntica, opondo-se, assim, à falsa continuidade, feita de aparências, que marca a prática acadêmica. Mais quais são, enfim, estes princípios?

Embora desmascare os artificialismos da falsa imponência acadêmica, a nova arquitetura não se pretende furtar - como levemente se insinua - às imposições da simetria, senão encarará-la no verdadeiro e amplo sentido que os antigos lhe atribuíam: "com medida" - tanto significando o reabastimento primário e torno de um eixo, como o jogo dos contrastes sabiamente neutralizados em função de uma linha definida e harmônica de composição, sempre controlada pelos traçados reguladores, esquecidos dos acadêmicos e tão do agrado dos velhos mestres(14).

Esta relação entre clássicos e modernos já se insinuava em outras manifestações de arquitetos modernistas, como o próprio Corbusier. Além deste ponto, Lucio irá desenvolver uma reflexão original ao apresentar sua visão do caráter específico do barroco brasileiro. Para isso faz uma comparação entre as manifestações do estilo jesuítico na Europa e no Brasil. Vai afirmar, como decorrência desta comparação, que, enquanto na Europa este estilo se deixava impregnar inteiramente do espírito do barroco, no Brasil ele está referido mais diretamente ao caráter renascentista.

Consequentemente, quando se fala aqui em "estilo jesuítico", o que se quer significar, de preferência, são as composições mais renascentistas, mais moderadas, regulares e frias, ainda imbuídas do espírito severo da Contra-Reforma(15).

Por outro lado, mesmo esse "espírito barroco", que

a crítica de arte frequentemente qualifica como degenerescência, fruto de "delírios ornamentais", é defendido por Lucio. Argumenta para isto que, se os elementos das ordens gregas - colunas, capitéis, entablamentos e frontões - perderam o sentido estrutural e construtivo que tinham anteriormente, por outro lado passaram a ser tratados pelo barroco como unidades construtivas, cuja necessidade passa a ser dada pela ordem estética, sendo, então, plenamente justificável e mesmo lógico o seu uso.

Não se trata de uma arte bastarda, como pretendem alguns, mas de uma nova concepção plástica, liberta dos preconceitos anteriores e fundada em princípios lógicos e sãos(16).

De qualquer forma, parece evidente que o barroco brasileiro teria um caráter mais clássico, renascentista e, de certa forma, peculiar à nação. Mário de Andrade irá desenvolver esta idéia de forma bastante interessante em seu estudo sobre a pintura religiosa de Itú, realizado em 1937, quando era assessor técnico do SPHAN. Frente às críticas que se levantam quanto ao caráter "menor" de nossa arte religiosa, se comparada com as suas congêneres na Europa, Mário faz uma verdadeira elegia da especificidade e valor do nacional:

Ainda este último (Saint-Hilaire), ao tratar de Carmo de Itú, insiste que "é talvez iluminada demais para um templo". Idéia de rezador europeu. Idéia de quem não sabe rezar conjuntamente com muitos pecados, rezar entre promessas à Senhora e chamados à benzedeira mais sórdida, rezar de barriga cheia e uma alma cheia da mais paralógica ingenuidade (...).

Se o teto da matriz de Itú nos atrai logo, familiarizados com essa tradição erudita européia (a semelhança com a pintura renascentista italiana) a que ele mais docilmente se afaz, parece a este assistente que o teto do Carmo terá maior valia tanto nacional como universal. Porque apresenta formas mais representativas de nós, mais originais, mais contribuidoras(17).

Esta idéia da originalidade do espaço religioso do barroco nacional também está presente em Lucio Costa:

Pelo contrário, igreja, para nós, é mesmo assim: o coro logo por cima da entrada; é a nave com as suas tribunas e os púlpitos em evidência; (...) E a "encenação" das nossas igrejas jesuíticas, como todas as demais, foi tão legítima quanto o foi a

"encenação" das igrejas góticas, cada qual a seu modo, de acordo com a sua época(18).

Em um artigo intitulado "Uma Escola Viva de Belas Artes", respondendo às críticas de José Mariano, Lucio Costa irá apresentar alguns elementos importantes para a caracterização desta relação - moderno/tradicional - na arquitetura brasileira:

Foi a Bahia e o Recife, foram as velhas cidades de Minas que, aos poucos, me abriram os olhos e me fizeram compreender a verdadeira arquitetura, não futurista como o Sr. José Mariano diz (ele sabe perfeitamente que não se trata de futurismo), mas simplesmente contemporânea, em acordo com os nossos materiais e meios de realização, os nossos hábitos e costumes. Nada mais, apenas isso. Estudando a nossa antiga arquitetura, não do ponto de vista de amador e diletante mais ou menos expansivo do Sr. Mariano, mas como profissional, analisando os sistemas construtivos absolutamente honestos em que a fisionomia arquitetônica reflete não mais ou menos, porém fielmente, exatamente a construção, em que de fato é aquilo que parece ser, compreendi a infinita tolice dessa falsa arquitetura que, com uma grande dose de ridículo e romantismo, tendia a se popularizar. Compreendi o absurdo em que estávamos, todos, arquitetos, engenheiros, construtores(19).

Se era possível localizar a mesma "honestidade construtiva", buscada pelos modernistas em determinados estilos do passado, como já colocava Warchavchik em seu manifesto, era também possível encontrar esta mesma coerência em nosso passado colonial. Poderiam ser, assim, constituídos os elementos necessários para uma reavaliação dos princípios que até então norteavam a prática dos arquitetos. Desde que se olhasse para o passado com olhos de ... modernista.

Em ambos, Mário e Lucio, aparece a idéia de uma contribuição original, cuja importância seria decorrente do fato de refletir características especificamente brasileiras. Reflexão da vida social - o jeito brasileiro de rezar - e reflexão dos métodos construtivos, que se expressavam através dos arranjos espaciais e da forma, da estética. A partir destes elementos, Lucio Costa vai estabelecer uma relação de continuidade entre a nova arquitetura e a tradicional, dada pela identidade - necessidades sociais/técnicas construtivas/expressão formal.

E esta coerência entre construção, necessidades sociais e expressão formal que estaria na base das novas propostas da arquitetura modernista brasileira.

O projeto para a cidade de Monlevade (1936) vai acrescentar alguns elementos interessantes a estes temas. O que mais se ressalta neste plano, além da preocupação com a simplicidade, o despojamento, a "humildade" é a utilização de materiais e técnicas tradicionais.

Alia-se o concreto com o pau-a-pique, executado segundo técnicas que evitam os inconvenientes deste processo construtivo tradicional e popular.

Além destes elementos, ressalta-se a ênfase que o arquiteto empresta a necessidade de que se mantenha uma adequação entre a arquitetura e o mobiliário. Os móveis são desenhados especialmente para o projeto, e também os utensílios domésticos são alvo da sua atenção:

A arrumação da "casa modelo" poderia ser completada com utensílios de uso doméstico, econômicos e despretensiosos, vendidos no armazém local: esteiras ou tapetes de corda, "linon" com desenhos simples de pintas ou xadrez, louça "toda branca", vasos de barro, etc. Neste particular seria de toda conveniência a administração da vila simplesmente "proibir" a venda no referido armazém de "setinetas", "falsos brocados" e toda essa quinquilharia de mau gosto com que as indústrias baratas costumam inundar o subúrbio e o interior(20).

A preocupação com o mobiliário, que elege como adequados os padrões populares mais simples e despojados - louça branca, esteiras, vasos de barro - parece indicar uma compatibilidade entre esta nova arquitetura e as tradições populares. O projeto para Monlevade é talvez o que apresenta de forma mais clara esta articulação entre tradição e modernidade, seja no mobiliário, seja na adoção de técnicas construtivas tradicionais e populares como o pau-a-pique (ou barro armado, como diz Lucio Costa), ou ainda na utilização de forro de taquara nos tetos.

Também no projeto para a Cidade Universitária do Brasil, de maior fôlego, verifica-se o uso de uma estética despojada, "humilde", cuja aparência poderia ser remontada a uma arquitetura tradicional, brasileira:

(...) poderá, no entanto, adquirir, naturalmente, graças as particularidades de planta, como as galerias abertas, os pátios etc., a escolha dos materiais a empregar e respectivo acabamento - muros de alvenaria de pedra rústica, placas lisas de gneiss, azulejos sob pilotis, calação ou pintura adequada sobre concreto aparente etc., graças, finalmente, ao emprego de vegetação apropriada - um caráter "local" inconfundível, cuja simplicidade, derramada e despretensiosa, muito deve aos bons

princípios das construções que nos são familiares(21).

Deste último ponto depreende-se uma relação entre a nova arquitetura e as antigas construções. Relação esta que se estabelece pelo espírito - o respeito às exigências das técnicas e dos materiais - ou por um arranjo espacial, ou ainda por detalhes de materiais que, na sua simplicidade, retomam as características do nosso barroco - despojamento, compostura, dignidade, alheamento ao "assanhamento ornamental". Esta simplicidade e despojamento pode muito bem ser equiparada ao "jeito brasileiro" que a crítica especializada identificou no prédio do Ministério da Educação e Saúde.

Por fim, cabe lembrar que a conciliação entre a proposta modernizadora e as técnicas e costumes tradicionais é importante para evitar "rompimentos bruscos". Esta permanência da radiação propiciaria uma maior coesão social, atendida através do desenvolvimento de um sentimento de pertencimento do homem à sociedade modernizada:

No próprio interesse da eficiência e da economia, essa convivência dos hábitos tradicionais com os novos modos de conceber resulta vantajosa, não só porque evita desajustes e desequilíbrios inúteis, contribuindo, assim, para um rendimento maior, como porque, vencido o período crítico de adaptação, a sobrevivência de costumes e laços tradicionais contribui, por sua vez, para manter vivo nas populações locais aquele sentimento de solidariedade humana e dignidade que tem raízes na terra, sentido este não apenas compatível, mas desejável na vida moderna, porque a tempera, diversifica e enriquece(22).

## 2.5. Urbanismo, Habitação e Monumentalidade

Aqui apresentam-se algumas observações breves sobre as relações que se estabelecem, no pensamento de Lucio Costa, entre a monumentalidade e as necessidades do urbanismo e da habitação.

No projeto da Cidade Universitária, Lucio Costa organiza todo o espaço em torno de um eixo "monumental". Esta monumentalidade é intencional, pela sua eficiência, e mesmo necessária, face à simplicidade e ao despojamento das edificações, que apresentam um caráter uniforme. Na medida em que a edificação é destituída de seu caráter simbólico mais imediato, tornam-se necessários novos elementos que propiciem ao conjunto edificado o caráter e a imponência desejados, tendo em vista a destinação da obra. Nesse sentido, não é gratuita a associação entre os eixos que funcionam

como elementos organizadores do espaço e as alas de palmeiras imperiais, recorrentes na obra de Lucio Costa e que funcionam como uma forma de se acentuar a monumentalidade desejada.

Esta solução se inspira nos grandes eixos visuais da Paris de Haussmann, cidade que Lucio tanto aprecia. O que acaba por aparecer como uma opção pouco "ortodoxa" para um modernista.

Quanto à habitação, a monumentalidade tem, também, um caráter simbólico, pelo fato de aí se encontrar a expressão mais acabada da sua utopia social:

A morada do homem comum há de ser o monumento simbólico de nosso tempo, assim como o túmulo, os mosteiros, os castelos, os palácios o foram em outras épocas(23).

Mas Lucio está consciente dos impedimentos que se colocam a esta tarefa. Apenas a adoção da solução em altura, com a utilização maciça de prédios de apartamentos, não é suficiente. É necessário que estes prédios se apoiem em uma nova estrutura urbana, dotada dos serviços essenciais à vida humana. E vê aí um descompasso entre as necessidades e as exigências da própria produção industrial, cuja tendência "natural" seria a de ocupar cada vez mais a atividade de construção, e o arcabouço social, que se expressa em uma estrutura fundiária inadequada aos novos tempos.

As exigências da monumentalidade para a construção da habitação coletiva - monumento símbolo da contemporaneidade - levam, pois, necessariamente a um novo urbanismo, que possibilite o provisão dos equipamentos e serviços necessários e que estabeleça determinados princípios que disciplinem o uso do solo e, assim, enfrentem a questão da estruturação da propriedade fundiária. E esse novo urbanismo será, também, e com maiores razões, uma exigência da sua utopia social.

### 3. CONCLUSÕES

Do que foi exposto acima, pode-se depreender claramente as duas grandes afinidades desse pensamento: por um lado, com os ideólogos do nacional-desenvolvimentismo e por outro, com os intelectuais domodernismo que se propunham como tarefa a construção de uma cultura nacional atualizada.

Essa dupla afinidade tem importância no papel desempenhado por Lucio Costa e pelo grupo de arquitetos que o cercava, e mais especialmente Oscar Niemeyer, na tarefa de "organização da cultura" a ser desenvolvida nos anos 50.



De fato, nos anos 30, cabe a Mário de Andrade, principalmente, a missão de constituição de um pensamento crítico sobre a produção cultural que propicia a formação de uma síntese entre a constituição da nacionalidade e a modernização - dois eixos importantes dos governos pós-30. Mário irá desempenhar um papel de relevo na produção de idéias para várias iniciativas da gestão Copanema no Ministério da Educação, além das tarefas institucionais assumidas junto a Secretaria de Cultura de São Paulo, de 1934 a 1937, e também de seu papel posterior como consultor do SPHAN.

A partir dos anos 50, cabe a Lucio Costa, no SPHAN, um papel fundamental ao formular as bases da política de preservação, elegendo a memória nacional "digna" de ser conservada. Mas, mais que isto, serão a arquitetura moderna e o urbanismo de Brasília a grande expressão de modernidade que se instaura no governo JK, síntese dos "50 anos em 5", da superação do atraso, da constituição de um espaço moderno onde as referências nacionais se estabeleçam com clareza a partir do seu espírito: o "jeito" brasileiro de ser.

É esta busca de um caráter nacional, eventualmente não consciente, eventualmente não explícito, que marca o novo urbanismo, materialização do "novo humanismo", expressão de uma sociedade onde não existem contradições e onde a superação de pobreza e do velho pode se fazer através de um ato de vontade.

Síntese de uma modernidade que se esquia ao seu papel de destruidora das tradições e busca uma conciliação - improvável - entre a configuração do novo e a releitura e reapropriação do velho.

## N O T A S

- (1) Este texto apresenta uma parte da discussão sobre a formação do pensamento urbanístico no Brasil, através da análise da obra e da trajetória de Lucio Costa, conforme desenvolvido em Cardoso (1988).
- (2) Ver a respeito, Moraes (1983).
- (3) A partir da revolução de 1930 Mário irá gradativamente se aproximando dos centros de poder, acabando por assumir a direção da Secretaria de Cultura de São Paulo, durante a gestão Armando Salles de Oliveira, onde tenta desenvolver uma política de pesquisa e de atividades culturais com vistas ao desenvolvimento de uma cultura nacional atualizada. Ver a respeito, Sandroni (1988) e Duarte (1985).
- (4) Sobre o conceito de projeto estético, Ver Cafetá (1973).
- (5) A ligação de Lucio Costa ao grupo modernista se dá em 1931 quando, na direção da Escola de Belas Artes, promove o Salão de 1931, convida artistas acadêmicos e modernos para mostrar um quadro mais completo da situação da produção artística brasileira no momento. Será, todavia, em 1936 que as suas idéias, amadurecidas desde então, irão eclodir no manifesto "Razões da Nova Arquitetura", nos projetos da Cidade Universitária no Brasil e da Cidade Operária de Monlevade e, finalmente, no projeto para a sede do Ministério da Educação e Saúde.
- (6) Em anexo apresentamos uma proposta de organização do material bibliográfico coletado e que serviu de fonte para a "garimpagem" das ideias costianas sobre os temas selecionados. Este levantamento não foi sistemático a ponto de esgotar toda a produção do autor, mas pode-se afirmar que estão, aí, indicados os principais textos e projetos de sua autoria.
- (7) Costa (1962), p. 2.
- (8) Idem, p. 3.
- (9) Ibidem, p. 7/8.
- (10) Ibidem, p. 11.
- (11) Costa (1936), p. 3.

- (12) Costa (1952b), p. 31.
- (13) Costa (1936), p. 4.
- (14) Idem, p. 7.
- (15) Costa (1941), p. 126.
- (16) Idem, p. 15.
- (17) Andrade, M. "Segundo Relatório Enviado pelo Assistente Técnico à Diretoria do SPHAN", 28/11/1937, Transcrito em Andrade (18=981), p. 126.
- (18) Costa (1953).
- (19) Costa (1981a).
- (20) Costa (1936b), p. 116.
- (21) Costa (1937b), p. 130.
- (22) Costa (1982), p. 12.
- (23) Costa (1981a).

## B I B L I O G R A F I A

- ANDRADE, Mário de. Mário de Andrade - cartas de trabalho: correspondência com Rodrigo Mello Franco de Andrade (136. 1945). Rio de Janeiro, MEC/SPHAN/Pro-Memória, 1981.
- CARDOSO, Adauto Lucio. Construindo a utopia: urbanismo e modernidade no Brasil. Rio de Janeiro, IPPUR/UFRJ, 1988. Dissertação de Mestrado.
- DUARTE, Paulo. Mário de Andrade por ele mesmo. São Paulo, HUCITEC, 1985.
- LAFETA, João Luiz. "Estética e Ideologia: o modernismo em 1930", Revista Arquimeto, 2, Rio de Janeiro, Paz e Terra, nov. 1973.
- MORAES, Eduardo Jardim de. A constituição da idéia de modernidade no modernismo brasileiro. Rio de Janeiro, IFCS/UFRJ, 1973. Tese de Doutorado.

SANDRONI, Carlos. Mário contra Macunaíma: cultura e política em Mario de Andrade. São Paulo, Vértice/IUPERJ, 1988.

## ANEXO - Bibliografia de Lucio Costa

Foi dedicado um tratamento especial às obras de Lucio Costa, numa primeira tentativa de criar as bases de um trabalho de sistematização de sua obra.

Neste sentido, os textos foram agrupados segundo os títulos abaixo:

- Artigos;
- Correspondências;
- Depoimentos;
- Entrevistas;
- Manifestos;
- Textos - Justificativa de projetos de urbanismo;
- Textos teóricos sobre: Arquitetura;  
Arte;  
Patrimônio histórico;  
Urbanismo;  
Outros assuntos;

A seleção e o agrupamento dos textos por conteúdos temáticos ou formais foi fortemente influenciada pelo enfoque analítico adotado neste trabalho. Assim, por exemplo, o texto justificativo do projeto para a Vila de Monlevade foi enquadrado na categoria "textos justificativos de projetos de urbanismo", embora, sob vários aspectos, sua ênfase maior recaia sobre questões relativas a arquitetura.

Por outro lado, a ênfase dada aos textos justificativos de projetos é plenamente confirmada pelo fato de só termos identificado um único exemplar onde Lucio Costa discute as questões do urbanismo em termos teóricos e que, mesmo assim, é insuficiente para uma análise mais completa do assunto.

### ARTIGOS

1929

"O Aleijadinho e a arquitetura tradicional". O Jornal, Rio de Janeiro, número especial sobre Minas Gerais.

1931

"Uma escola viva de Belas Artes". O Jornal, 31/7/1931, ago-

na in: VIEIRA (1984).

1937a

"Uma questão de oportunidade". Revista PDF, Rio de Janeiro, 2:4, maio.

1953

"Oportunidade perdida". Manchete 4/7/1953, p. 49.

1969b

"Brasília: hoje". Revista Binário, 126, Lisboa.

## CORRESPONDÊNCIA

1939

Carta a Gustavo Copanema, 17/7/1939, in: SCHWARTZMAN (1984:355).

1945

Carta a Gustavo Copanema, 3/10/1945.

1971

Primeira carta ao Senador Catete Pinheiro, 21/6/71. Revista CJ - Arquitetura, Rio de Janeiro, Efece Editora, 6, ago/set/out 1974.

1973

Segunda carta ao senador Catete Pinheiro, 27/6/73. Revista CJ - Arquitetura, Rio de Janeiro, Efece Editora, 6, ago/set/out 1974.

## DEPOIMENTOS

1951

"Depoimento de um arquiteto carioca". Correio da Manhã, 15/6/51.

1971

"Influências externas na Arquitetura. Le Corbusier", mimeo, 15/11/71.

1972

Sem título, in: VIEIRA (1984:106).

1975b

"Sobre Le Corbusier". Jornal de Arquitetura, nº 28, Rio de Janeiro, IABSARJ, set 1975.

1975a

"Relato pessoal". Revista Módulo, 40, Rio de Janeiro, Avenir Editora, set. p. 23.

1987

"Palavras sobre as formas". Jornal do Brasil, 6/12/87.

## ENTREVISTAS

1928

"Entrevista". O Jornal, 28/4/1928, Rio de Janeiro.

1930

"O novo diretor da Escola de Belas Artes e as diretrizes de uma reforma". O Globo, 29/12/1930.

1984a

"Lucio Costa: a realidade maior que o sonho na Brasília de 25 anos depois". Jornal do Brasil, 27/11/84.

1985

Entrevista: Revista Arquitetura e Urbanismo, Editora Pini, São Paulo, jan. p. 15-19.

1986

"Destrua algo que existia". Revista Arquitetura e Urbanismo, Editora Pini, São Paulo, abr. p. 18-21.

Sem data

Entrevista. Revista Pampulha.

## MANIFESTOS

1936a

"Razões da Nova Arquitetura". Revista da Diretoria de Engenharia, Rio de Janeiro, Prefeitura do Distrito Federal, 1936, p. 39.

## TEXTOS JUSTIFICATIVOS DE PROJETOS DE URBANISMO

1936b

"Anteprojeto para a Vila de Monlevade". Revista PDF, Rio de Janeiro, maio, p. 115-129.

1937b

"Universidade do Brasil - anteprojeto". Revista DPF, Rio de Janeiro, maio. p. 120-139.

1956

"Relatório do plano-piloto de Brasília". Revista CJ-Arquitetura, 6, Rio de Janeiro, Efece Editora, ago/set/out 1974.

1967/68

Sem título. Intervenção no Congresso internacional d'Urbanisme Florença. "Proposte per Firenze". separata de Architecture, Formes et Fonctions, nº 14.

1959

"Plano-piloto de urbanização da Baixada de Jacarepaguá".

1973

"Salvador. preservação e renovação do centro urbano". Revista CJ-Arquitetura, 2, Rio de Janeiro, Editora Efece, ago/set/out 1974.

1974

"Reafirmação de alguns pontos fundamentais do plano-piloto de Brasília". Revista CJ-Arquitetura, 6, Rio de Janeiro, Efece Editora. ago/set/out.

1974

"Projeto Patamares". Revista CJ-Arquitetura, 5, Rio de Janeiro, Efece Editora.

Sem data

Parecer sobre projetos de urbanização para glebas Ilha Pura e Curicica - Centro de Iniciação Urbana, SUDEBAR, xerox.

## ARTE

"Considerações sobre arte contemporânea". Os Cadernos de Cultura, 3. Rio de Janeiro, Ministerio de Educação e Saúde.

1981b

Texto apresentado à Conferência internacional de Veneza. Correio da Manhã, 1952 (reeditado pelo Jornal do Brasil, 4-2-1981).

1953

"A crise da arquitetura contemporânea". Revista Brasil Arquitetura Contemporânea, 1, Rio de Janeiro, Editora Contemporânea, ago/set. p. 2-3.

1965

"Arquitetura Contemporânea". Rio de Janeiro em seus quatrocentos anos - Formação e desenvolvimento da cidade, Rio de Janeiro, Distribuidora Record.

1972

"Iniciacão arquitetônica", mimeo, 31/3/1972.

## PATRIMÔNIO HISTÓRICO

1941

"A arquitetura jesuítica no Brasil". Revista do IPHAN, 5. Republicado in COSTA, Lucio et alii. Arquitetura religiosa, São Paulo, MEC-IPHAN/FAU - USP, 1978.

1939

"Documentação necessária". Revista do IPHAN, 17.

1940

"Notas sobre a evolução do mobiliário brasileiro". Revista do IPHAN, 3.

Sem data

"Notas sobre Aleijadinho". Revista do IPHAN, 17.

Sem data

"Introdução". Antonio Francisco Lisboa, publicação 15, SPHAN.

## URBANISMO

1981a

"O 'espigão' não é o inimigo público número 1". Jornal do Brasil, 4/2/1981 (Introdução ao texto da Conferência Internacional de Veneza).

1962

"O novo humanismo científico e tecnológico". Sobre arquitetura, Porto Alegre, Centro Acadêmico da Faculdade de Arquitetura.





## MARCHA PARA O OESTE: DIREITO A PROPRIEDADE OU SUJEIÇÃO AO TRABALHO?

Vania M<sup>a</sup> Ramos de Azevedo  
Docente Associado do IPPUR/UFRJ

A marcha para o Oeste foi o lema cunhado pelo Estado Novo para se referir as medidas que preconizava, visando ocupar e colonizar o interior do país, ou seja, a região do Planalto Central.

Não se pode dizer, contudo, que a Marcha tenha consistido num programa de governo, no sentido de ter reunido um conjunto articulado de medidas e de políticas. A sua eficácia maior parece ter sido ideológica: sob o lema eram arroladas uma série de questões que revelavam a compreensão de que o país era um imenso vazio, sendo imperioso, portanto, o alargamento de nossas fronteiras internas, a serem ocupadas por um povo que deveria, nesse processo, se elevar a um grau mais alto de civilização. O lema da marcha reforçava o objetivo maior de reconstrução nacional do Estado Novo.

A medida mais completa de fato adotada para concretizar a Marcha para o Oeste foi a criação das colônias agrícolas nacionais, em fevereiro de 1941, pelo Decreto-Lei nº 3059, sendo então instituída a primeira delas, a Colônia Agrícola Nacional de Goiás (CANG). A iniciativa correspondeu à deliberação explícita do próprio presidente, formulada no conhecido discurso de Goiás, pronunciado quando da visita oficial de Vargas a aquele Estado, em 1940:

"A visita que ora faço é prova de uma concepção renovadora da Pátria grande e forte (...) Tornar-se imperioso localizar no centro geográfico do país poderosas forças capazes de garantir e irradiar a nossa expansão futura. Do alto dos vossos chapadões infundáveis, onde estarão, amanhã, os grandes celeiros do país, deverá descer a onda civilizadora para as planícies do Oeste e do Nordeste". (VARGAS, As Diretrizes de Nova Política do Brasil).

Ainda no mesmo ano da criação da Colônia Agrícola Nacional de Goiás, foi criada a do Amazonas e, no ano seguinte, a de Monte Alegre, no Pará, e a de Barra de Corda, no Maranhão. Até o final do Estado Novo foram ainda criadas mais três: a de General Osório, no Paraná, e a de Dourados,

no então Território Federal de Ponta Porã (Mato Grosso do Sul) - ambas em 1943; e a de Oeiras no Piauí, em 1944(1). A grande novidade das colônias era a distribuição gratuita de terras a agricultores brasileiros reconhecidamente pobres.

## 1 - COLÔNIAS AGRÍCOLAS: PROPRIEDADE DA TERRA OU SUJEIÇÃO AO TRABALHO?

O primeiro artigo do Decreto-Lei nº 3059, que criava as colônias agrícolas nacionais, enunciava a finalidade das mesmas, que seriam "destinadas a receber e fixar, como proprietários rurais, cidadãos brasileiros reconhecidamente pobres que revelem aptidão para os trabalhos agrícolas e, excepcionalmente, agricultores qualificados estrangeiros". A iniciativa foi acompanhada de intensa propaganda, sendo apregoada como a medida por excelência da Marcha para o Oeste. O programa era apresentado como a evidência de que o Estado assumia, na prática, a defesa do trabalhador nacional empobrecido. Tratava-se de estender as fronteiras agrícolas, ocupando com trabalhadores nacionais terras potencialmente rentáveis.

Esta prática de "correção" do sistema de latifúndios que o Estado Novo estava implementando recebia um enunciado retórico que apelava para o caráter "distributivo" de uma iniciativa que concedia terras gratuitamente a trabalhadores agrícolas brasileiros reconhecidamente pobres. Desse modo, a medida encontrava justificativa fácil no argumento da valorização do trabalhador (este receberia um "trato de terra" para cultivar) e no da valorização das terras inaproveitadas do Centro e do Oeste. O fato de que com esse tipo de solução Estado mantinha intocado o sistema dominante já foi bastante enfatizado em estudos anteriores sobre a CANG (ou sobre a Marcha, de um modo geral)(2).

Esterci afirmava que "a tese da pequena propriedade apareceu no discurso dos governantes e ideólogos do Estado, mas não ligada a uma reforma efetiva do regime de exploração da terra e sim à ocupação de novas áreas e, menos explicitamente, ao descongestionamento de áreas onde grassavam o desemprego e as tensões sociais que ameaçavam a ordem vigente (cidades e certas áreas agrícolas da faixa litorânea)". Segundo a autora, "não se cogitava de um retalhamento do latifúndio, mas sim de uma política de colonização e imigração que deslocasse a população desocupada e sem terra para o interior do país, onde havia terras devolutas" (ESTERCI, 1972, p. 28-29). Na mesma direção, Dayrell via a Marcha como uma tentativa de "resolver os problemas do tra-

balho nacional, levando-os de regiões menos favorecidas para outras mais promissoras e possibilitando-lhe a posse da terra, sem comprometer a estrutura agrária da faixa litorânea e limítrofe, já ocupada" (DAYRELL, 1974, p. 69). Também para Câmara Neiva, "a alternativa que se apresentava na época era viabilizar a pequena propriedade na fronteira desocupada, onde havia terras devolutas, o que vinha equacionar vários problemas: o dos espaços vazios, o da produção e do confronto direto, que o Governo queria evitar, entre o latifúndio e a pequena propriedade, pois na fronteira, e provavelmente só ali, eles não seriam excludentes, e poderiam ser tentadas medidas que se revertessem em apoio à pequena propriedade, mas que não demandassem reformas fundiárias efetivas" (CÂMARA NEIVA, 1984, p. 58). As três autoras enfatizavam que a realização da solução preconizada pela Marcha se daria em espaço distinto do latifúndio (nas terras devolutas do interior ou na fronteira desocupada).

Em nenhum momento, porém, qualquer desses trabalhos se deteve a examinar o conteúdo de que se revestiu, de fato, a proposta de acesso à propriedade da terra na experiência da Marcha para o Oeste (ou da CANG). Em nenhum deles se deixou de assimilar o enunciado expresso nos diversos discursos sobre a Marcha (inclusive no texto do próprio decreto de criação das colônias agrícolas) que insistiam, invariavelmente, em apresentar a proposta de criação das colônias agrícolas nacionais como uma iniciativa do Estado no sentido de implementar a pequena propriedade. O objetivo enunciado nos discursos oficiais era tomado como real e, com base nele inclusive, aqueles estudos desenvolveram as avaliações e críticas que, em geral, se dirigiram - e sempre com grande oportunidade - no sentido de questionar a experiência das colônias agrícolas. Assim é que alguns daqueles estudos chegaram a demonstrar a eficácia da experiência das colônias agrícolas para a implementação do modelo de desenvolvimento baseado na expansão do capital, o qual só pode se realizar, muitas vezes, sacrificando a existência da pequena propriedade.

Segundo as conclusões daqueles estudos, se é fato que as colônias agrícolas não corresponderam aos objetivos anunciados de fixação do trabalhador rural e de disseminação da pequena propriedade, elas teriam tido, por outro lado, função positiva como base para a expansão das atividades do capital. Câmara Neiva mencionava a instalação de empreendimentos novos na região, como o da Companhia Cafeeira em frente à CANG, da Geremia Lunardelli (também cafeeira) e da Anderson Clayton & Company of Texas, "que abriu uma refinaria de óleo e uma fábrica de algodão em Anápolis". Além disso, aqueles trabalhos chamaram atenção para a importância da instalação da Belém-Brasília e da Transamazônica, que se verificaram para lá daquelas regiões de colonização. Segundo Dayrell, ainda, a transformação da região numa área "pio-

neira" acabou por descaracterizar a implementação das determinações do decreto da criação das colônias agrícolas. Dayrell afirmava que "a pressão de métodos usuais de produção e sistema de propriedades, cuja ascendência e possível supremacia sob os propósitos a serem implantados, se consolidou e se tornou vitoriosa, com o rumo tomado pela expansão territorial e pelas novas exigências do desenvolvimento em curso". (DAYRELL, op.cit., p. 143). Esterci chamava atenção também para a condição dos colonos, que "eram, segundo vários depoimentos, extremamente pobres, destituídos de recursos financeiros, culturais e mesmo de condições físicas para o trabalho que lhes estava destinado" (ESTERCI, op.cit. p. 102).

Todos esses trabalhos adotavam a perspectiva de examinar os resultados do processo e do ponto de vista da expansão do capital. Assimilando os resultados dessas análises, desenvolvemos a nossa por caminho diverso. Considerávamos problemático o conteúdo de acesso à propriedade referido com insistência no discurso do Estado sobre a Marcha para o Oeste. O seu significado no quadro de expansão do capital implementado pelo modelo de desenvolvimento adotado não nos parecia suficientemente esclarecido. As novas frentes de expansão, sugeridas a partir das regiões onde tinham sido instaladas as colônias, de que falava Dayrell, apontavam para a eficácia da proposta no sentido de realizar a expansão da atividade do capital. Só que, na colocação de Dayrell, essa eficácia seria dada a posteriori. Os colonos, pequenos proprietários dos lotes das colônias, eram muitas vezes expropriados diante da investida do capital. Nesse caso, seria razoável pensar que a pequena propriedade, consoante com as formulações da Marcha, teria tido vigência até então nas colônias? Nada se indagava a respeito de sua verdadeira natureza.

Problematicando este aspecto, o conteúdo da proposta de acesso a propriedade da terra, referido com insistência como objetivo do programa das colônias agrícolas nacionais, cremos ter chegado a algumas conclusões novas sobre o próprio significado da Marcha. Podemos dizer que a sua realização não foi apenas a base sobre a qual se pode expandir o capital, quer interferindo no nível da comercialização da apropriação das terras ou diretamente na produção. Mais que isso, achamos que aquele processo se constituiu numa das vias do capital, não só para ampliar as suas bases territoriais e sociais, como também - e principalmente - para ir conformando uma massa de trabalhadores no sentido de fazê-los susceptíveis de se constituir em força de trabalho para o capital. De fato, o processo de constituição dessa força de trabalho está longe de ser "natural". Ao contrário, requer uma prática continuada e aprofundada, não só de expropriação (no sentido de liberar o trabalho para a venda no mercado) como de sujeição do trabalho (no sentido de confor-

má-lo e de dirigi-lo de acordo com as exigências do capital)(3). Basta lembrar as práticas históricas de genese do capitalismo, impondo "deslocamentos" aos recentes proletários, combinados ainda com a aplicação de uma serie de mecanismos sociais reguladores (jurídicos e políticos), que impediam aquela força de trabalho "livre" de escapar ao jugo do capital. Modernamente, as práticas educativas de capacitação profissional e aqueles mesmos mecanismos representativos atualizados (a "vadiagem" é alvo constante do aparato policial das sociedades) concorrem no sentido de garantir que o trabalho "livre" possa se prestar, de fato, ao uso, pelo capital(4).

Poderíamos dizer que o programa da Marcha para o Oeste, especialmente no que se referiu à implantação das colônias agrícolas, cumpriria esse papel de promover os mecanismos iniciais da subordinação do trabalhador.

Colocações feitas por Vargas ainda em 1933, que remetiam a necessidade de se organizar o trabalho agrícola, desbaratado desde a abolição - especialmente ao Norte, onde não se dera o recurso da imigração estrangeira -, eram retomadas por Neiva em conferência de 1941, publicada na Revista da Imigração e Colonização. No entender de Vargas, o Sul tinha resolvido a questão do trabalho agrícola com a vinda de imigrantes: restava o Norte. A solução via imigrantes não se colocava, pelo menos como principal naquele momento, para o Norte. Vargas pensava no "trabalhador rural, que aqui e ali vegeta, desarticulado da gleba e sem teto próprio", mas "populações que apenas dispõem, para progredir, de esforços próprios e do trabalho rudimentar"... Daí ele afirmar que o "retorno aos campos" exigia, "como soluções primárias, educar as populações rurais e valorizar economicamente o interior, povoando-o e saneando-o"... Tratava-se, portanto, de capacitar o trabalhador rural para uma produção agrícola organizada, tratava-se de organizar o trabalho "livre" no Norte. O paradoxo é o de se veicular a idéia através de uma proposta de "prender o homem ao solo, transmitindo-lhe o direito de domínio"(5).

Sem dúvida, podemos recolher uma série de discursos que ajudem explicitamente à valorização da pequena propriedade agrícola, como uma das principais finalidades da Marcha. O próprio decreto de criação das colônias nacionais previa a localização de brasileiros agricultores reconhecidamente pobres como proprietários em lotes das colônias. Muitos dos discursos que propagandeavam a Marcha recuperavam, inclusive, pronunciamentos de Vargas, da época da Aliança Liberal, com uma retórica elogiosa à disseminação da pequena propriedade. É preciso, contudo, apreender o verdadeiro significado dos enunciados. O acesso à propriedade da terra aparecia sempre, nos discursos de Marcha, como a possibilidade de uma população agrícola vagante e desqualificada, porque empobrecida, se fixar, ou seja, produzir. Só

que, num sistema agrário baseado no monopólio da terra, o acesso a mesma trazia à tona, necessariamente, a questão da propriedade. E, nesse caso, as terras devolutas ou as fronteiras desocupadas representavam uma solução viável para um Estado que precisava reverter a situação de miséria de uma massa que se tornava inoperante, sem invadir os rígidos limites da dominação agrária tradicional. A multiplicação de uma massa de andarilhos, que alternavam períodos de cultivo com o abandono da terra, só fazia reproduzir a pobreza, ao mesmo tempo que comprometia a produção nacional. Na realidade, portanto, a propriedade da terra para o trabalhador agrícola, conforme a formulação dos discursos sobre a Marcha, não se colocava mediante o reconhecimento de um confronto daquela com a propriedade do latifúndio, mas como um meio de o agricultor se fixar ao trabalho.

Por outro lado, o fato de o "domínio direto" da terra se dar através do "re-encaminhamento" do trabalhador e das suas "condições de capacidade, constância e amor à gleba" era totalmente assimilado no argumento da "colonização bem organizada" que garantiria a propriedade. Passava-se ao largo da questão da localização que estava sendo imposta ao trabalhador.

Efetivamente, não se cogitava a realização da pequena propriedade enquanto unidade produtora autônoma, nem da formação de uma classe de pequenos proprietários rurais. Cogitava-se, isto sim, núcleos de produção supervisionados pelo Estado, aos quais se procuraria imprimir um padrão de produção compatível com o do sistema produtivo dominante, submetendo o colono, ainda que candidato à propriedade do lote, a um rígido esquema disciplinar. A idéia era fazer ascender o rendimento desse trabalhador atrasado e pobre no nível desejável. Era um verdadeiro processo educativo, de transformação de uma massa informe e vagante em um conjunto de produtores qualificados.

Desse modo, o sentido da Marcha era o de promover a formação de novos núcleos de civilização, localizando nas áreas virgens e potencialmente ricas do Oeste um contingente de trabalhadores agrícolas sem terra, sem trabalho ou sem educação, os quais deveriam, aí, se tornar produtivos. Atendia-se, assim, a um duplo aspecto do programa de construção nacional do Estado Novo: o da organização do trabalho, na perspectiva tão apregoada da valorização do trabalhador nacional, e o do aproveitamento de toda a extensão do território, com a ocupação dos espaços vazios do interior. Tratava-se de promover uma nova área de produção, combinando uma população deficitária, porque sujeita a uma relação insatisfatória com a terra - quer por ter sido dela excluída, quer por não retirar dela os recursos necessários, com uma reserva de terras ainda intocadas, disponíveis. O Estado patrocinava o acesso a terra. Cabia ao trabalhador se dispor a estabelecer com a mesma uma relação de fato produtiva,

ajudando a encaminhar a tarefa nacional de aproveitar ao máximo os recursos do território. Dizia Marques em artigo da Revista de Imigração e Colonização que "a terra distribuída a quem reúne as condições de constância e amor a gleba, será fonte maior de riqueza e, pela sua produção, trará ao Estado vantagens inapreciáveis" (MARQUES, 1940, p. 207 a 209).

A preocupação com a questão social tinha um significado: a compreensão de que a pobreza do povo brasileiro impedia o progresso da nação. É claro, se por um lado a pobreza constituía o maior mal do país do ponto de vista de sua população, por outro lado ela não deixava que se alcançasse a produção desejável. Portanto, a pobreza era responsabilizada como fator impeditivo do progresso. A idéia era a de que uma população sujeita a tal grau de privação só poderia mesmo ser incapaz de produzir. Em artigo de Cultura Política, Beneval de Oliveira afirmava que "homens doentes, mal alimentados, mal remunerados têm naturalmente sua capacidade sensivelmente diminuída. Trabalham apenas para não morrer de fome". Desse modo, a pobreza significava também despreparo técnico, má alimentação, baixa produtividade. Ora, não interessava a um Estado que tinha, como centro de sua proposta de ordenação social, a valorização do trabalho, a manutenção de uma situação que acabava por transformar o trabalhador num ser ocioso. A pobreza significava uma população improdutiva crescente, incapaz de gerar riqueza e de produzir o seu próprio bem estar. Concluindo a afirmação citada acima, Oliveira afirmava ainda que "a valorização do nosso capital humano é, neste caso, um imperativo da ordem nacional". (OLIVEIRA, 1943, p. 67-68).

Por isso é que devia caber ao próprio Estado promover o trabalho onde ele não existisse. Ou seja, o Estado Novo se encarregava de reverter a situação de pauperismo e de incapacidade do povo brasileiro em 1937, a da nação, transformando a população mal alimentada, doente e sem educação em agricultores produtivos no Oeste. Era um programa de construção nacional, em que se concebiam articuladamente o nível de vida da população e o rendimento produtivo da nação. Vargas advertia não ser possível "mantermos anomalia tão perigosa como a de existirem camponeses sem gleba própria, num país onde os vales férteis, como a Amazônia, permanecem incultos e despovoados de rebanhos de extensas pastagens, como as de Goiás e Mato Grosso. É necessário à riqueza pública que o nível de prosperidade da população rural aumente, para absorver a crescente produção industrial; é imprescindível elevar a capacidade de todos os brasileiros - o que só pode ser feito aumentando-se o rendimento do trabalhador agrícola" (VARGAS, A Nova Política do Brasil).

Também Severino Sombra, capitão do Exército e ideólogo do regime, argumentava que em cada região deveria existir "uma extensão territorial do Estado, onde poderiam trabalhar os que, por qualquer circunstância econômica, so-



cial ou física, estiverem sem trabalhar" (SOMBRA, 1941, p. 73 a 79).

A Marcha era uma tentativa de promover as condições do trabalho produtivo nas terras virgens do Oeste. Nesse caso, o Estado se encarregava não só de patrocinar o empreendimento, através da doação de lotes em terras devolutas, como também passava a tomar a si a tarefa de ali organizar a produção, implementando o processo educativo de regulação do comportamento social e capacitação técnica dos colonos. Os núcleos e, principalmente, as colônias agrícolas, representariam uma verdadeira extensão do Estado no nível do território e da organização do trabalho.

A solução da ocupação do Oeste não dispensa portanto a atuação sobre o trabalhador e sobre os meios de viabilizar uma produção eficiente. O cunho educativo e até mesmo assistencial pode ser notado em grande parte das formulações dos ideólogos entusiasmados com a Marcha, como Be-neval de Oliveira. Diz ele:

"O problema do campo é substancial e está naturalmente ligado ao grande movimento nacional da Marcha para Oeste. Ele requer uma infinidade de medidas tendentes a fixar os sertanejos do solo, por intermédio dos meios agrícolas da educação rural e agrícola da propriedade de instrumentos e máquinas da habitação e alimentação, do crédito, da assistência social, extensiva as famílias, da abertura de estradas, de facilidade de transportes, de localização não distante dos centros de consumo, da formação dos exércitos de trabalho e assim por diante.

Temos de prosseguir a política de valorizar o nosso capital humano sem interrupções nem desfalecimentos" (OLIVEIRA, 1943, p. 63 a 71).

Para o trabalhador empobrecido, a Marcha acenava com a possibilidade de se tornar proprietário de um lote para cultivar. Do ponto de vista do Estado, se cumpria a tarefa de tornar produtivos trabalhadores até então sem terra ou sem trabalho em espaços até então desocupados. A ocupação das terras virgens ou devolutas do Oeste viria conter um deslocamento populacional intermitente e imprevisível, condicionado pela relação de baixo rendimento agrícola estabelecido com a terra. Nesse sentido é que a ocupação defendida seria uma ocupação "econômica", pois visaria a fixação de um ser produtivo e não mais intinerante.

O importante é que com a colonização no Oeste se garantia a submissão de uma massa que vinha se fazendo crescentemente inaproveitável pelo sistema produtivo, tal a sua inadaptabilidade as exigências de fixidez, cultura técnica, preparação física própria a uma produção agrícola ren-

tável. Além disso, o acesso à terra não livraria o novo colono das pressões de uma expansão agrária que concentrava a propriedade e proletarizava os agricultores, sendo possível também o seu recrutamento pelo mercado de trabalho. O nomadismo do homem rural brasileiro, frequentemente referido como marca peculiar do mesmo, só seria aceitável em se tratando de realizar atividades de exploração pioneira, às quais deveria se seguir uma produção organizada e sistemática. O Estado se incumbia de organizar o trabalho nacional, inclusive provendo o mercado de trabalhadores recrutáveis, porque compatibilizados com o sistema produtivo. Não é à toa que eram numerosas nos discursos da Marcha as alusões às necessidades de educação e de assistência ao agricultor.

Por outro lado, o acesso à propriedade da terra que contava dos planos de colonização demarcava um campo possível de aglutinação social em torno da Marcha, viabilizando o projeto de ordenação social do Estado Novo. É claro, o que os discursos sobre a Marcha faziam era convocar os trabalhadores do campo, em primeiro lugar, ao trabalho. Tratava-se do seguinte: a pobreza e a incapacidade existem e precisam ser superadas, para que se coloque em seu lugar a riqueza de uma produção bem organizada e eficiente. Se a ocupação que ocorrera até então não fora capaz de gerar riqueza suficiente, não faltavam no país reservas territoriais a serem exploradas. A questão era conduzir em sua direção ou conseguir nela fixar os trabalhadores massificados pela itinerância e pela pobreza.

Na realidade, o que ocorria com a implantação das colônias era que o Estado passava a se encarregar diretamente da organização do trabalho agrícola, colocando sob a sua tutela os colonos candidatos a proprietários nas colônias. Se, por um lado, Vargas dava prova de "fé (...) na capacidade de trabalho e de realização" do trabalhador nacional, por outro ele fazia um reconhecimento público de que as "grandes qualidades (...) de uma raça forte e apta para vencer pelo trabalho" só se tornariam uma realidade, no caso do trabalhador nacional, mediante o oferecimento da "assistência" e das "oportunidades" que "até então lhe haviam faltado". Desse modo, o Estado trataria de transformar a situação de penúria e de incapacidade do agricultor fazendo-o trilhar o caminho regenerador do trabalho produtivo.

Naturalmente, as colônias poderiam proporcionar essa experiência, necessariamente educativa, ao agricultor. Embora estivesse prevista a condição futura de proprietário da colônia, o agricultor que recebia aí um lote para cultivar ingressava num programa oficial e previamente definido de colonização. Desde a escolha do local para a instalação da colônia até a série de exigências que eram feitas aos candidatos (as quais analisaremos a seguir), já ficavam demarcados os contornos de uma relação a que o agricultor passava a estar sujeito e que se daria entre ele e o Estado. O

próprio acesso à terra, conforme a regulação que deveria norteá-lo, prescrita no decreto de criação das colônias, era bastante problemático.

## II - AS COLÔNIAS AGRÍCOLAS NACIONAIS: Sujeição e Disciplina

Vale remeter a primeira impressão despertada pela Colônia Agrícola de Goiás em Waibel quando de sua passagem por lá em 1946:

Ao entrar-se na Colônia compreende-se, desde o primeiro momento, que aqui é uma área de vida planejada e controlada (WAIBEL, 1947, p. 331).

De fato, as colônias eram concebidas como extensão do Estado e, nesse caso, sobre elas podiam incidir uma série de normas e preceitos capazes de garantir a eficácia daquele espaço para a produção e preparação de trabalhadores.

Acompanhando o decreto, vê-se que a primeira exigência feita ao colono e que, aliás, era uma das que o elegiam concessionário do lote, dizia respeito à aptidão para os trabalhos da agricultura. Segundo Câmara Neiva, contudo, na realidade não havia "exigências formais" em relação à comprovação dessa aptidão; a comprovação só era exigida em relação à condição de pobreza do candidato (CÂMARA NEIVA, op.cit., p. 85). A verdade é que outros itens do decreto resguardam a observância daquela exigência. Por exemplo, no início o colono teria apenas o domínio útil do lote; seria marcado um prazo (de acordo com a região e possibilidades de escoamento da produção) em que o lote "deveria ser utilizado agricolamente em condições satisfatórias de técnica e extensão"; findo esse prazo (e preenchidas ainda outras condições, de natureza diversa), é que o colono receberia, em plena propriedade, o lote, a casa e o material agrícola em seu poder, independentemente de qualquer pagamento". Desse modo, a aptidão para os trabalhadores agrícolas podia vir a ser conseguida com a permanência na colônia. Até porque existia um padrão de produção a ser observado e ao qual o colono devia corresponder no seu trabalho.

Desse modo, a exigência de comprovação da aptidão de agricultor, a ser conseguida com a demonstração prática de eficiência agrícola, liberava o acesso do colono ao lote mas, por outro lado, adiava a solução da propriedade do mesmo. A fórmula era dada pela colocação do domínio útil como pré-condição para a plena propriedade. Fazendo-se uma analogia com as exigências dos processos históricos de colonização, pode-se dizer que, abolida a compra monetária do lote, no seu lugar colocava-se a exigência sobre o trabalho do

candidato a proprietário. Se, na experiência clássica de colonização, o colono ficava muitas vezes retido pela dívida, no caso das colônias agrícolas era o próprio trabalho à via de sua submissão.

Segundo a regulamentação das colônias nacionais, os títulos definidos de propriedade seriam passados pela Divisão de Terras e Colonização e assinados pelo Presidente da República. Até a expedição dos mesmos ficava vedada ao colono qualquer transação comercial com o lote, a casa e as benfeitorias. Além disso, as condições de cultivo acima detalhadas eram obrigatórias, sob pena de exclusão do lote.

Pelo que se verificou, de fato, pelo lado do colono, a situação de fixação e de consolidação da propriedade deixava muito a desejar. Dayrell afirmava que "em 1950 os colonos não tinham ainda posse definitiva de seus lotes. Até 1946 haviam sido apropriados, de fato, sem legalização, 1.485 lotes com uma área média de 30 hectares cada, ocupando uma média de 44.500 hectares na região da margem esquerda do Rio das Almas. As zonas não ocupadas na região oriental tinham sido abertas, em parte, por picadas. A área cultivada correspondia a 17.375 hectares, pouco mais de 1/3 do total" (DAYRELL, *idem*, p. 102). Só em 1954 é que teriam se registrado as primeiras escrituras dos lotes, tendo o processo se estendido até 1972(6) (CÂMARA NEIVA, *op.cit.*; p. 127).

Por outro lado ainda, o exame das exigências colocadas a concessão definitiva da propriedade do lote ao colono deixa claro que o longo rol das especificações do decreto não incidiam apenas sobre o colono enquanto candidato ao lote; elas ultrapassavam o momento da elegibilidade daquele, passando a regulamentar o seu trabalho.

Evidentemente, outra era a compreensão oficial acerca das condições exigidas aos colonos para obter a propriedade definitiva do lote. Longe de abalar o fundamento do acesso à propriedade da terra, a regulamentação vigente nas colônias era tratada coerentemente pelo discurso oficial, como garantia de preservação da propriedade, defendida esta da especulação. Texto do D.I.P. publicado por ocasião da criação de CANG assim se posicionava:

é interessante o sistema pelo qual o colono passa de simples ocupante do terreno a seu proprietário definitivo. A terra e a casa não lhe são dados assim, sem mais aquela, com a possibilidade de se tornar objeto de exploração ilícita e desvirtuadora das reais finalidades de doação. Aprovada a inscrição do candidato, a este será marcado um prazo, levando-se em conta as condições da região, para que o lote seja agricolamente utilizado, em extensão e forma técnica satisfatórias. A fim de cultivá-lo, receberá o colono as sementes e material agrário mais urgente, assim como terá direito

a obter, por empréstimos, durante o primeiro ano de localização da colônia, animais, máquinas e instrumentos agrícolas... (D.I.P., 1941).

Já se vê, portanto, que as argumentações oficiais concorriam sempre para reforçar a garantia que o programa oferecia em relação a propriedade da terra. Por outro lado, contudo, eram inúmeros os dispositivos presentes no decreto de criação das colônias que concorriam para a sujeição do trabalho imposta ao colono.

A colônia era concebida como uma reprodução em miniatura da sociedade, visando proporcionar ao colono e a sua prole uma vivência quase experimental das atividades agrícolas. Os recursos acionados nas colônias eram todos de ordem técnica, de modo que o colono, até então agricultor treinado empiricamente no trabalho da agricultura, pudesse se adaptar conformé as exigências de métodos racionais de trabalho.

Waibel já observara que, no sistema da colônia agrícola, o "pioneiro" tinha que "se submeter a regulamentos estritos" que lhe cerceavam "consideravelmente a liberdade econômica", "em compensação" pelos "benefícios" recebidos - (o lote de terra) (WAIBEL, op.cit., p. 332).

Preso ao ideal do farmer norte-americano(7), Waibel acabava apontando para o aspecto crucial do sistema das colônias agrícolas nacionais. Dirigido para a massa rural pobre e itinerante, que não tivera como se fixar na terra, aquele sistema buscava uma racionalidade produtiva totalmente incompatível, segundo Waibel, com o tipo de colono que recrutava.

Todos sabem que, até agora, a prática de quase todos os agricultores do Brasil tem sido derrubar e queimar as matas, usar a terra durante alguns anos e depois mudar-se para outra mata a fim de recommençar o mesmo ciclo. Quando se pergunta aos migrantes de Minas Gerais por que razão eles vieram para Goiás, eles dizem: - "porque não há mais florestas em Minas". A gente que vem para a Colônia Agrícola certamente espera aplicar o mesmo processo agrícola. Mas, na Colônia, dizem-lhes que não se pode cogitar disso, que eles agora têm que passar da agricultura migratória para a permanente, da rotação de terras para a rotação de culturas. Isto é realmente o que deveriam fazer e do que o Brasil precisa.

Mas como executar tal revolução com essa pobre gente extremamente sem educação? Como inculcar o novo princípio de agricultura à gente que não possui a terra, que não pagou um simples cruzeiro por ela e que poderá mudar-se quando bem desejar?

Existe, sem dúvida, o grande perigo de que essa gente se ponha de novo a gastar o solo, queimando as matas e ganhando dinheiro em poucos anos e também o de que eles se vão embora, logo que tenham de aplicar processos agrícolas mais intensivos e menos fáceis" (WAIBEL, op.cit., p. 335-336).

Contudo, esse fato, que para Waibel era uma incongruência do sistema, constituía sua razão de ser. A colônia agrícola buscava, na realidade, transformar esse colono que a ela chegava andrajoso e indisciplinado num trabalhador capaz de estabelecer com a terra uma relação de cultivo eficiente. Para isso, a colônia fixava uma série de preceitos, que introduziam o colono num regime até então estranho a ele, impondo-lhe hábitos e habilidades que o tornariam aplicado às exigências da nova produção. Desde a propriedade do lote, que fazia parte do contrato mas estava subordinada à comprovação da capacidade laborativa do colono, a condição de proprietário pretendia pelo menos não diminuir a submissão a que o colono estava sujeito na colônia.

O sentido educativo das colônias agrícolas já foi destacado por Valverde e Virgolino. Diziam eles: "o objetivo implícito no projeto de colonização era basicamente educativo: habituar o agricultor pobre brasileiro a técnicas racionais e intensivas" (apud ESTERCI, op.cit.: p. 92). Também Waibel não deixaria de analisar positivamente as possibilidades educativas da CANG, capaz de transformar o "padrão de vida" de colonos que, chegando a colônia maltrapilhos, sub-nutridos e atacados por males endêmicos, dão-nos a impressão da escória de um povo" (WAIBEL, op.cit., p. 334). É ainda Oliveira Marques(8), em comentário crítico à atuação do administrador(9) da CANG, chamava atenção para a urgência da "organização social e econômica de cerca de novecentos ocupantes (...) que se encontram na área de Colônia, vivendo em miseráveis habitações, mais se assemelhando a selvagens do que mesmo a civilizados" (MARQUES, 1943, p. 89).

De fato, a educação considerada "em sua acepção lata e profunda de elemento de preparação para a vida, que informava a prática colonizadora nas colônias agrícolas, seria parte da estratégia do Estado Novo no sentido de promover a valorização do trabalhador nacional (FIGUEIREDO, 1943, p. 47). Os ideólogos do regime faziam referência à necessidade de educar o povo, não apenas no sentido de promover o acesso do mesmo à instrução, mas principalmente no sentido de promover o seu acesso aos meios de civilização, ou seja, ao acervo de conhecimentos e de recursos culturais que se mantinham distanciados da sua vivência. Nesse acervo, se incluíam as diversas técnicas desenvolvidas (especialmente as relativas aos métodos de produção) e o meio de aproximá-las do trabalhador poderia se dar na forma de prestação de assistência quer seja de ordem técnica, social ou educacio-

nal. Principalmente os trabalhadores agrícolas, os mais distanciados desses recursos, eram lembrados como desassistidos, incapacitados e carentes e, não raro essa sua condição era apontada como causa do baixo rendimento de seu trabalho. Ao Estado cabia, portanto, capacitar esses trabalhadores, tornando-os aptos as exigências da produção.

Em discurso proferido ainda em 1933, Vargas advertia "povoar não é somente acumular elementos humanos em determinada região. Sem prévia verificação das condições do meio físico, sob o tríplice aspecto de terra fértil, salubre e de fácil acessibilidade aos escoadouros normais da produção, sem assistência social e auxílios técnicos não é possível fixar, com segurança de êxito, populações que apenas dispõem, para progredir, do esforço próprio e do trabalho rudimentar". Já em 1940, o presidente reiterava a importância da capacitação técnica do agricultor, afirmando que "a experiência de governar e o contacto permanente com as diversas atividades da vida nacional mostram-se a imperiosa necessidade de colocar a preparação técnica dos produtores entre os problemas de maior importância para a expansão econômica do país" (VARGAS, A Nova Política do Brasil).

Assim, no lugar da questão colocada por Waibel quanto ao "êxito da Colônia Agrícola Nacional na criação de uma classe de pequenos proprietários" que usem a terra "mais efetivamente do que faziam os velhos fazendeiros" e que fiquem "radicados ao solo" e criem "uma próspera sociedade rural", seria mais correto: conseguiriam as Colônias Agrícolas submeter aquela massa de colonos a ponto de adestrá-los, efetivamente, para o novo tipo de produção, tornando-os aptos ao trabalho (a este ou a um futuro) que se procurava disseminar?(10)

Poderíamos dizer que, com a criação das colônias agrícolas, o Estado tomava iniciativa de promover esse adestramento. O sentido educativo de sua atuação ultrapassava o nível meramente propagandístico e doutrinário dos discursos e chegava à experiência concreta de um verdadeiro aldeamento(11).

A ideia de que, mesmo para se atingir um padrão de civilização, precisava-se um grau razoável de concentração era uma verdade estabelecida naquela época.

Era corrente a afirmação de que a dispersão impedia a manifestação de uma vida social organizada e estável. Vargas se referia a "vastos espaços povoados que não atingiram o necessário clima renovador pela falta de densidade da população e pela ausência de toda uma série de medidas elementares, cuja execução figura no programa do Governo e nos propósitos da administração, destacando-se, dentre elas, o saneamento, a educação e os transportes" (VARGAS, As Diretrizes da Nova Política do Brasil). Também no famoso discurso do rio Amazonas, proferido em 1940, Vargas se referia à necessidade de "adensar o povoamento" na região. Para

ele, da colonização esparsa, ao sabor de interesses eventuais, consumidora de energias com escasso aproveitamento", devíamos passar "à concentração e fixação do potencial humano". E concluía: "com elementos de tamanha valia, não mais perdidos na floresta, mas concentrados e metodicamente localizados, sera possível, por certo, retomar a cruzada esbravadora e vencer, pouco a pouco, o grande inimigo do progresso amazonense e que é o espaço imenso e despovoado" (in: Cultura Política 1,6: 228-229, 1940).

A idéia está clara: a ocupação que ficava sujeita a movimentação espontânea do colono, quase dirigida para a satisfação imediata de seus interesses, não estava se mostrando rentável. O próprio potencial do colono se perdia por falta de um aproveitamento orientado. Por outro lado, a ação oficial de assistência, ou de acompanhamento desse colono, era dificultada pela sua dispersão. Era praticamente impossível que os serviços públicos de assistência conseguissem atingir uma população de tal modo dispersa. Assim é que a idéia da concentração, como uma localização "metódica", podia viabilizar a ação efetivamente colonizadora, capaz de promover a fixação produtiva nas colônias. No caso das colônias agrícolas nacionais, o projeto previa a concentração dos colonos e dos serviços.

O decreto de criação das colônias estabelecia:

Art. 5º. Fixada a região onde a colônia deverá ser fundada, será projetada a sua futura sede, escolhendo-se para isso a zona que melhores condições oferecer.

§ único. No projeto da sede serão observadas todas as regras urbanísticas, visando a criação de um futuro núcleo de civilização no interior do país.

Art. 6º. Na sede da colônia será fundado um aprendizado agrícola, destinado a ministrar aos filhos dos colonos instrução rural adequada, dotado de oficinas para trabalhos e ferro, madeira, carro etc..., onde os colonos e seus filhos farão aprendizagem desses misteres necessários ao homem rural.

§ único. Poderão ser instituídos cursos rápidos, para menores e para adultos, com caráter eminentemente prático.

Art. 7º. Serão mantidos postos de monta com reprodutores selecionados, instalação para beneficiamento dos produtos agrícolas florestais, agrícolas e de origem animal.

Art. 8º. Serão mantidas ainda escolas primárias para alfabetização de todas as crianças em idade escolar.

Art. 9º. Os colonos serão reunidos em cooperativas de produção, venda e consumo.

Art. 10º. Em cada lote será construída pequena casa para residência do colono e sua família, do tipo mais conveniente à região.

Art. 11º. Aprovado o plano geral da colonização e executados os respectivos trabalhos, será organizada a rela-



ção dos candidatos.

Evidentemente, não se pode esperar que a concretização dos projetos de instalação das colônias tenha acompanhado todas as especificações do decreto. Contudo, ainda que as realizações, na prática, tenham ficado muito aquém dessas determinações, as descrições e avaliações que foram feitas - especialmente as relativas à CANG - confirmam o propósito que conduziu a formulação das medidas.

Waibel tinha, em 1946, uma visão bastante otimista em relação aos recursos que vinham sendo instalados na CANG:

E espantoso o que se conseguiu em dois anos. Na futura sede da Colônia foram construídos um edifício de dois andares para os escritórios da administração, um almoxarifado, uma oficina mecânica, uma serraria, um hospital. Todos os edifícios são de madeira, que é abundante e de boa qualidade na floresta. Um engenho de açúcar está sendo construído com as peças de um engenho de Sergipe, velho e em péssimo estado de conservação, que o Instituto do Açúcar e do Alcool desmontou e enviou para a Colônia Agrícola. O engenho trará grandes vantagens para a região, incentivando a produção de cana de açúcar e proporcionando, por isso, mais uma fonte de renda aos colonos. A produção de álcool de açúcar tornará a Colônia economicamente mais independente e fornecerá recursos para a construção de outras indústrias.

Embora um plano concreto da futura cidade já tenha sido preparado pelo escritório Saturnino de Brito, só algumas casas residenciais já foram construídas. A cidade terá provavelmente o nome de "Ceres", indicando que a produção agrícola será a principal finalidade da Colônia. Dado o objetivo da Colônia, que é colonizar e povoar suas terras, grandes criações de gado, exigindo vastas propriedades, são expressamente proibidas (WAIBEL, op.cit., p. 222-332).

Afora a oficina mecânica, a serraria e o engenho, nada mais relativo a recursos de ordem técnica é mencionado por Waibel. Por outro lado, o autor ainda deixa perceber também que, quanto às casas para moradia, as construções tinham sido insuficientes.

Dayrell também mencionava que não tinham sido "oferecidas todas as vantagens do plano inicial: 20 hectares com casa de tijolos, 1 burro, 1 carroça, ferramentas e assistência técnica". Ainda segundo Dayrell, somente os primeiros colonos teriam conseguido casa, "morando a maioria em choças precaríssimas". Em 1950, a situação da CANG seria a seguinte, segundo a autora: 15 escolas primárias e uma em

fase de construção; 6 a 7 instalações para servidores; edifícios para serviços administrativos, que seriam os seguintes: Sub-delegacia de polícia, escola da sede, oficina mecânica, serraria, carpintaria, almoxarifado, serviço de comunicações, hospital, fábrica de manilhas, usina de açúcar, pontes e pontilhões. Além disso, "os colonos recebiam sementes e instrumentos mais urgentes - enxadas, pás, machados e ainda latas, tambores vazios, pregos e pequenos reparos e soldas, gratuitamente", dispondo ainda a colônia de "dois equinos reprodutores e 65 suínos de raça" (DAYRELL, op.cit., p. 99 e 102).

Segundo Esterici, "é difícil saber o que realmente foi feito" em relação "à assistência prestada para efetivar a fixação e elevação do padrão de vida dos colonos"; a autora fala de "dificuldades no cumprimento das decisões legais: em 1948 a administração só havia construído 100 casas todas de tijolos e cobertas de telhas (parece que não fez mais nenhuma por falta de verbas)... À assistência técnica e material aos colonos sempre foram deficientes, em virtude da falta de pessoal qualificado e de verbas, na administração da colônia"... "No que se refere à instrução técnica, a situação era ainda mais precária: em 1953, com mais de 3500 famílias instaladas, só havia um agrônomo que, praticamente, de acordo com o segundo administrador da Colônia, só podia fichar e regularizar a situação dos colonos"... "A assistência através do fornecimento de sementes e doações ou empréstimos de instrumentos de trabalho continuava a ser feita: sementes de café, algodão, milho híbrido eram fornecidas gratuitamente ou a preços mais baixos; eram emprestados pulverizadores, polvilhadeira, extintores etc...". (ESTERICI, op.cit.; p. 96 e 100).

Vale observar, nesse momento, as reais condições dos colonos que chegavam as colônias agrícolas. Em relação à Colônia Agrícola Nacional de Goiás (CANG), dispomos da descrição que nos dá Dayrell, destacando a situação de extrema pobreza e despreparo técnicos dos colonos.

Convergiam para a CANG, em busca de terra própria e da assistência técnica, médico-sanitária e educacional, enormes levas migratórias.

Em 1943, havia 900 ocupantes em condições primitivas, em míseras habitações, mais se assemelhando a selvagens.

Esse contingente que afluía continuamente a Colônia era composto de mineiros (mais ou menos 60%), sobretudo do Oeste e região fronteiriça, paulistas e nortistas (mais ou menos 20%) e goianos (20%), embora houvesse até gaúchos (25%) e estrangeiros (americanos).

Chegavam a pé, de caminhão, a cavalo ou de trem até Anápolis, fazendo o resto do percurso como pu-

dessem.

Quando Waibel esteve na Colônia, em 1947, chegavam em média 30 famílias por dia.

Os colonos, de maneira geral, formavam famílias paupérrimas; apresentavam lamentável estado físico; eram maltrapilhos, sujos, sub-nutridos. Muitos portavam males endêmicos. A Waibel davam a impressão de "escória de um povo".

Chegavam com seus pertences, ocupavam uma parte da terra e procediam à derrubada de parte da mata para construir uma habitação primitiva e a primeira roça.

Eram otimistas e trabalhadores e deixavam transparecer certa melhora no estado geral, através da assistência material recebida. Muitos, entretanto, morriam de malária. Alega-se que não foram, também, oferecidas todas as vantagens do plano inicial: 20 hectares com casa de tijolos, 1 burro, 1 carroça, ferramentas e assistência técnica.

Muitos alegavam que vinham para a Colônia porque estavam extintas as florestas, sobretudo os mineiros. "Não há mais florestas em Minas".

Estes lavradores nômades representavam uma amostra do quadro rural nacional, que tanto preocupava as autoridades do Estado Novo, pelos efeitos determinados por seus hábitos de vida e suas práticas. Eram gente pobre e sem educação, possuíam práticas agrícolas primitivas, usavam a derrubada e a queimada e não empregavam instrumental adequado" (DAYRELL, op.cit., p. 98-100).

Desse modo, pode-se entender como oportuna a referência que o texto do D.I.P. fazia a Alberto Torres, com uma longa citação da sua "obra capital", A Organização Nacional:

... é força tolerar o atual regime de suprimento de braços e lavoura, mas é imprescindível iniciar uma política de fixação definitiva dos trabalhadores, garantindo trabalho ao proprietário e prosperidade ao trabalhador (...). Os Estados produtores de café, de borracha e outros gêneros de exportação devem organizar um regime de estabelecimento de trabalhadores em todos os municípios e distritos, se possível, ou, quando não o seja, nas regiões mais próximas, garantindo, por meio de contratos lealmente feitos, e lealmente executados, entre o Governo, o produtor e o operário, a efetividade do serviço, nos grandes estabelecimentos agrícolas, a bem dos fazendeiros e terras, instrumentos e outros meios de trabalho aos operários, para que cultivem suas lavouras fora das

épocas de emprego, provendo o Estado a educação e cultura das populações proletárias (...). O Brasil precisa constituir o SEU POVO, dotando as classes pobres da sociedade desse mínimo de segurança e de bem-estar, consistente em propriedade, no conhecimento e exercício de uma profissão reprodutiva, na certeza de obter trabalho e remuneração (relações da produção com o consumo) em instrução aos hábitos de vida regular - que dão ao proletariado europeu, do campo e das cidades, posição relativamente estável no seu meio (apud. D.I.P.; p. 7-8).

Na mesma obra ainda, Alberto Torres afirmava que "a simples constatação do espetáculo das nossas populações basta para demonstrar que a luta com uma massa vultada de colonos e com a força de capitais não é o remédio que se lhe está recomendando, como ação política. Expressão, como fator social, de uma fração deliberadamente abandonada, confessadamente desprezada, conscientemente condenada por incapacidade física e por incapacidade moral, pelos que o dirigem, caluniado, por vezes, até no espírito, no caráter e na probidade pelo grupo de seus filhos que sabe falar e escrever, esse povo só tem por necessidades impor à seus governantes a justiça, por um lado, as qualidades, e uma severa, mas humana e nobre política de educação para o trabalho" (TORRES, 1978, p. 103).

Voltando ao texto do D.I.P., nele se afirmava que "o que Alberto Torres apenas esboçava em A Organização Nacional, publicada em 1914, correspondia ao exame que fizera, desse mesmo problema, o Sr. Getúlio Vargas, na época em que se apresentou como candidato da Aliança Liberal à Presidência da República. "Trazia ele, pela primeira vez, uma plataforma política, num programa do governo, a idéia que o sociólogo fluminense não havia encontrado em nenhum dos nossos políticos: a ideia de que o Brasil precisava formar o SEU POVO, abrindo novas perspectivas ao trabalhador nacional, valorizando o homem e a terra, esta pelo aumento de sua capacidade de produção, aquele pela assistência do Estado e pelas garantias do seu trabalho". Com respeito aos trabalhadores do campo, dizia esse documento político:

Simultaneamente, é necessário atender à sorte de centenas de milhares de brasileiros que vivem nos sertões sem instrução, sem higiene, mal alimentados e mal vestidos, tendo contacto com os agentes do poder público, apenas, através dos impostos extorsivos que pagam. É preciso agrupá-los, instituindo colônias agrícolas; investí-los na propriedade da terra, fornecendo-lhes os instrumentos de trabalho e transporte fácil para a venda da produ-

ção excedente às necessidades do seu sustento; despertar-lhes, em suma, o interesse, inculcando-lhes hábitos de atividade e de economia. Tal é a valorização básica, essa sim, que nos cumpre iniciar quanto antes - valorização do capital humano, por isso que a medida da utilidade social do homem é dada pela sua capacidade de produção (Idem, p. 9).

Tratava-se, portanto, de capacitar o colono agricultor para as exigências da produção social agrícola. No caso, o colono, ainda que virtual proprietário de um lote de 20 a 50 hectares numa colônia agrícola com perspectiva de emancipação, tinha que ser adestrado também enquanto trabalhador. Nem a propriedade do lote o excluía seguramente de forma definitiva do mercado de trabalho, nem a sua produção podia se realizar isenta das condições de trabalho dominantes. Por um motivo e/ou pelo outro, o colono ascendendo à propriedade do lote ascendia também à preparação "técnica" para o trabalho.

## N O T A S

- (1) Os decretos de criação das colônias foram os seguintes: Dec. nº 8506 de 30/12/41 (Amazonas); Dec. nº 8671 de 30/01/42 (Monte Alegre - Pará); Dec. nº 10325 de 27/08/42 (Barra do Corda - Maranhão); Dec. nº 12417 de 12/05/43 (General Osorio - Paraná); Dec. nº 5941 de 28/10/43 (Dourados - Mato Grosso do Sul); Dec. nº 16780 de 10/10/44 (Oeiras - Piauí); Já depois do Estado Novo foi criada a de Jaíba (Minas Gerais), pelo Dec. nº 25547 de 21/09/48.
- (2) Referimo-nos aos seguintes trabalhos: ESTERCI, 1972; DAYRELL, 1974; CAMARA NEIVA, 1984.
- (3) A esse respeito, ver o conceito de mobilidade em GAUDEMAR. Intrigado com a capacidade de extorsão do trabalho demonstrado pelo capital, Gaudemar vai indagar a respeito da natureza da força de trabalho, da qualidade que a faria prestar-se a tal uso, revelando-a com o conceito de mobilidade do trabalho. Identifica, então, várias formas dessa mobilidade, cada uma delas materializando um aspecto de submissão do trabalho ao capital. Este não faria mais do que acionar permanentemente essa mobilidade da força de trabalho. Depreende-se daí, portanto, um sentido de mobilidade forçada, ao uso que o capital faz dessa qualidade de força de trabalho, assim como o sentido que esse tem de uma estratégia capitalista de sujeição.
- (4) "... a produção da força de trabalho não se esgota na expropriação do trabalhador. A história completa da emergência das relações sociais capitalistas aponta de forma inequívoca para os processos através dos quais o trabalhador expropriado passará à força de trabalho efetiva. Aí está a enorme parafernália jurídica e política que, nos albores da produção capitalista e até nossos dias, busca e rebusca o vadio, obrigando-o a colocar-se efetivamente a serviço do capital e converter-se em trabalhador para o capital - força de trabalho. Aí está o extraordinário impulso do aparelho de educação e formação profissional, a gerar ofertas específicas de trabalhadores dotados de aptidões determinadas, ao mesmo tempo em que desvaloriza e joga no exército de reserva os portadores de qualidades que não são mais úteis. Aí estão as políticas de indução e controle de fluxos de trabalhadores" (VAINER, op.cit.).
- (5) Eis o trecho do discurso de Vargas comentado no texto:

... A propaganda abolicionista... restringiu-se, exclusivamente, à liberação dos cativos, sem cogitar o grave problema da substituição, pela atividade livre, do trabalho escravo, sobre o qual repousava a nossa economia. Muitas regiões do país, outrora opulentas, ainda hoje sentem as consequências nefastas dessa articulação brusca.

Ao sul do país, a imigração, em grande parte, renovou, revigorando a prosperidade antiga, mas o Norte continua a sofrer os perturbadores efeitos de tamanha imprevidência... Zonas florescentes, desbravadas pelo esforço do negro, submisso, transformaram-se em caatingas... verificou-se o êxodo dos habitantes do interior... Cumpre-nos incentivar, por todas as formas... o retorno aos campos...

.....  
A consecução desse objetivo exige, como soluções primárias, educar as populações rurais e valorizar economicamente o interior, povoando-o e saneando-o ... Povoar não é somente acumular elementos humanos em determinada região... Sem prévia verificação das condições do meio físico, sob o triplice aspecto de terra fértil, salubre e de fácil acessibilidade aos escoadouros normais da produção; sem assistência social e auxílios técnicos, não é possível fixar, com segurança de êxito, populações que apenas dispõem, para progredir, de esforço próprio e do trabalho rudimentar... (Apud CÂMARA NEIVA, 1941).

- (6) A CANG foi emancipada em 1955. Tinha sede em Ceres, que em 1963 deu nome ao município então criado.
- (7) O modelo ideal de Waibel era o do homestead americano (que ele aponta como o objetivo das colônias agrícolas nacionais) e, por isso, o autor era sensível à série de prescrições que regulamentavam a atividade laborativa do colono, conduzindo-o a um método de cultivo que absolutamente não lhe era familiar. A autonomia própria à pequena propriedade agrícola estaria comprometida na colônia agrícola, e Waibel se inquietava pelas possibilidades de sucesso do empreendimento, já que o colono, ao qual eram exigidos os métodos de cultivo mais racionais (com o abandono da exploração predatória das metas), não lhe parecia capaz de cumpri-los.
- (8) Diretor da Divisão de Terras e Colonizações.
- (9) Trata-se de Bernardo Sayão, notabilizado pela sua atuação na CANG.

A figura do administrador das colônias agrícolas mere-

ceria atenção mais cuidada. Autoridade máxima da colônia, representava nela o Estado, aproximando, ao mesmo tempo que intermediava, o contato do colono com aquele.

- (10) A esse respeito, é sugestivo o comentário feito por Oliveira: "Certa vez, uma amiga fez-me uma narrativa. Um cavalheiro que desejava explorar terras já cultiváveis no oeste paranaense veio ao Rio e aqui se deteve por algum tempo. Impressionado com o problema da vagabundagem, diligenciou conseguir braços para desenvolver as suas lavouras. Aliciando aqui e ali, conseguiu arranjar um contingente de indivíduos que se mostravam dispostos a trocar a cidade pelo campo. Dia da partida combinado, a turma seguia para o seu destino. Lá chegando, o proprietário distribuiu a cada um dos colonos terras e sementes e disse-lhes: "Agora trabalhem aí e procurem ganhar a vida". Não lhes deu dinheiro nem provisões, tão pouco assistência de espécie alguma. O resultado é que no dia seguinte a turma começou a debandar procurando ganhar os caminhos que iam aos morros sagrados da Cidade Maravilhosa.

A história é curiosa e serve para ilustrar os males da improvisação. Sem preparo rural, sem assistência técnica de espécie alguma ou, o que é pior, sem assistência material capaz de oferecer-lhes uma garantia para que se fixassem em novo ambiente, não podiam indivíduos urbanizados, desafeitos aos segredos do campo, permanecer em condições inseguras, quando tudo lhes faltava para a satisfação de todas as suas necessidades.

O que vem positivar de maneira indiscutível que a vida do campo requer preparação, ambientação e, sobretudo, a assistência" (OLIVEIRA, 1943, p. 66-67).

- (11) A ordenação da vida social nas colônias agrícolas observava critérios rígidos de comportamento também na esfera privada de convívio. O mesmo texto do D.I.P. já citado anteriormente afirmava que aos colonos seria "exigida uma conduta ordeira e que não perturbe sob pretexto algum a comunhão geral". "A ordem é condição indispensável ao trabalho à prosperidade das nações como dos indivíduos" (idem, p. 25). E ainda discorria sobre a experiência de Pedras, cidade fundada por Delmiro Gouveia no interior de Alagoas, como um modelo a ser seguido nas colônias agrícolas:

"Delmiro Gouveia, um grande industrial brasileiro de larga visão e entusiasta de capacidade do trabalhador nacional, realizando no interior de Alagoas uma experiência sem precedentes no seu tempo - a fundação da cidade industrial modelo que foi Pedras - estabeleceu regras de conduta de absoluta severidade, as quais, en-



tretanto, todos os trabalhadores se submetiam. O pé descalço, a camisa fora da calça, o cachimbo de barro, o aguardentismo, o jogo, foram coisas banidas em Pedras. Os preceitos de higiene eram tão rigorosamente obedecidos que ninguém sequer cuspiu num passeio, ou se cuspiu, por inadvertência, merecia severa reprovação dos demais. Num núcleo de população de 6.000 almas, não existia uma cadeia, porque viver em ordem era exigido a todos os que queriam viver ali. Como todos se sentiam felizes em Pedras, ninguém violava as ordens nesse sentido. Em vez do jogo e aguardentismo, havia diversões inocentes, um "carroussel", um ringue de patinação, uma banda de música. O uso de arma era rigorosamente proibido. É uma ética semelhante a que vai ser adotada nas grandes colônias agrícolas" (D.I.P., 1941, p. 25).

## TRABALHOS CITADOS

- CAMARA NEIVA, Ivanir. O outro lado da colônia: contradições e formas de resistência popular na colônia agrícola nacional de Goiás. Brasília, Universidade de Brasília, 1984. Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Sociologia do Departamento de Ciências Sociais do Instituto de Ciências Humanas, mimeo.
- DAYRELL, Eliane Garciano. Colônia Agrícola Nacional de Goiás: análise de uma política de colonização na expansão para o oeste. Goiânia, UFGO, 1974, mimeo.
- DEPARTAMENTO DE IMPRENSA E PROPAGANDA (D.I.P.) As colônias agrícolas nacionais e a valorização do trabalhador brasileiro. 1941.
- ESTERCI, Neide. O mito da democracia no país das bandeiras: análise simbólica dos discursos sobre imigração e colonização do Estado Novo. Rio de Janeiro, UFRJ, 1972. Trabalho apresentado como conclusão do Curso de Mestrado em Antologia Social, ministrado pelo Departamento de Antropologia do Museu Nacional, mimeo.
- FIGUEIREDO, Paulo Augusto de. "O Estado Novo e o homem novo". Cultura Política, 3, 1943.
- MARQUES, Jose de Oliveira. "Colônias Agrícolas Nacionais" (Relatório do diretor da Divisão de Terras e Colonização, Sr. Jose de Oliveira Marques, apresentado ao Ministro de Agricultura sobre inspeção feita as colônias agrícolas

- nacionais de Goiás, Amazonas, Para e Maranhão). Revista de Imigração e Colonização, 4(4), dezembro 1943.
- NEIVA, Arthur Hehl. "Getúlio Vargas e o problema de imigração e colonização" (conferência pronunciada no Instituto Nacional de Ciência Política em dezembro de 1941). Revista de Imigração e Colonização, 3(1), janeiro 1942.
- OLIVEIRA, Beneval de. "Variações sobre povoamento e política demográfica". Cultura Política, 3(33), outubro 1943.
- SOMBRA, Severino. "Trabalho e propriedade". Horizontes Sociais do Estado Novo. Cultura Política, 1(4), junho 1941.
- TORRES, Alberto. O Problema Nacional Brasileiro: introdução a um programa de organização social. São Paulo, Editora Nacional/INL. 1978.
- VAINER, Carlos Bernardo. "Trabalho, espaço e Estado". Questionando a questão migratória (versão preliminar). Parte do 1º Relatório do Projeto "Políticas Migratórias no Brasil. Uma análise das intervenções governamentais no processo de formação do mercado de força de trabalho", realizado com apoio da FINEP/CNDÜ, sob a coordenação do autor; 1984, mimeo. Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional - PUR/UFRJ.
- VARGAS, Getúlio. A Nova Política do Brasil. s.n.t.  
----- As Diretrizes da Nova Política do Brasil.  
s.n.t.
- WAIBEL, Leo. "Uma viagem de reconhecimento ao sul do país". Revista Brasileira de Geografia, 9(3), julho-setembro 1947.



Tamara Tania Cohen Egler  
Professora do IPPUR/UFRJ

## INTRODUÇÃO

Os resultados da pesquisa apresentados a seguir fazem parte do nosso estudo: O chão de nossa casa. A produção da habitação em Recife(\*). Trata-se de parte relativa à ação do SBPE sobre a cidade, onde o objetivo é analisar a circulação do capital no processo de produção da habitação.

Este estudo inspira-se na teoria dos promotores imobiliários formulada por Topalov (1974) e Lipietz (1974) e formulada a partir das condições reais de construção do marco edificado na França.

Inicialmente era nosso objetivo fazer um estudo demonstrativo da teoria dos promotores imobiliários. No entanto, as condições concretas de produção do marco edificado guardavam pouca semelhança com as formulações propostas pela teoria francesa. Nosso estudo inspira-se na metodologia proposta e busca apontar as particularidades do processo de produção da habitação em Recife, Nordeste do Brasil.

O essencial da teoria é que no capitalismo monopolista, a propriedade fundiária cede seu lugar para o promotor imobiliário, que se beneficia da maior parcela de rendas fundiárias e lucros imobiliários.

Quando analisamos as inter-relações que se estabelecem no interior do SFH, entre a propriedade fundiária, o capital financeiro e os empreendedores, foi possível observar o papel fundamental exercido pelo Estado, no subsistema da produção privada da habitação, que privilegiou a acumulação na esfera financeira do sistema.

A intervenção do Estado no interior do sistema de produção da habitação vai além da gestão e produção de meios de consumo coletivos que torna edificável o solo urbano, para incidir diretamente na política que rege os recursos do SFH como um todo.

As relações que se estabelecem no subsistema da produção privada da habitação, cuja dominação é exercida pelos agentes financeiros que compõem o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), guardam pouca semelhança com aquelas reconhecidas no sistema de promoção imobiliária na França. Enquanto o promotor imobiliário, é um agente que presta serviços aos capitais que investem no setor e realiza

um lucro promocional pela gestão do processo de produção. Na estrutura do SFH, verifica-se uma autonomização entre a esfera financeira e a produtiva. Os agentes que regem o processo de produção propriamente dito, se constituem, no caso de Recife, em pequenas construtoras, que não alcançam o estatuto de capital monopolista.

No que se refere as relações que se estabelecem entre o promotor e o proprietário fundiário, as condições particulares de apropriação da terra na França produzem dificuldades no processo de liberação dos terrenos para construção. Para liberar o terreno o promotor imobiliário deverá pagar uma parcela em forma de renda da terra ao proprietário.

Como veremos adiante, as formas particulares de transformação dos antigos coqueirais em Recife à beira-mar, levaram a constituição de um estoque de terras consideráveis que foram colocadas à disposição dos empreendedores imobiliários, onde a incorporação das terras não se constitui em barreira à ação desses agentes.

Trata-se, portanto, de um esforço de resgatar, no nível do real, as relações que se estabelecem no processo de construção do mercado edificado, na cidade do Recife, onde transposições diretas de teorias formuladas no bojo de situações particulares são insuficientes para explicitar as complexidades dadas em formações sociais distintas.

## 1. O SISTEMA BRASILEIRO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO E OS EMPREENDEDORES IMOBILIÁRIOS

Quando realizamos a pesquisa, em entrevista com técnicos do BNH de Recife, tomamos conhecimento da existência da Ficha de Controle dos Empreendimentos Imobiliários (FICEM), na qual constavam todos os dados relativos a cada um dos financiamentos realizados pelos agentes do sistema e que se encontravam num mesmo arquivo do BNH.

A ficha discriminava dados relativos ao empresário, construtor, localização do empreendimento (rua, bairro, município), data de assinatura do contrato, número de unidades construídas, área do terreno, preço do terreno, custo da construção, valor total do empreendimento, valor do empréstimo concedido, preço unitário da venda, custo por m<sup>2</sup> e valor da venda por m<sup>2</sup>, e área total construída. Tratava-se, pois, de uma fonte de maior importância para o desenvolvimento de nossa análise(1).

As fichas referiam-se à ação dos agentes: APEPE, BANORTE, BANDEPE e Econômico, não constando os dados relativos a Caixa Econômica Federal. Considerando a importância

da ação desse agente no interior do SBPE, era nosso objetivo levantar, em separado, os dados pertinentes a sua ação. No entanto, não foi permitido o nosso acesso às informações(2).

Os dados levantados cobrem o período de 1975/1984. A delimitação do período é essencialmente documental. As FICEM's foram instituídas em 1974, indicando um maior controle do banco sobre as ações dos agentes(3) e não nos parece equivocado supor que antes desse ano não se deve ter registrado uma ação mais efetiva do sistema. A pesquisa foi realizada em setembro de 1984 quando o último empreendimento foi registrado em junho de 1984.

Se a fonte era de maior importância, as dificuldades no tratamento dos dados foram grandes também. Tratava-se de um universo de 369 empreendimentos com 21 variáveis. A sistematização dos dados só foi possível pela realização de um programa de computação, que nos permitiu a conclusão desse trabalho.

Em Recife, os agentes dividem de forma quase proporcional, o número de operações imobiliárias. Não é nosso interesse discriminar a ação, em separado, de cada um dos agentes mas entender a totalidade de ação do sistema sobre a cidade. A nossa análise, neste item, busca tornar claras as relações entre os agentes do sistema e os empreendedores imobiliários.

A Ficha de Controle dos Empreendimentos (FICEM) previa dois espaços: um relativo ao empresário responsável pela gestão dos recursos e um segundo, em separado, para discriminação da empresa construtora. Isso quer dizer que na política do banco já estava prevista a separação entre a gestão dos recursos financeiros e a produção da edificação. No entanto, os resultados da pesquisa indicam que em 94% dos casos o empresário e o construtor eram a mesma pessoa jurídica, não se verificando a separação entre a gestão e produção.

A liberação dos empréstimos junto aos agentes financeiros é realizada na maioria das vezes por pequenas empresas, de capital familiar e pequeno porte, cujo capital social é muitas vezes inferior ao empréstimo concedido pelo banco. Concretamente, trata-se de um empresário cuja constituição da firma pode se dar sob forma de incorporadora, construtora, imobiliária ou mesmo pessoa física. Lendo a Tabela 1, podemos observar que as construtoras e incorporadoras são os principais atores do sistema. É interessante observar como a razão social LTDA. perfaz 73% do universo, indicando o caráter familiar das empresas em estudo.

TABELA 1

RAZÃO SOCIAL DAS FIRMAS E EMPREENDIMENTOS REALIZADOS NA RMR  
1975/1984

RAZÃO SOCIAL	EMPREENDIMENTOS EM %
Incorporadora Ltda.	23
Incorporadora S.A.	3
Construtora Ltda.	24
Construtora S.A.	1
Imobiliária Ltda.	13
Imobiliária S.A.	1
Construtora e Incorporadora Ltda.	13
Construtora e Incorporadora S.A.	1
Pessoa Física	6
Outros	17

FONTE DOS DADOS BRUTOS: FICEM/BNH - Recife.

São, portanto, empresas constituídas sob diferentes formas jurídicas que cumprem a função de liberar o financiamento e promover a produção dos edifícios. A distinção das empresas não altera o escopo de análise, pois o que importa é a função que essas empresas desempenham no interior do sistema, e não as formas jurídicas que as constituem. O conjunto dessas empresas pode ser denominado de empreendedores/construtores, que cumprem a função de gerenciar o processo de transformação do capital de financiamento em mercadorias habitacionais.

A produção de um edifício residencial percorre diferentes momentos que dependem da ação dos agentes financeiros, empreendedores/construtores e proprietários fundiários.

O essencial de nossa análise é demonstrar como no interior dessas relações os agentes financeiros cumprem a dominação do sistema, beneficiando-se da maior parcela da mais valia produzida. Essa idéia é facilmente comprovada se considerarmos, por exemplo, que são quatro agentes financeiros para 254 empreendedores/construtores.

Enquanto a gerência dos recursos financeiros é monopolizada, as empresas construtoras não atingiram a forma da constituição de sociedade por ações. De um lado, as formas mais avançadas do capital e de outro lado, simples empresas familiares. É o que caracteriza a produção capitalista da habitação em Recife. Não pretendemos generalizações. São conhecidos os grandes empreendedores que atuam nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, e que teoricamente podem separar a gestão da esfera financeira e produtiva.

O papel secundário desempenhado pelos empreendedores/construtores fica mais claro, se considerarmos o número de empreendimentos realizados entre 1975/1984. É surpreendente verificar como dos 367 empréstimos concedidos para a produção de edifícios residenciais foram beneficiados nada menos do que 254 empresas construtoras, o que dá uma média de 1,44 empreendimentos por empresa(4).

Observando a frequência dos empreendimentos por empresa na Tabela nº 2, verifica-se que 187 empresas produzirão um empreendimento, que 15 foram capazes de construir 5 e apenas 2 empresas deram um ritmo mais acelerado construindo 9 e 10, o que daria em torno de 1 empreendimento por ano.

Os quatro agentes financeiros se beneficiam dos juros médios de 12%(5) sobre o total dos empréstimos concedidos, ou seja, sobre o total dos empréstimos concedidos para 367 empreendimentos realizados. Enquanto que os 254 empreendedores/construtores realizam lucros imobiliários e rendas fundiárias sobre a mesma totalidade dos investimentos. Não é preciso ser economista para perceber a distribuição dos benefícios dados no interior do sistema.

TABELA 2

FREQUENCIA DOS EMPREENDIMENTOS POR EMPRESA CONSTRUTORA  
DO SBPE NA RMR 1975/1984

EMPREENDIMENTOS	EMPRESAS
1	187
2	44
3	29
4	20
5	15
9	1
10	1

FORTE DOS DADOS BRUTOS: FICEM/BNH - Recife.

A grande maioria das empresas construtoras foi criada na década de 70, mas principalmente entre 1975 e 1980 foram constituídas nada menos do que 147, ou seja, 58% do universo (Tabela nº 3). Em outras palavras, é a consolidação do SBPE que cria as condições necessárias ao aparecimento das novas empresas construtoras de Recife(6).

No totalidade, os empreendedores/construtores devem realizar lucros suficientemente altos para pagar os juros exigidos pela liberação do financiamento. Trata-se, sem dúvida, de um processo de concentração da valorização que se



realiza na esfera financeira do sistema, o que afasta definitivamente a hipótese da teoria dos promotores imobiliários que exercem o domínio sobre o sistema pela realização de lucros e rendas, na gestão do processo de produção.

TABELA 3

DATA DE FUNDAÇÃO DAS EMPRESAS CONSTRUTORAS DO SBPE

PERÍODO	Nº DE EMPRESAS
Até 1950	2
1951 - 1955	5
1956 - 1960	7
1961 - 1965	5
1966 - 1970	24
1971 - 1975	54
1976 - 1980	147
1981 - 1983	9

FONTE DOS DADOS BRUTOS: FICEM/BNE - Recife

## 2. EMPREENDEDORES IMOBILIÁRIOS E PROPRIEDADE FUNDIÁRIA

Uma das maiores dificuldades no tratamento dos dados levantados pela nossa pesquisa, foi estabelecer os limites da divisão do espaço do SBPE. Nos dados iniciais, foram reconhecidas 40 localidades. Uma primeira tentativa de agrupamento, partiu do critério de fazer prevalecer o número de ocorrências aliadas à proximidade espacial. Tal tentativa não se tornou possível por não indicar o padrão das habitações a serem construídas. Para traçar os limites precisos da ação do SBPE sobre a cidade, bem como de sua hierarquização interna, era preciso ter por critério de análise, o preço da terra (Tabela nº 4). A partir do cálculo do preço médio da terra nas 40 localidades, foi possível agrupá-las em sete zonas. Podemos ler o resultado desse trabalho na Tabela nº 4. Os empreendedores/construtores optam por duas estratégias de localização. Uma primeira nos bairros centrais historicamente reservados a camada superior da sociedade. A segunda a beira mar, que se constitui, a partir da década de 1960, como opção preferencial para localização de habitações de alto padrão.

TABELA 1

ZONEAMENTO ADOTADO E PREÇO MÉDIO DA TERRA POR  
LOCALIDADE E POR ZONA - 1975-1984

LOCALIZAÇÃO	EMPREEND.	PREÇO MÉDIO (A)	PREÇO MÉDIO (B)
ZONA 1	81	6,70	6,70
Boa Viagem	81	6,70	6,70
ZONA 2	68	5,97	6,29
Derby	6	10,74	
Espinheiro	15	1,00	
Graça	15	6,90	
Torre	12	6,32	
Boa Vista	7	6,26	
Tamarineira	2	5,64	
Madalena	8	5,39	
Encruzilhada	3	5,29	
Aflitos	6	4,97	
ZONA 3	36	4,11	3,95
Poço	2	6,55	
Casa Amarela	15	4,32	
Parnamirim	2	3,77	
Casa Forte	6	3,35	
Prado	6	3,35	
Afogados	5	3,14	
ZONA 4			
Campo Grande	8	2,92	
Imbiribeira	6	2,51	
Cidade Universitária	2	2,13	
Várzea	10	1,85	
Iputinga	9	1,65	
Arruda	3	1,42	
Cordeiro	7	1,19	
ZONA 5	56	5,37	5,82
Piedade	39	4,95	
Candeias	25	4,81	
Outros	2	6,37	
ZONA 6	41	2,06	2,13
Casa Caiada	12	2,90	
Bairro Novo	8	2,04	
J. Atlântico	3	1,43	
J. Fragoso	3	1,43	
R. Doce	12	1,55	
Outros	3	2,82	
ZONA 7	22	3,14	2,66
N. Senhora do ó	2	3,63	
Janga	17	2,33	
Pau Amarelo	1	1,42	
Outros	2	5,20	

ZONA 8	6	2,96
Não identificados	6	2,96

Obs.:  $A = \frac{\text{PREÇO MÉDIO TERRENO}}{\text{nº DE BAIRROS}}$

$B = \frac{\text{EMPREENDIMENTOS} \times \text{PREÇO MÉDIO TERRENO}}{\text{Nº DE BAIRROS}}$

FONTE DOS DADOS BRUTOS: FICEN/BNE - Recife.

A primeira estratégia é a localização dos empreendimentos no espaço da história, onde os investimentos de capitais públicos e privados acumulados ao longo do tempo criaram as melhores condições para a vida urbana. É importante perceber que o espaço plasma os capitais que se sobrepõem ao longo do tempo e que a "Divisão Social do Espaço" é o resultado não apenas dos investimentos realizados no presente, mas a soma dos investimentos do passado. É por essa razão que, por exemplo, a Zona 2 é composta dos bairros: Derby, Espinheiro, Graça, Torre, Boa Vista, historicamente reservados à franja superior da divisão do espaço. Ali onde se acumula concretamente a riqueza socialmente produzida.

A segunda estratégia é a conquista da fronteira à beira-mar, primeiro a Zona 1 de Boa Viagem e, depois, concomitantemente a Zona 5 de Piedade e Candeias, a Zona 6 de Olinda e a Zona 7 de Paulista (Ver mapa 1 e Tabela 5).

TABELA 5

EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS FINANCIADOS PELO SBPE,  
POR ZONAS DA RMR - 1975-1984

ANO	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4	ZONA 5	ZONA 6	ZONA 7	ZONA 8	TOTAL
1975	3,00	2,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,00
1976	1,00	3,00	1,00	0,00	3,00	0,00	0,00	1,00	9,00
1977	1,00	1,00	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,00
1978	4,00	6,00	3,00	0,00	4,00	0,00	1,00	1,00	19,00
1979	7,00	7,00	3,00	0,00	5,00	1,00	1,00	0,00	24,00
1980	21,00	18,00	4,00	7,00	13,00	6,00	9,00	2,00	80,00
1981	25,00	19,00	10,00	18,00	31,00	17,00	7,00	1,00	128,00
1982	17,00	14,00	13,00	19,00	9,00	16,00	2,00	1,00	91,00
1983	1,00	2,00	1,00	0,00	0,00	1,00	1,00	0,00	6,00
1984	1,00	1,00	0,00	1,00	0,00	0,00	1,00	0,00	4,00
TOTAL	81,00	73,00	36,00	45,00	65,00	41,00	22,00	6,00	369,00

FONTE DOS DADOS BRUTOS: FICEN/BNE - Recife.

As características de Boa Viagem, que se constitui no Bairro que historicamente recebeu investimentos por parte do poder público, bem como de ser um bairro localizado à beira-mar, justifica a realização prioritária de investimentos. Em segundo lugar está a Zona 2 que engloba o centro histórico e assim como Boa Viagem é uma localização preferencial.

A intensificação da atividade leva, a partir do início da década de 80, a alteração das lógicas de localização, é quando se estende a ocupação do sul, na direção de Candeias e Piedade (Zona 5) e ao norte Olinda e Paulista (Zonas 6 e 7).

O processo de parcelamento do solo se inicia em Paulista na década de 60. Mas é na década de 70 que se verifica o maior número de oferta de terrenos. Antes do parcelamento as propriedades se constituíam em imensos coqueirais (Costa, 1982). Trata-se, pois, de um processo de transformação de renda fundiária agrícola em renda fundiária urbana.

A lógica de ocupação do espaço do SBPE se caracteriza por um processo de concentração e expansão. Por um lado busca as melhores localizações até onde as condições de edificação são as mais favoráveis; e onde o preço da terra atinge os valores mais elevados. Por outro lado, a busca de preços mais baixos, realiza a expansão do processo de verticalização.

O preço da terra no tempo e no espaço está expresso na Tabela 6. Podemos observar que o comportamento do preço da terra, ao longo do tempo, é semelhante, não se observando grandes alterações. Em outras palavras, não observamos momentos acumulativos ao longo do tempo. Verifica-se uma diferenciação do preço da terra no espaço, onde em Boa Viagem (Zona 1) e na Zona Central 2 apresentam-se os mais altos preços de terra, que caem nas Zonas 5, 6 e 7.

Podemos concluir que o parcelamento da propriedade fundiária na faixa litorânea, aliada a uma ação do Estado que investiu na construção da infra-estrutura necessária a sua edificação, coloca à disposição dos empreendedores um estoque de terras de magnitude considerável. Fica difícil pensar em dificuldades na "liberação" dos terrenos.

O argumento de que o proprietário inicial do terreno não liberou a transformação do seu uso tendo em vista alcançar os mais altos preços pode ser correto em determinados momentos dos ciclos econômicos; no entanto, quando a taxa de juros se eleva no mercado financeiro, os capitais migram em busca de outras esferas de valorização e transformam suas "reservas de valor" em forma de propriedade fundiária, em papéis financeiros, o que resulta numa oferta de terrenos edificáveis. Mais do que isso, e particularmente em Recife

é preciso observar que, inicialmente a propriedade era utilizada para atividades agrárias, por excelência coqueirais.

É evidente que a renda dada pelo uso habitacional de alto padrão é, muitas vezes superior àquela realizada pelos coqueirais. Assim, ao proprietário agrário interessa, sobretudo, realizar a renda urbana parcelando e vendendo as suas propriedades. Pode até reservar uma parte, tendo em vista a valorização futura dada pelos investimentos maciços de capital realizados pelos agentes e empreendedores imobiliários.

Se a elevação do preço da terra depende dos investimentos de capital, o proprietário fundiário não pode manter aprisionada toda a extensão de sua propriedade. É necessário liberar as terras para uso residencial.

TABELA 6

PREÇO DA TERRA POR Nº DOS EMPREENDIMENTOS DO SBPE,  
POR ZONAS DA RMR - 1975/1984

ANO	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4	ZONA 5	ZONA 6	ZONA 7	ZONA 8
1975	8,94	4,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1976	4,21	4,11	5,35	0,00	6,41	0,00	0,00	1,77
1977	5,19	5,47	3,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1978	4,06	9,84	4,53	0,00	10,61	0,00	0,00	6,42
1979	6,01	6,63	2,82	0,00	2,96	4,93	1,18	0,00
1980	7,24	5,53	4,27	1,49	7,20	2,08	2,49	3,17
1981	6,55	6,08	3,50	1,94	4,94	2,40	1,89	2,97
1982	7,69	7,71	4,12	1,85	3,45	1,81	1,49	2,78
1983	23,91	8,35	1,80	0,00	0,00	1,36	5,15	0,00
1984	3,91	5,57	0,00	0,38	0,00	0,00	6,63	0,00

FONTE DOS DADOS BRUTOS: FICEM/BNH - Recife. Valores calculados em UPC.

### 3. JUROS, LUCROS E RENDAS NA PRODUÇÃO DOS EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS

O investimento necessário para a construção dos edifícios se compõem prioritariamente de empréstimos liberados pelos empreendedores dos agentes financeiros e mais capital próprio. Este capital próprio poderá ser originário das vendas antecipadas dos apartamentos. A tabela nº 7 mostra como a participação dos empréstimos é significativa em relação ao valor do investimento, mas é preciso examinar co-

mo a disponibilidade de capitais que se orientam para o setor, corresponde a uma lógica, atingindo seu ponto máximo em 1981. Mais do que isso, podemos observar que nesse ano, a relação do empréstimo sobre o valor total do investimento é de 51%. Em outras palavras tanto a disponibilidade de recursos do SBPE, quanto a disponibilidades dos capitais que se orientam para o setor atingiram um pico máximo em 1981.

Lembramos que em 1981, foram prefixadas as variações da UPC, o que criou condições favoráveis a investimentos no setor. Julgamos que é por essa razão que os investimentos atingiram taxas tão elevadas.

Se o empreendedor depende do capital de empréstimo, ao mesmo tempo ele busca outras fontes de financiamento privado que lhe possibilita reduzir o pagamento da parcela referente a taxa de juros do sistema. Os agentes financeiros podem liberar até 90% do valor total do investimento, mas como podemos observar, em geral os empreendedores não realizam empréstimos tão altos, ficando a participação do capital financeiro em torno de 53%, o que permite ao empreendedor reservar para si pelo menos uma parte dos lucros do seu empreendimento.

É curioso examinar a participação das parcelas referentes ao preço da terra, da construção, dos juros + lucros ao longo do período e em todas as zonas da RMR. Primeiro e em termos gerais o preço da terra corresponde, em média, a 6,87%, o preço da construção a 66,08% e a parcela de lucros + juros a 27,05% e incide sobre 50% do valor total dos empreendimentos, os lucros giram em torno de 20%(5).

A primeira grande surpresa está na participação do preço da terra na composição do preço da habitação, onde a taxa máxima observada é 22% para o ano de 1983 e a média permanece em torno de 6,87%. Trata-se de um levantamento empírico que nos leva necessariamente a repensar as teses sobre as dificuldades que o capital produtivo encontra para a liberação dos terrenos, onde não são significativas as parcelas retidas pela propriedade fundiária.

TABELA 7

VALOR TOTAL DOS EMPREENDIMENTOS, VALOR TOTAL DOS EMPRÉSTIMOS,  
CUSTO DE CONSTRUÇÃO E PREÇO DA TERRA NOS EMPREENDIMENTOS  
DO SBPE, RMR - 1975/1984 - EM PORCENTAGEM

ANO	TERRENO (A)	CONSTRUÇÃO (B)	EMPRÉSTIMO %	LUCROS+JUROS C-(A+B)	INVESTIMENTO C-A+B+D
1975	8,75	77,45	71,71	13,80	100
1976	11,90	85,74	79,58	2,36	100
1977	7,90	63,31	55,09	28,79	100
1978	11,04	73,13	60,00	15,83	100
1979	7,50	67,12	59,91	25,38	100
1980	5,57	57,70	46,84	36,73	100
1981	5,60	65,97	51,63	28,43	100
1982	5,60	69,34	52,57	25,06	100
1983	22,00	72,12	62,21	5,88	100
1984	4,80	76,85	61,74	18,35	100
TOTAL	6,87	66,08	53,28	27,05	100

FONTE DOS DADOS BRUTOS: FICEM/BNH - Recife.

Se observarmos essas variações ao longo do tempo, por exemplo, em 1976, o preço da terra é de quase 12%, o custo de construção de 85,7%, o que significa que ocorreu uma taxa negativa de lucros. Em 1980 a participação do preço da terra é de 5.60%, cai o custo da construção e a taxa de lucros + juros eleva-se para 36,73% (o que pode ajudar a explicar a própria elevação dos investimentos no setor no ano seguinte de 1981). Os anos de ouro dos lucros imobiliários foram, sem dúvida, o período de 79 a 82. Quando o preço da terra se mantém em patamar estável, e o preço da construção não ultrapassa 70% do valor total dos investimentos, período em que foram realizados 323 empreendimentos sobre um total de 369, o que corresponde a 87% do total.

Para complementar a análise, é necessário observar a composição dos investimentos no espaço. A tabela 8 apresenta essas relações para os anos de 1979, 1981 e 1983. A escolha dos anos, deve-se aos distintos momentos do desenvolvimento de ação combinada dos empreendedores e agentes.

Em 1979, no início do período de ascensão, foram financiados 24 empreendimentos, sua maioria nas Zonas 1, 2 e 3 que se constituem historicamente como zonas preferenciais, bem como se consolidam os investimentos na Zona 5. Nas Zonas 4, 6 e 7, periféricas, realizam-se poucos empreendimentos. Como podemos observar, quanto mais alto o preço da terra, maior é o lucro do investimento. Por exemplo, na Zona 1, que apresenta o mais alto preço da terra, os lucros

TABELA 8

VALOR TOTAL DOS EMPREENDIMENTOS, DO CUSTO DE CONSTRUÇÃO E PREÇO DA TERRA  
POR ZONAS DA RMR - 1979 - 1981 - 1983

ZONAS	1979				1981				1983						
	EMP.	TERRENO	CONSTR.	LUCR. E JUR. INVEST.	EMP.	TERRENO	CONSTR.	LUCR. E JUR. INVEST.	EMP.	TERRENO	CONSTR.	LUCR. E JUR. INVEST.			
Zona 1	7	8,26	57,56	34,18	100,00	25	6,61	69,26	24,13	100,00	1	11,71	57,83	30,46	100,00
Zona 2	7	7,42	69,78	22,80	100,00	19	5,70	68,76	25,54	100,00	2	27,33	71,10	1,57	100,00
Zona 3	3	7,77	69,01	23,14	100,00	10	5,03	58,27	36,70	100,00	1	2,55	80,96	16,49	100,00
Zona 4	0	0,00	0,00	0,00	100,00	18	4,18	66,60	29,22	100,00		0,00	0,00	0,00	100,00
Zona 5	5	5,44	74,61	19,95	100,00	31	5,89	60,48	33,63	100,00		0,00	0,00	0,00	100,00
Zona 6	1	7,77	83,09	9,14	100,00	17	3,01	66,65	30,44	100,00	1	3,40	76,65	19,95	100,00
Zona 7	1	10,74	65,99	23,27	100,00	7	3,01	67,45	29,54	100,00	1	2,26	92,12	5,62	100,00
Média	24	7,51	67,16	25,33	100,00	128	5,61	65,96	28,43	100,00	6	7,26	72,11	20,63	100,00

FONTE DOS DADOS BRUTOS: FICEM/BNH - Recife



são mais altos também. Na Zona 7, onde o preço da terra é menor, os lucros permanecem na média geral.

Existem claras relações entre o preço da terra, o valor total dos investimentos e os lucros realizados. Quando os preços da terra são mais elevados, verifica-se uma elevação dos investimentos que resultam em taxas mais significativas de lucros.

Em 1981, no momento em que a ação do SBPE atinge seu ponto máximo expresso em 128 empreendimentos financiados, podemos observar que a Zona 5, 2 e 1 permanecem como espaços preferenciais. Consolidam-se os investimentos na Zona 3, e se amplia a fronteira de ação nas Zonas 4, 6 e 7.

Como podemos observar, verifica-se uma redução da participação do preço da terra na composição geral dos investimentos, mas se relacionarmos o número de investimentos ao preço da terra, a relação permanece a mesma quanto mais alto o preço da terra, maior é o número de empreendimentos. No entanto, se observarmos os lucros, eles realizam uma taxa mais elevada na Zona 5, onde o preço da terra é um pouco inferior ao preço médio, e alta a taxa de lucros e juros. Nas Zonas periféricas recentemente incorporadas às fronteiras, o preço da terra é menor e se mantém elevada a taxa de lucros e juros, mas não menores do que as observadas nas Zonas preferenciais.

Em 1983, com a crise da economia, cessam os investimentos em bens imóveis, em busca de outras esferas de valorização, certamente na financeira. É por essa razão que observamos apenas a contratação de seis empreendimentos. Trata-se de um ano particular quando os empreendimentos aplicam, sobretudo, na construção de edifícios de alto padrão. Nesse caso, o preço da terra atinge valores não observados anteriormente, por exemplo na Zona 1 e 2, o preço da terra chega a ser 11,71% e 27,33% respectivamente. Na Zona 1, os lucros continuam elevados enquanto que, na Zona 2, eles se tornam negativos. É um ano onde a crise da economia incide com toda força sobre o mercado imobiliário.

Para entender a lógica da ação dos empreendedores, podemos comparar os anos de 1979 e 1981. Primeiro, a elevação dos investimentos aumenta a taxa de lucros e juros; segundo, os empreendedores buscam reduzir a parcela referente ao preço da terra e, para tanto, optam por localizações nas zonas periféricas ao centro histórico e na zona de expansão da beira-mar. A redução do preço da terra eleva a taxa de lucros e juros embutidos no preço final da habitação.

A leitura dos dados indica como é possível ao empreendedor elevar a taxa de lucros e juros tanto em localizações onde o preço da terra atinge altos valores (o que eleva o investimento realizado), bem como pela redução do preço da terra na composição do preço final da habitação.

Finalmente, ainda na Tabela 8, podemos ler como a parcela referente ao preço da terra, no processo de produção

da habitação varia em torno de 6% e dos lucros e juros em torno de 26%. Se considerarmos que os juros são da ordem de 6% (pois incidem sobre a metade do valor total), a parcela de lucros realizada pelos empreendedores é da ordem de 20%. A ação dos empreendedores busca elevar as parcelas referentes aos lucros pela: 1) incorporação de novas fronteiras; 2) elevação do investimento; 3) redução da taxa de juros, minimizando a parcela referente ao valor do empréstimo.

Trata-se, portanto, de relações de oposição que se estabelecem entre a propriedade fundiária, o capital produtivo e o capital financeiro. No SBPE, os agentes financeiros exercem a dominação do sistema na medida em que se apropriam da taxa de juros que incide sobre a totalidade dos empréstimos concedidos. E os empreendedores obtêm uma taxa de lucro que corresponde aos empreendimentos individualmente realizados. Ao proprietário fundiário cabe a menor parcela, dada pelas condições iniciais de localização do seu terreno.

Se a teoria dos promotores imobiliários fosse correta para o caso de Recife, deveríamos observar uma composição onde o preço da terra atingisse valores mais elevados, e a luta entre promotores e proprietários teria como expressão concreta, uma redução da taxa de lucros em relação ao aumento do preço da terra. No caso em estudo, foi possível observar que são sobretudo as condições iniciais de localização da propriedade que tem efeitos sobre o preço final da habitação. Os capitais individuais realizam sua taxa de lucros média, quer seja nas localizações mais bem situadas na divisão do espaço, quer seja nas zonas de expansão e periféricas. A variação da taxa de lucro será, sobretudo, resultante da massa de capitais, quer seja financeiro, próprio ou de terceiros, que se dirigem para o setor.

A construção do espaço residencial na cidade do capital financeiro é resultado concreto das relações de apropriação de rendas, lucros e juros da produção capitalista da habitação. O proprietário inicial realiza a parcela referente às condições iniciais da localização do seu terreno. Os empreendedores realizam lucros sobre a produção de uma parcela minoritária do espaço edificado. Os agentes financeiros realizam seus juros sobre a totalidade da produção do espaço residencial. Trata-se, portanto, de relações de oposição intercapitalistas que se estabelecem prioritariamente entre a esfera financeira e a produtiva.

O resultado desse processo marca a produção financeira do espaço habitacional, na Região Metropolitana de Recife, onde a luta intercapitalista que se estabelece entre a propriedade fundiária, os empreendedores imobiliários e o capital financeiro, pela apropriação de parcelas majoritárias da mais-valia, constrói um espaço urbano que permite a expansão da verticalização. O uso desse espaço é reservado para as camadas da população cujos rendimentos permitem o pagamento das rendas, lucros e juros embutidos no preço da

habitação.

## N O T A S

- (\*) EGLER, Tamara T.C. - O chão de nossa casa. A produção da habitação em Recife. São Paulo, USP, 1986. Tese de Doutorado apresentada a Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas.
- (1) Agradeço aos técnicos e dirigentes do BNH de Recife, o empenho para obter da direção central a permissão da consulta aos dados.
- (2) A resposta negativa da Caixa Econômica Federal, baseava-se no argumento que dava por "incinerada" a documentação.
- (3) A exclusão da Caixa Econômica Federal desse controle pode sugerir a própria independência do órgão em relação ao BNH.
- (4) Não realizamos pesquisa junto à empresa construtora, o que poderia esclarecer quais são as razões que levam o construtor a realizar tão poucos empreendimentos. Poderíamos supor que os lucros realizados não permitiram novos investimentos? Essa via de investigação fica como sugestão para outros trabalhos sobre o tema.
- (5) Não foi possível levantar a participação dos juros dos agentes financeiros, mas sabe-se que se exige uma taxa de administração que nunca é inferior a 5%. E que a taxa de juros varia de 5% a 12%. Não julgamos incorreto considerar no cômputo geral custos financeiros da ordem de 12%.
- (6) É portanto a consolidação do sistema financeiro que permite a ampliação da esfera produtiva e não ao contrário.

## B I B L I O G R A F I A

- COSTA, Eda Maranhão Pessoa. Expansão Urbana e Organização Espacial, Recife, Editora Universitária, 1982.
- DUARTE, Ana Teresa Sotero. As relações espaço-temporais no processo de estruturação da paisagem. Recife, UFPE, 1979. Tese de Mestrado apresentada ao MBU-UFPE.
- LIPJETZ, Alain. Le tribut foncier urbain. Paris, François

Maspero, 1974.

TOPALOV, Cristian. Les Promoteurs Immobiliers. Paris, Mouton, 1974.

## SUMARIO DOS NUMEROS ANTERIORES

CADERNOS PUR/UFRJ Rio de Janeiro v.1 nº 1 jan./abr.1986

Política migratória recente no Brasil. Notas para uma avaliação. Carlos B. Vainer.

Notas sobre a renda da terra urbana. Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro.

Estruturação intra-urbana e desenvolvimento industrial capitalista. Martim Oscar Smolka.

O fato metropolitano - enigma e poder. Ana Clara Torres Ribeiro.

Conflito social e produção do espaço. Carlos Enrique Guanzirolí.

CADERNOS PUR/UFRJ Rio de Janeiro v.2 nº 1 jan./abr.1987

Trabalho, capital e espaço urbano: notas sobre o caso brasileiro. Rosélia Piquet.

Observações sobre a questão regional. Hermes M. Tavares.

O capital incorporador e seus movimentos de valorização. Martim Oscar Smolka.

Qualidade dos serviços públicos prestados aos favelados: opinião dos moradores do Pereirão, Morro do Urubu e Vila Catiri. Ana Elena Behrens.

Algumas notas sobre Topalov. Pedro Abramo Campos.

Por que é necessário o estudo do Norte Fluminense. Carlos Eduardo Rebello de Medonça.

Da Mobilização para o trabalho à política social - uma reflexão acerca da evolução das políticas de localização da população. Carlos B. Vainer.

Flutuações na atividade imobiliária e variações nos componentes do preço final. Martin O. Smolka.

Lutas pela terra na Baixada da Guanabara: 1950-1964. Frederico Guilherme B. de Araujo.

História urbana e movimentos sociais. Franklin D. Coelho.

A Luta pelo espaço urbano: A questão da Copacabana. Elizabeth D. Cardoso e Lillian F. Vaz.

A irregularidade da moradia dos pobres. Eduardo G. de Carvalho e Luciana C. Lago.

## Contribuições

Os artigos são submetidos à apresentação do Conselho Editorial, a quem caberá a decisão final sobre a oportunidade de publicação.

O Conselho Editorial comunica aos autores a decisão sobre a publicação, mas não se compromete a devolver originais não publicados. A decisão resulta de uma seleção entre os textos submetidos à revista, que leva em conta o espaço disponível e a oportunidade do tema.

Cada autor recebe dois exemplares do número em que for publicado seu trabalho. Os originais devem ser encaminhados à Comissão de Documentação e Divulgação do IPPUR.

Normas para apresentação:

- . Datilografia em espaço duplo;
- . Número de páginas não excedentes a 30;
- . Notas e bibliografia no final dos artigos;
- . Citações e referências completas (ABNT-66).

Todo o material poderá ser normalizado de acordo com os padrões da revista.



CADERNOS IPPUR

Revista do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional - IPPUR/UFRJ ISSN 0103-1988  
Prédio da Reitoria Sala 541 - Cidade Universitária  
Ilha do Fundão  
21.910 - Rio de Janeiro - RJ

COMISSÃO EDITORIAL

Ana Clara Torres Ribeiro  
Hermes Magalhães Tavares  
Pablo Cesar Benetti

COORDENAÇÃO DE DOCUMENTAÇÃO E DIVULGAÇÃO

Ana Clara Torres Ribeiro (Coordenadora)  
Cláudia Tavares Ribeiro  
Maria Helena da Silva Oliveira  
Patrícia M<sup>rs</sup> Miguez Glasser (Secretária)  
Paula Maria Abrantes Cotta de Mello  
Pedro Abramo Campos

DIGITAÇÃO E DIAGRAMAÇÃO

Patrícia Maria Miguez Glasser

REVISÃO

Editora da Universidade Federal do Rio de Janeiro

IMPRESSÃO

CEPED/IPPUR

REPRODUÇÃO

Gráfica da Universidade Federal do Rio de Janeiro

APOIO: Fundação Universitária José Bonifácio - FUJB  
Ed. da Universidade Federal do Rio de Janeiro

**CADERNOS IPPUR**

Revista do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional - IPPUR/UFRJ ISSN 0103-1988  
Prédio da Reitoria Sala 541 - Cidade Universitária  
Ilha do Fundão  
21.910 - Rio de Janeiro - RJ

**COMISSÃO EDITORIAL**

Ana Clara Torres Ribeiro  
Hermes Magalhães Tavares  
Pablo Cesar Benetti

**COORDENAÇÃO DE DOCUMENTAÇÃO E DIVULGAÇÃO**

Ana Clara Torres Ribeiro (Coordenadora)  
Cláudia Tavares Ribeiro  
Maria Helena da Silva Oliveira  
Patrícia M<sup>ª</sup> Miguez Glasser (Secretária)  
Paula Maria Abrantes Cotta de Mello  
Pedro Abramo Campos

**DIGITAÇÃO E DIAGRAMAÇÃO**

Patrícia Maria Miguez Glasser

**REVISÃO**

Editora da Universidade Federal do Rio de Janeiro

**IMPRESSÃO**

CEPED/IPPUR

**CAPA**

Ana Paula de Sá Miranda  
Geiza Konther de Oliveira

**IMPRESSÃO GRÁFICA**

Gráfica da Universidade Federal do Rio de Janeiro

**APOIO:** Fundação Universitária José Bonifácio - FUJB  
Ed. da Universidade Federal do Rio de Janeiro