



XIV Encontro Nacional da ANPUR

23 a 27 · maio · 2011 · Rio de Janeiro

XIV ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR

Maio de 2011

Rio de Janeiro - RJ - Brasil

AS PRÁTICAS ESPACIAIS DO CAPITAL IMOBILIÁRIO E AS DIFERENTES EXPRESSÕES DE
CENTRALIDADE: ALGUNS APONTAMENTOS PARA O DEBATE

Oséias Teixeira da Silva (UFRJ) - oseias.silva.10@hotmail.com

Geógrafo. Mestrando em Geografia pelo Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Rio de Janeiro.

Introdução.

O estudo do centro/centralidade e das práticas espaciais do capital imobiliário são temas já clássicos dentro da Geografia e das demais ciências sociais. Portanto, buscar as possíveis inter-relações entre a expressão da centralidade de um centro urbano historicamente constituído e a ação do capital imobiliário representa um grande desafio. Diante das limitações do presente trabalho, ele visa fornecer apenas alguns apontamentos gerais relacionados a essa questão.

Nesse sentido, o presente trabalho está dividido em três partes. No primeiro discutem-se as estratégias e práticas espaciais do capital imobiliário. No segundo apresentam-se as definições de centro, centralidade, descentralização e forças centrípetas e centrífugas para em seguida explicitar as relações entre a configuração do centro e as práticas espaciais do capital imobiliário. Na terceira parte são apresentadas as considerações finais.

Os Capitais imobiliário e suas práticas espaciais

Segundo Corrêa (1995) e Capel (1974) os agentes produtores do espaço urbano são: os proprietários fundiários, os proprietários dos meios de produção, o Estado, os promotores imobiliários e os grupos sociais subalternizados – alheios às regras da produção de mercado. Embora a ação de todos eles se dê conjuntamente no espaço urbano, como o objetivo do nosso trabalho é a ação dos promotores imobiliários, nos ateremos a ação desse agente.

Segundo a definição de Correa (1995) os promotores imobiliários¹ são um conjunto de agentes responsáveis pela: incorporação, que é a operação chave da promoção imobiliária, conforme discutido a seguir; financiamento, seja da produção do imóvel, seja da venda das unidades; estudos técnicos, realizados para verificar a viabilidade técnica e econômica de realização da obra; construção do imóvel; e comercialização das unidades.

Esta diversidade de funções irá corresponder a uma diversidade de empresas que atuam no setor, exercendo funções diversas (construtora, incorporadora, corretora imobiliária). No entanto, pode se considerar que há uma unidade na ação espacial dessas múltiplas empresas, e que ela se dá a partir da ação do incorporador. Trata-se de um agente fundamental na produção do espaço urbano, estando sua atuação ligada diretamente à valorização diferencial das áreas dentro do tecido urbano. Seu objetivo é maximizar os lucros nas diferentes etapas da produção imobiliária, seja na aquisição do terreno, na construção ou na venda do imóvel.

Na busca da transformação de formas e funções, da subversão da organização da cidade com toda a lucratividade que ela pode ensejar, os promotores imobiliários lançam mão de diversas estratégias e práticas espaciais. Isso se dá principalmente devido as características peculiares da mercadoria habitação, salientadas por Topalov (1979, p. 56):

- 1- A moradia é um bem imóvel, durável, ou seja, está irremediavelmente ligada ao terreno, suporte da sua produção, o que significa que a cada nova habitação seria necessário um novo terreno e, além disso, por ser durável seu tempo de consumo é extremamente longo.

- 2- É um bem não homogêneo e padronizável.
- 3- Em alguns casos, o monopólio da terra, baseado na propriedade privada pode ser um obstáculo a produção imobiliária.
- 4- Como o custo unitário dessa mercadoria é extremamente alto, a demanda solvável por ela acaba sendo bastante reduzida.

Diante de todos esses problemas os capitais imobiliários buscam inúmeras estratégias para potencializar a produção imobiliária. Segundo Ribeiro (1997), entre os diversos agentes que atuam na produção imobiliária, do ponto de vista empírico, o incorporador tem papel central para o entendimento do padrão espacial da distribuição dos empreendimentos. O incorporador é o responsável legal pela construção venda e entrega do imóvel, nas palavras do autor: “ele é o ‘chefe da orquestra’, tendo como função coordenar o processo produtivo e assumir as responsabilidades pela comercialização” (RIBEIRO, 1997, p 92).

O incorporador é o gestor de um capital de circulação que viabiliza a produção imobiliária, é ele quem controla o intrincado processo de transformação do capital-dinheiro, primeiro em terreno, depois em edificação e novamente em dinheiro, após a venda das unidades. Como dirigente do processo de produção imobiliária, o entendimento da atuação de tal agente é essencial para a compreensão do padrão espacial de distribuição da mesma. Por esse motivo, as empresas de incorporação serão o foco principal do trabalho, assim como aquelas construtoras que também desempenham o papel de incorporador.

Em relação a Alcântara um exemplo claro das estratégias de ação dos capitais imobiliários é a construção do conjunto de condomínios Parque das Águas. Alardeado como o novo bairro planejado de São Gonçalo, o empreendimento possui uma área de mais de 160.000 m², sendo constituído, em sua primeira fase, por dois condomínios: o Praias de Icaraí e o Praias de Niterói. Cada um dos condomínios é composto por 12 edifícios, sendo que apenas na primeira fase temos um total de 1054 unidades.

A empresa responsável pela obra é a incorporadora CR2, empresa de capital aberto, originária de São Paulo. A responsável pela construção é Dominus Engenharia, também de São Paulo. As empresas responsáveis pelas vendas são a Lopes e a Rubens Galvão e o agente financiador é o Banco Itaú que, além de financiador é também um dos maiores acionistas da CR2. Por se tratar do empreendimento de maior envergadura na área, o Parque das Águas será foco privilegiado das discussões do presente estudo.

Para um entendimento mais claro do funcionamento do mercado imobiliário, pretende-se retomar algumas idéias presentes em Abramo (2007) sobre a idéia de convenção urbana e de inovação urbana². Em primeiro lugar o autor rejeita os pressupostos básicos da teoria neoclássica urbana, ou seja, não estamos mais lidando com indivíduos totalmente racionais, na busca incessante de maximização das suas utilidades e com pleno acesso a informação. O que orienta a decisão de localização das famílias é o desejo de morar próximos de famílias de mesmo nível de renda.

No entanto, segundo Abramo (2007), tem-se uma situação de incerteza em que cada família ao tomar uma decisão de localização não sabe como as decisões das outras famílias poderão influenciar a sua. Nessa situação, os parâmetros para as decisões de localização dos indivíduos não são nada claros, já que as decisões dos mesmos se influenciam mutuamente e ninguém pode saber qual decisão os outros tomarão.

Como a residência representa um investimento muito alto para as famílias, essa decisão se torna uma decisão crucial, que deve ser muito bem calculada para não terminar em um equívoco. Diante dessa situação de incerteza é que se constitui o que autor denomina de convenção urbana. A convenção urbana é a crença, compartilhada por toda a sociedade, de que uma determinada área irá permanecer com as mesmas características, que não sofrerá nenhum tipo de desvalorização, ou mudança no seu conteúdo social. A

convenção urbana, por sua vez, estimula os agentes a investir naquela área, e esses investimentos valorizam ainda mais a área e fortalece a convenção urbana em torno dela.

Porém as convenções urbanas não duram para sempre, já que existe um grande estímulo para que as mesmas sejam rompidas. Esse estímulo está presente na ação dos empresários do setor imobiliário, que podem lucrar bastante com a criação de novas áreas valorizadas. No entanto, para realizar tal feito, é necessário, que as áreas “antigas” da cidade sejam desvalorizadas, e essa desvalorização se dá inicialmente muito mais no plano simbólico do que material, embora com o tempo essa desvalorização tenda a se materializar nos objetos geográficos e no conteúdo social da área. Assim, graças à criação de novas áreas valorizadas, o capital imobiliário opera uma desvalorização simbólica no estoque antigo e abre caminho para acumulação posterior.

O caso do Parque das Águas é esclarecedor nesse sentido, pois temos um grande investimento imobiliário/financeiro, constituído com o claro intuito de romper a convenção urbana em torno de São Gonçalo, ou seja, que se trata de uma área homogeneamente pobre, e constituir no coração de Alcântara uma área residencial de alto status voltado para um público de classe média. Tal fato fica claro a partir de uma entrevista realizada com uma corretora do empreendimento, em que foi afirmada com todas as letras – e sem nenhum pudor – que se São Gonçalo nunca teve um bairro de classe média, este bairro “vai ser aqui” no Parque das Águas.

Acreditamos que o conceito de convenção urbana, é valioso no sentido de compreendermos a ação coordenada e espacialmente convergente de diferentes agentes (Estado, capital, proprietários fundiários etc.) aparentemente independentes entre si. Um bom exemplo desse fato é o trabalho de Cardoso (1986), que mostra a ação convergente de diversos agentes: empresas do setor imobiliário, bancos, companhias de bonde, agentes do estado, proprietários fundiários, no sentido de viabilizar a transformação de Copacabana de um imenso areal no bairro da elite carioca. Esta convergência de interesses ao mesmo tempo em que cria toda uma infra-estrutura que permite a valorização da área cria também todo um conjunto de significados sociais, de regras e procedimentos que tornam aquela área valorizada também do ponto de vista simbólico.

A ruptura da convenção urbana é por um lado um obstáculo e por outro uma oportunidade sem igual para a ação do capital imobiliário. A inovação urbana aparece como uma estratégia de acumulação de capital das mais interessantes. Nesse sentido, há que se retomar o conceito de destruição criativa de Harvey (1989), que representaria do ponto de vista espacial, a necessidade que o capital possui de destruir as paisagens geográficas herdadas do passado para permitir uma maior acumulação de capital no futuro. Assim, um dos principais mecanismos para a ruptura da convenção urbana, seria o artifício da destruição criativa.

Dessa forma, é a ação convergente de diversos agentes que permite que a produção social do espaço urbano seja realizada segundo interesses privados. E o capital imobiliário tem papel central na conformação, manutenção e ruptura (inovação) dessas convenções urbanas³. Em relação a nossa pesquisa consideramos necessário avançar no desvendamento das articulações que se dão no sentido de criar uma convergência de interesses para a valorização da cidade de São Gonçalo e do bairro de Alcântara.

Mas, a partir de que práticas espaciais essa ruptura se realiza? Nesse momento, discutir-se-ão as práticas espaciais do capital imobiliário. Segundo Correa (2006):

As práticas espaciais constituem ações espacialmente localizadas, engendradas por agentes sociais concretos, visando objetivar seus projetos específicos. Constituem ações individuais, não necessariamente sistemáticas e regulares, caracterizadas por uma escala temporal limitada (CORRÊA, 2006, p 8).

As práticas espaciais são, portanto, ações demarcadas espacialmente, levadas a cabo por agentes sociais concretos (no caso do nosso estudo trata-se de empresas de

construção-incorporação ou somente incorporação), e com objetivos específicos. São ainda ações individuais não necessariamente sistemáticas, ou seja, podem ser realizadas por um único agente e apenas uma única vez.

O autor aponta três tipos de práticas espaciais: a seletividade espacial; a fragmentação - remembramento; a antecipação espacial. A seletividade espacial é a prática espacial mais comum nas atividades humanas, trata-se de seleção de áreas e de usos para essas áreas, tendo como bom exemplo a seleção de espécies na constituição de um espaço agrícola. A fragmentação é a prática relacionada com a ação de dividir uma dada unidade espacial em unidades menores, como acontece quando há o loteamento de uma gleba de terra rural que é transformada em urbana e o remembramento é a prática oposta, ou seja, reagrupar unidades espaciais menores em maiores. A antecipação espacial é definida por uma escolha de localização que se dá antes que as condições esperadas para aquela área se materializem.

As três práticas espaciais mencionadas são bastante comuns na ação do capital imobiliário. A seletividade espacial, por exemplo, acontece quando o capital imobiliário concentra os investimentos em uma área em detrimento de outras. A fragmentação-remembramento é uma prática que se dá cotidianamente em relação a essas empresas, por exemplo, quando ela loteia uma gleba de terra, ou mesmo quando constrói um edifício num terreno antes ocupado por uma casa ou quando compra várias casas vizinhas para a construção de um prédio. A antecipação espacial é talvez a prática mais importante do capital imobiliário, sendo normalmente reconhecida como especulação, ou seja, a retenção de terrenos ou imóveis a espera da valorização do mesmo.

Podemos apontar que dessas práticas pelo menos duas se configuram claramente em nosso caso de estudo. Em primeiro lugar podemos apontar, em relação ao Parque das Águas, um caso de antecipação espacial, já que a empresa está construindo um tipo de espaço totalmente distinto do que foi historicamente produzido em São Gonçalo, e nesse sentido antecipando novos usos do espaço de Alcântara, com certeza mais elitizados, que a empresa acredita que irão se materializar naquele local num futuro próximo a partir das transformações por que a região está passando. E por outro lado se a ação da empresa aponta para o futuro, também se baseia na configuração territorial presente do bairro de Alcântara.

Dessa forma acreditamos que a proximidade com o centro de Alcântara foi um fator fundamental na localização do empreendimento, o que fica claro pelo próprio material de propaganda disponível no site do empreendimento⁴ que afirma: “no coração de Alcântara nasce o Parque das Águas. Com uma localização privilegiada você vai estar perto de tudo que precisa. Bancos, escolas, os melhores supermercados, comércios, restaurantes e o calçadão de Alcântara. Tudo bem pertinho para que você tenha mais tempo livre para descansar e se divertir”. Pode-se constatar que o que é vendido não é apenas o empreendimento em si, seu status ou exclusividade, mas o centro de Alcântara, a sua acessibilidade, a sua centralidade.

Outra prática espacial que se delinea é a seletividade espacial. Que no caso em estudo se configura em pelo menos duas escalas: uma escala regional, em que a decisão de investimento no local se vincula as transformações econômicas apontadas anteriormente, principalmente a partir do anúncio da instalação do Comperj; e em uma escala do espaço urbano em que a decisão de localização se associa a existência do centro de Alcântara⁵. A partir deste exemplo de como o centro pode ser apropriado a partir de interesses mercantis privados, iniciamos a discussão sobre a centralidade e sua relação com as práticas espaciais dos capitais imobiliários.

Centro, centralidade e a ação dos capitais imobiliários.

Busca-se iniciar essa discussão a partir do conceito de centro e de centralidade. Nas palavras de Villaça “[...] nenhuma área é ou não é centro; como fruto de um processo – movimento – torna-se centro” (VILLAÇA, 1998, p. 238). Compreende-se, portanto, como centro uma determinada área, que há algum tempo sofre a ação de forças centrípetas e, portanto, do processo de centralização. O centro não é algo dado, uma simples realidade material a priori, mas o fruto de um processo de produção, a partir da ação das forças centrípetas que se acumularam num determinado lugar durante um período mais ou menos longo de tempo.

Sobre a natureza do centro, temos em Lefebvre (1999) uma importante contribuição ao afirmar que:

O centro urbano é preenchido até a saturação; ele apodrece ou explode. Às vezes invertendo seu sentido, ele organiza em torno de si o vazio, a raridade. Com mais frequência, ele supõe e propõe a concentração de tudo o que existe no mundo, na natureza, no cosmos: frutos da terra; produtos da indústria; obras humanas, objetos e instrumentos, obras e situações, signos e símbolos. Em que ponto? Qualquer ponto pode tornar-se o foco, a convergência. De sorte que todo o espaço urbano carrega em si esse possível-impossível, sua própria negação. De sorte que todo espaço urbano foi, é será, concentrado e poli (multi)cêntrico (LEFEBVRE, 1999, p 44).

O centro é, portanto, uma forma espacial, fruto de um processo de centralização que possibilita a concentração de tudo que existe, mas dialeticamente, aponta para a sua saturação, seu apodrecimento ou explosão, com o esfacelamento da sua centralidade. Mas há outra questão crucial a se ressaltar desse trecho, o fato de que, a princípio, qualquer ponto no interior do espaço urbano pode tornar-se o foco, o local de convergência dos fluxos e de concentração dos fixos. E se qualquer ponto pode se tornar central torna-se possível a criação ou redefinição de um centro a partir da ação convergente dos agentes sociais em torno de uma convenção urbana.

O centro como forma espacial caracterizada pela concentração de fixos possui uma relação direta com o recebimento dos fluxos, como apontado por Sposito (1991)

No interior da cidade, o centro da cidade não está necessariamente no centro geográfico, e nem sempre ocupa o sítio histórico onde esta cidade se originou, ele é antes um ponto de convergência/divergência, é o nó do sistema de circulação, é o lugar para onde todos se dirigem para algumas atividades e, em contrapartida, é o ponto de onde todos se deslocam para a interação destas atividades aí localizadas com as outras que se realizam no interior da cidade ou fora dela. Assim, o centro pode ser qualificado como integrador e dispersor ao mesmo tempo (SPOSITO, 1991, p 6)

Como ponto de integração/dispersão de atividades e pessoas o centro é um elemento crucial na divisão territorial do trabalho, como área de realização da mais-valia a partir do consumo e como centro de gestão das atividades dispersas pelo território. Como principal nó do sistema de circulação, tem um papel essencial no transporte de mercadorias e pessoas.

O centro de Alcântara exemplifica bem essa questão. É uma forma espacial, criado a partir de um grande acúmulo de trabalho numa determinada área, ao longo de um processo que já dura pelo menos um século. É também um ponto de convergência, de integração/dispersão de uma série de fluxos: de pessoas de mercadorias, de automóveis etc. É também um importante nó no sistema de circulação da porção leste da metrópole fluminense, mediando à relação da mesma com os municípios do interior.

Diferentemente do centro, compreendemos a centralidade como algo que se expressa a partir de um centro, como a sua capacidade de concentrar e atrair atividades e

peças e, portanto, polarizar uma determinada área, organizando os fluxos que a percorrem. Com isso, quanto mais intensa a centralidade de um centro mais forte a sua capacidade de polarização, logo, maior a quantidade de atividades ou pessoas que o mesmo é capaz de atrair. A centralidade também está ligada a quantidade de fluxos que perpassam o centro. Assim, quanto mais intensa a quantidade de fluxos que convergem para o centro e de lá divergem para outras áreas, maior o grau de centralidade desse centro.

A centralidade é ainda uma das principais características definidoras do urbano. Nas palavras de Lefebvre:

Descobrimos o essencial do fenômeno urbano na centralidade. Mas na centralidade considerada com o movimento dialético que a constitui e a destrói, que a cria ou a estilhaça. Não importa qual ponto possa se tornar central, esse é o sentido do espaço-tempo urbano. A centralidade não é indiferente ao que reúne, ao contrário, pois ela exige um conteúdo. E, no entanto, não importa qual seja o conteúdo (LEFEBVRE, 1999, p 108)

A capacidade de reunir, de juntar, de concentrar, é uma característica da cidade: a capacidade de concentrar primeiramente uma realidade material (infra-estruturas, ruas, prédios públicos e privados, dinheiro etc.) e também trabalhadores, consumidores, freqüentadores, sentimentos e valores simbólicos. O centro como um ponto que concentra (concentrar = direcionar ao centro) coisas e pessoas a partir da sua centralidade, é um elemento central da realidade urbana.

A centralidade seria justamente a capacidade de polarização, de integração/dispersão, manifestado por um centro a partir de sua configuração física. A centralidade não seria dessa maneira uma realidade material, como o centro, mas sim algo imaterial, uma capacidade de polarização, uma potência que se expressa a partir do centro. Mas qual a relação entre a configuração material do centro e a expressão de sua centralidade? Segundo Ribeiro:

O estudo da relação entre a base física e a centralidade urbana, necessita da abordagem dos fixos e dos fluxos que integram no espaço urbano. Partimos da concepção de que a centralidade que se expressa no e pelo espaço urbano tem variações e conexões de espaço-tempo seguindo, portanto, a orientação dos fluxos de pessoas, idéias, mercadorias, capitais etc.

No entanto, devemos considerar que, para se expressar determinada centralidade, é necessário que haja uma territorialidade significativa de equipamentos urbanos que possibilitem as movimentações anteriormente mencionadas – relação entre leveza e peso (RIBEIRO, 2006, p 64).

Dessa forma podemos afirmar que existe uma relação dialética entre um centro a centralidade expressada a partir dele. De forma geral, quanto maior o acúmulo de fixos no centro, maior a capacidade que ele terá para organizar os fluxos que a partir dele convergem/divergem e igualmente conseguirá organizar esses fluxos em uma maior área. Por outro lado quanto mais intenso os fluxos que convergem/divergem a partir de um centro, maior o estímulo para investimentos nesse centro, o que por sua vez reforça a sua centralidade.

A temática da centralidade e da formação da área central é um debate clássico na Geografia Urbana. Corrêa (1995) descreve o processo de centralização ocorrido em fins do século XIX, a partir da instalação de terminais ferroviários, e da concentração em determinadas áreas, muito comumente junto aos portos. Essa descrição aponta que a centralização em uma área normalmente ocorre a partir da existência, naquele local de algum fator indutor que fomenta a centralização.

Colby 1958 [1933] foi um dos primeiros autores a investigar as forças relacionadas com o processo de centralização. O autor identifica forças centrífugas e centrípetas na

organização do espaço urbano. As forças centrípetas são as que orientam as atividades e/ou as pessoas em direção ao centro, nas palavras do autor: “the centripetal forces in urban development focus on the central zone of the city, and as previously stated the central zone is the center of gravity of entire metropolitan area” (COLBY, 1958 [1933], p 287).

Isto posto, a área central seria o palco principal de atuação das forças centrípetas, embora a princípio, o conceito possa ser usado para o estudo dos mais diversos fenômenos, pois muito dos exemplos dados pelo autor no texto, são da atuação das forças centrípetas em aglomerações industriais. Os elementos que comporiam as forças centrípetas seriam: atrativos do sítio (site attraction); conveniência funcional (functional convenience); o magnetismo funcional (functional magnetism); equação humana (human equation).

Os atrativos do sítio são atrativos oferecidos pelas características do ambiente que podem favorecer a concentração de pessoas e atividades em uma dada localidade, assim, a proximidade com o mar e a existência de uma baía abrigada, pode favorecer a concentração de atividades portuárias e ferroviárias. A conveniência funcional advém do fato de que a área central é o ponto de convergência dos transportes tanto a nível intra-urbano como intra-regional e muitas vezes extra-regional, o que significa que as atividades ali instaladas possuem uma acessibilidade não encontrada em outras áreas.

O magnetismo funcional resulta da atração mútua entre diferentes funções concentradas na área central: assim a concentração de lojas varejistas atrai outras lojas, a concentração de escritórios atrai mais escritórios etc. A equação humana está relacionada com os valores e significados atribuídos ao lugar, que pode levar as pessoas a sobrevalorizar a importância de morar próximo a área central.

O centro de Alcântara apresenta muito desses elementos. Os atrativos do sítio, foram essenciais no início de processo de centralização, já que Alcântara era um porto fluvial. Trata-se de uma área de convergência de transportes intra e inter-urbanos, com grande concentração de comércio e serviços, e ainda uma área de referência para os moradores da parte leste da metrópole fluminense em termos de consumo e serviços.

As forças centrífugas por outro lado são aquelas que impulsionam as atividades e/ou as pessoas para áreas afastadas do centro. As forças centrífugas têm um caráter duplo: são compostos por um lado de fatores de repulsão das atividades e/ou pessoas do centro; e por outro por fatores de atração das pessoas e/ou atividades para as áreas periféricas. Segundo Corrêa (1995) os fatores que levam a repulsão das atividades do centro estão: aumento constante do preço da terra, impostos e aluguéis; congestionamento e alto custo do sistema de transportes e comunicações; dificuldades de obtenção de espaço para expansão; restrições legais ao uso do espaço; ausência ou perda de amenidades.

Dentro do contexto da metrópole fluminense, o centro de Alcântara surge a partir da ação das forças centrífugas que atuam no CBD metropolitano, a partir da expansão metropolitana em direção ao leste metropolitano. O centro de Alcântara se constitui em base de apoio para essa expansão e em área de fornecimento de produtos a uma gama extensa de cidades que passam a se articular com o núcleo metropolitano, a partir do papel de mediação que Alcântara exerce.

Os fatores de atração das áreas periféricas são opostos aos expostos anteriormente: terras baratas, com baixo preço e impostos; facilidades de transporte, amenidades etc. As forças centrífugas estariam, portanto ligadas ao processo de descentralização. Mas quais os elementos que influenciam o processo de descentralização? A partir de que momento ele começa a ocorrer num determinado centro?

Na parte final de seu texto, Colby 1958 [1933], discute a questão do balanço entre forças centrífugas e centrípetas. Segundo o autor, numa área qualquer, mesmo na área central, as duas forças estariam sempre atuando e haveria um balanço entre elas. No início do processo de centralização em uma determinada área, as forças centrípetas sobrepujam em muito as forças centrífugas. Os terrenos ainda não são tão caros, a acessibilidade

naquela área é máxima, assim como, é nessa área que há melhor dotação de infraestrutura. Com o tempo, dependendo da forma e da intensidade do processo de centralização, as forças centrífugas começam a ganhar força: o valor dos terrenos aumenta, da mesma maneira, o preço dos impostos; os congestionamentos causam uma série de transtornos e aumento das despesas com transporte etc.

A ação dos fatores de repulsão se intensifica até um ponto em que há uma ruptura, e que antes era economia de aglomeração, se torna deseconomia de aglomeração. Nesse momento, a possibilidade de mudança de localização torna-se uma opção viável, desde que haja áreas periféricas com fatores de atração intensos o suficiente para atrair as atividades econômicas. No entanto, como demonstra Haig (1926) o processo de descentralização se dá de forma bastante diferenciada, seja entre os setores econômicos (primário, secundário e terciário), entre empresas de porte de capital distinto (grandes, pequenas e micro empresas) e até mesmo se considerarmos funções diferentes dentro de uma mesma empresa. O processo de descentralização, portanto, é um fenômeno complexo e multifacetado.

Em seu trabalho, Reis (2007) identifica o fenômeno de desdobramento. O processo de desdobramento seria um tipo específico de descentralização. Em seu estudo sobre o processo de descentralização e desdobramento na Praia do Canto e em Campo Grande em Vitória, o autor busca diferenciar os dois processos nas duas áreas estudadas. Campo Grande seria tipicamente um subcentro comercial formado a partir da descentralização do núcleo central de negócios. Já Praia do Canto se constituiria como um desdobramento do núcleo central de negócios, passando a concentrar uma série de atividades antes exclusivamente encontradas no CBD, entre elas, a gestão pública e privada e o terciário especializado.

Dentre as características das áreas em que ocorre o processo de desdobramento, estariam Segundo Sposito (1991): não são áreas contínuas ao centro principal ou aos subcentros; caracterizam-se pela localização de atividades tipicamente centrais, mas de forma especializada; o seu nível de especialização é em alguns casos funcional, e em outros sócio-econômico.

Outra característica dessas novas áreas de centralidade é a presença marcante daquilo que Caldeira (2000) irá denominar de enclaves fortificados. Segundo a autora:

Os enclaves fortificados são espaços privatizados fechados e monitorados destinados a residência, lazer, trabalho e consumo. Podem ser shopping centers, conjuntos comerciais e empresariais, ou condomínios residenciais. Eles atraem aqueles que temem a heterogeneidade social dos bairros urbanos mais antigos e preferem abandoná-los para os pobres, os marginais, os 'sem teto'. Por serem espaço fechados cujo acesso é controlado privadamente, ainda que tenham um uso coletivo e semi-público, eles transformam profundamente o caráter do espaço público (CALDEIRA, 2000, p 12).

A denominação enclave se justifica por serem espaços que estabelecem poucas relações com o entorno imediato, e relações muito mais intensas com outros enclaves, mudando a própria lógica em que o espaço é produzido e a segregação é organizada. Por outro lado, fortificado remete a uma característica central nesses empreendimentos, que é a ênfase na segurança. Os enclaves fortificados, como formas espaciais específicas do padrão de produção imobiliária atual estarão no centro das nossas discussões.

O Parque das Águas tem, portanto, todas as características de um enclave fortificado. Pois se evidencia como um espaço diferenciado do restante do bairro de Alcântara e da cidade de São Gonçalo, ao mesmo tempo em que utiliza a centralidade de Alcântara como um fator de valorização do empreendimento. Por outro lado, por se tratar de um conjunto de condomínios fechados a questão da segurança aparece como central em sua instalação.

Depois de expor o que se compreende por centro, centralidade e descentralização, buscar-se-ão as inter-relações entre essa temática e a ação dos capitais imobiliários. Aparentemente as temáticas até aqui discutidas tem pouca ou nenhuma ligação entre si. A ação do capital imobiliário configura-se em uma prática ou em um emaranhado de práticas espaciais, que se dão muitas vezes num período de tempo relativamente curto, e geralmente com uma abrangência espacial também restrita, enquanto, por outro lado, a formação dos centros constitui-se num processo espacial (CORREA, 1995), fruto da ação de vários agentes e cuja origem muitas vezes remonta a gênese da ocupação urbana. Quais as conexões que poderíamos estabelecer então entre as práticas espaciais do capital imobiliário por um lado e a configuração da centralidade por outro?

Nesse sentido, é preciso reafirmar todo centro é fruto de um processo espacial de centralização, que permitiu a concentração em uma determinada área de atividades as mais diversas, bem como, de todo o tipo de infra-estruturas, que à medida que se instalavam tornavam essa área cada vez mais central. Retomando o pensamento de COLBY 1958 [1933] sobre o balanço entre forças centrípetas e centrífugas, podemos dizer que o processo de centralização, uma vez iniciado, tende a reforçar a si mesmo, até um ponto em que as economias de aglomeração formadas se tornam deseconomias e surge o estímulo para a descentralização.

No entanto, é preciso considerar, como faz Villaça, que esse processo nada tem de “natural”, apesar dos termos força centrípeta e centrífuga serem advindos da física. Assim, o processo de centralização é fruto de conflitos, disputas e interesses em torno da apropriação do espaço, que conformam uma convenção urbana em torno de uma área que permite que ela se torne ou se mantenha como central. Villaça (1998), ao estudar a evolução da área central no Rio de Janeiro, mostra como o interesse das elites favoreceu a expansão do centro em direção a zona sul durante a reforma Passos, a partir de um pesado investimento público, e isso em contraposição ao abandono da parte norte da área central, muito mais bem servida em infra-estrutura naquele momento.

Nesse sentido, apesar de seu grande valor explicativo é preciso reinterpretar o conceito de forças centrífugas e centrípetas, pois esses termos dão a entender que tais forças são características a priori, naturais, dos espaços centrais, o que dificulta o entendimento da forma como são produzidos. Assim acreditamos que tanto as forças centrípetas como as centrífugas podem ser criadas, ou mesmo intensificadas a partir da ação convergente dos agentes produtores do espaço urbano, através da criação ou do rompimento de uma convenção urbana. Por exemplo, a redefinição de um centro a partir da descentralização, pode se dar de forma mais intensa a partir da construção de uma convenção urbana que supervalorize os problemas desse centro.

Podemos, portanto, afirmar que um centro, é um espaço urbano produzido socialmente e como tal é resultante das relações sociais de produção (LEFEBVRE, 2008). Como espaço socialmente produzido, o centro tem um valor, que é dado pelo trabalho socialmente necessário para produzi-lo, bem como, a cidade em que o mesmo está inserido (VILLAÇA, 1998). Como espaço produzido, seu valor é diretamente afetado pela demanda capitalista por espaço, podendo seu preço variar em torno do seu valor. Como espaço produzido, podemos afirmar que sua produção pode ser controlada socialmente através de convenções urbanas. Vamos retomar cada um desses pontos.

Como parte integrante do espaço urbano, o centro é um espaço socialmente produzido e como tal resultante das relações sociais de produção. Dessa porção do espaço urbano podemos afirmar com Correa (1995), que o centro é simultaneamente produto e condicionante das relações sociais. Como produto ele é fruto do trabalho social acumulado ao longo do tempo e materializado em formas geográficas. Além dessa produção material, há também toda uma produção simbólica que identifica o centro como espaço de realização da vida pública, do encontro e do convívio social. Por outro lado, o centro também aparece como condicionante das relações sociais, uma vez que essa enorme soma de trabalho acumulado nos centros, bem como toda a estrutura espacial organizada em torno destes, se

constitui num condicionamento às novas ações. Nesse sentido a destruição criativa é muitas vezes a melhor alternativa aos agentes econômicos para garantirem a reprodução de seus capitais, em face da rigidez do centro.

Como espaço produzido, o centro tem um valor que é dado pelo trabalho socialmente necessário para produzi-lo, bem como, a cidade do qual ele faz parte. A sua centralidade, se expressa justamente a partir do fato de que o centro possui um maior acúmulo de trabalho social que o torna melhor dotado de infra-estrutura e de acessibilidade, o que permite o recebimento dos fluxos que para lá convergem/divergem.

Como espaço produzido, sua produção pode ser controlada pela ação convergente dos inúmeros agentes sociais coordenados em torno de uma convenção urbana. Desse modo podemos concluir que o que faz com que a ação da força centrípeta, numa determinada área se sobreponha as forças centrífugas, durante um período de tempo, é justamente a convenção urbana criada em torno do centro da cidade. Se um centro se torna congestionado, por exemplo, isso não significa que necessariamente as forças centrífugas passam a se tornar gradualmente mais fortes nesse centro. Pelo contrário, a ação convergente dos agentes produtores do espaço urbano, pode se dar no sentido de construir novas e amplas vias de circulação reduzindo o tráfego, aumentando a acessibilidade e ampliando ainda mais a centralidade desse centro.

Qual o papel do capital imobiliário na formação e redefinição dos centros e de suas centralidades? O trabalho de Frugolli Jr (2006) traz algumas pistas interessantes. O autor estuda os conflitos, as negociações políticas em torno da definição-redefinição da centralidade em três áreas distintas da metrópole paulistana, que tem em comum o fato de se articularem a partir de associações.

Comparando essas diferentes áreas, segundo o autor, pode se perceber que: há uma intensa disputa pela redefinição da centralidade na cidade de São Paulo, e que essa disputa envolve uma série de conflitos intra e inter-camadas sociais; que o que é chamado “decadência” do centro é na maioria dos casos redefinição da sua centralidade; que se afirma e se constitui uma nítida diferenciação nos centros e nas suas respectivas centralidades, sendo que alguns centros se voltam para um público popular enquanto outros, especialmente os mais recentes, para públicos de maior renda, e em geral com funções mais especializadas.

Dessa maneira, a discussão anteriormente realizada sobre o desdobramento do centro toma um novo significado. O fenômeno de desdobramento representaria uma consequência das transformações econômicas e urbanas recentes que permitem uma reconfiguração da divisão territorial do trabalho na escala da rede urbana e do espaço urbano, e estaria ligado a uma série de interesses, dentre os quais se destaca o das empresas do setor imobiliário.

Esse rápido comentário já permite clarificar o caráter social da configuração do centro e da centralidade urbana, e como essa configuração é fruto de disputas, de alianças de interesses, muitas vezes contraditórios. Quando interesses de vários agentes se alinham em torno de uma convenção urbana, há a possibilidade de controlar as forças centrípetas e centrífugas, fazendo as convergir numa determinada direção. Assim é possível tanto fortalecer um centro existente, criar um centro novo, ou redefinir a centralidade de um centro antigo desde que a convenção urbana aponte nesse sentido.

Em muitas dessas alianças e conflitos o capital imobiliário aparece com um papel central. Como agente social cujo principal função é a construção de novas formas geográficas, seu papel no processo de descentralização é obvio. Por outro lado, como qualquer agente social, suas formas de ação são influenciadas pela constituição do centro como produto e condicionante social. Assim, acreditamos que a ação do capital imobiliário, como a de qualquer agente social é influenciada/direcionada pela configuração da centralidade.

Considerações finais.

O presente estudo buscou evidenciar as relações entre as práticas espaciais do capital imobiliário e as diferentes expressões de centralidade de um centro urbano. Buscamos apontar que o capital espacial, a partir de suas práticas espaciais, tem um papel decisivo na conformação e ruptura (inovação) das convenções urbanas, em torno das características do centro.

Nesse sentido a ação das forças centrípetas e centrífugas podem ser influenciadas/direcionadas pela ação convergente de diversos atores sociais, nos quais o capital imobiliário aparece como um agente central, já que ele depende fundamentalmente da produção de novas formas espaciais.

Referências bibliográficas:

- ABRAMO, Pedro. *A cidade caleidoscópica: coordenação espacial e convenção urbana*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007
- ABRAMO, Pedro. *Mercado e ordem urbana: do caos a teoria da localização residencial*. Rio de Janeiro: Editoria Bertrand Brasil. 2001.
- CALDEIRA, T. P. R. *Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo: Editora 34/Edusp, 2000
- CAPEL, Horacio. *Agentes y estrategias en la producción del espacio urbano español*. Revista de Geografía, Barcelona, v. VII, nº 1-2, p. 19-56, 1974.
- CARDOSO, E. D. O capital imobiliário e a expansão da malha urbana do Rio de Janeiro: Copacabana e Grajaú. Dissertação de mestrado em Geografia: UFRJ, 1986
- COLBY, C. C. *Centrifugal and centripetal forces in urban geography*. In: readings in urban geography. H. M. Mayer e C.F. Kohn (org), Chicago. The University of Chicago Press, 1958 [1933]
- CORRÊA, R. L. *Diferenciação sócio espacial, escala e práticas espaciais*. Texto para discussão do GEU (Grupo de Estudos Urbanos). 2006.
- CORRÊA, R. L. *O espaço urbano*. São Paulo: Editora Ática, 1995.
- FRÚGOLI JR, Heitor. *Centralidade em São Paulo: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole*. São Paulo: Edusp, 2006.
- HAIG, R. M.. *Toward the understanding the metropolis*. In: Readings in economic Geography. R.H.T Smith e L.J. King. (org). Rand Mcnelly, 1968 (1926)
- HARVEY, David. *A condição pós-moderna*. São Paulo: Edições Loyola, 1989.
- LEFEBVRE, Henry. *A revolução urbana*. Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999
- LEFEBVRE, Henry. *Espaço e política*. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008.
- REIS, L. C. T. dos. *Descentralização e desdobramento do Núcleo central de negócios na cidade capitalista: estudo comparativo entre Campo Grande e Praia do Canto na Grande Vitória-ES*. Tese de doutoramento em Geografia: UFRJ, 2007.
- RIBEIRO, L. C. Q. *Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: Editora Civilização Brasileira, 1997.
- RIBEIRO, William. *Para além das cidades: centralidade e reestruturação urbana em Londrina e Maringá*. Tese de doutoramento em Geografia: UNESP, 2006
- SPOSITO, M. E. B. *O centro e as formas de expressão da centralidade urbana*. Revista Geografia. São Paulo. Volume 10, p 1-18. 1991.
- TOPALOV, Cristian. *La urbanizacion capitalista*. Editora Edicol: México, 1979.
- VILLAÇA, Flávio. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Editora Studio Nobel, 1998.

¹ A partir da definição de Corrêa, consideramos promotores imobiliários e capitais imobiliários como sinônimos. Como já vimos empregando o segundo termo ao longo do trabalho optamos por utilizá-lo daqui em diante.

² Em obra anterior, Abramo (2001), o autor ressaltou as falhas das teorias da economia urbana ortodoxa. Neste livro, o autor se propõe construir uma teoria da organização intra-urbana a partir de uma perspectiva heterodoxa da economia urbana neoclássica. Apesar de discordar de alguns pontos de vista do autor e perceber algumas incongruências em sua teoria, trata-se de uma obra extremamente interessante e rica para o entendimento da realidade urbana. Nesse sentido procuro retomar criticamente dois conceitos usados pelo autor, embora em uma perspectiva talvez um pouco distinta da por ele utilizada.

³ Gottdiener (1993) apresenta a noção de redes pró-crescimento, que tem basicamente o mesmo sentido que a concepção de convenção urbana, ou seja, uma aliança entre diferentes agentes sociais (membros do estado, classes médias, empresas) que permite que o espaço urbano seja produzido segundo interesses privados.

⁴ Disponível em: www.bairroplanejado.com.br/residencial.

⁵ Em entrevista com a corretora do empreendimento, a mesma afirmou que o principal motivo para a construção do Parque das Águas em Alcântara era a proximidade com o Comperj. O que é em parte verdadeiro, mas se essa fosse o único critério levado em conta, seria muito mais lógico sua construção em Itaboraí, mais próximo da refinaria.