

**Grupo de Trabalho**

*Intervenções em áreas urbanas no período da globalização*

**GEOGRAFIA URBANA APLICADA:  
POSSIBILIDADES, UTOPIAS E METODOLOGIA**

**Everaldo Batista da Costa <sup>1</sup>**

**Resumo:**

O discurso geográfico do início do século XXI reafirma o papel da disciplina em desvendar os processos históricos da produção de nossas cidades em seus nexos econômicos, políticos e simbólicos, pois a existência material e imaginária de nossa sociedade está diretamente vinculada às práticas espaciais. Assim, este ensaio aborda possibilidades e utopias do planejamento urbano; discute o papel de uma geografia aplicada ao planejamento para além das formas ou das funções citadinas, mas envolvida com a concretude dos processos que ressignificam as cidades (ou seus setores); apresenta uma metodologia para a leitura do movimento contraditório da reprodução do urbano e dos interstícios do território.

**Palavras-chave:** geografia urbana aplicada; planejamento urbano; utopias e possibilidades urbanas.

**Preâmbulo... Nuanças sobre a valorização da terra urbana**

O estudo da estrutura intraurbana não será satisfatório se não abarcar as localizações, os elementos da estrutura urbana, nem as correlações ou partes componentes do todo das cidades, como aponta Flávio Villaça, em *Espaço Intraurbano no Brasil*.<sup>2</sup> Nessa perspectiva, faz-se premente a leitura dialética do ordenamento territorial encarado como um processo – o que conduz a uma abordagem em termos de movimento das estruturas urbanas, onde várias forças atuam com sentidos e intensidades diferentes.

Iniciamos a discussão, então, afirmando que o capital imobiliário é um falso capital, visto que o mesmo não se origina na atividade produtiva, mas na monopolização dos acessos, das mobilidades e das localizações intraurbanas; o capital imobiliário é um “valor” que se valoriza pelo poder do monopólio reproduzido nas cidades.<sup>3</sup> Esse enfoque é necessário em um momento em que a realidade social (refletida na produção das cidades e nas relações do urbano e da urbanização) transforma-se tenazmente, de

---

<sup>1</sup> Professor do Departamento de Geografia da Universidade de Brasília (GEA-UnB). Doutor e mestre em Geografia Humana pela Universidade de São Paulo (FFLCH-USP).

<sup>2</sup> Consideramos o arquiteto Flávio Villaça referencial na análise de uma *Geografia Urbana Aplicada* por ter seu mestrado e seu doutorado na Geografia e pela característica de indicações teóricas e práticas do planejamento. Sua obra (que também subsidia este texto) fundamenta-se em estudos como *Geografias Pós-Modernas* de Edward Soja, na vasta obra de Milton Santos, nos mais importantes livros de Manuel Castells, em alguns estudos de Horacio Capel, dentre outros importantes autores geógrafos e também arquitetos.

<sup>3</sup> Cf. Paul Singer, em *O uso do solo urbano na economia capitalista*, para uma leitura mais aprofundada.

maneira que importa partir de problemas estabelecidos, de amplas e integradoras propostas requerentes de novas teorias, novos métodos e busca de novos elementos empíricos para a elucidação da Geografia Urbana que se projeta.

Horácio Capel, na conferência inaugural do XI Colóquio Internacional de Geocrítica, na cidade de Buenos Aires, dizia que,

el examen de las publicaciones sobre la ciudad realizadas durante la última década nos muestra temas, problemas y metodologías que no estaban presentes en los años finales del siglo XX. Una mirada a las comunicaciones presentadas a los Coloquios Internacionales de Geocrítica, que se iniciaron al final de la década de 1990, permite detectar la presencia de nuevos problemas y nuevos abordajes en los trabajos publicados, que son un buen indicador de las perspectivas actuales sobre la ciudad”.<sup>4</sup>

Um dos grandes desafios posto a geógrafos, arquitetos, urbanistas e planejadores parece ser o de capturar as cidades enquanto totalidades urbanas inseridas na “totalidade-mundo”.<sup>5</sup> As cidades são divididas em vários elementos, reproduzem-se estudos pontuais sobre temas particulares: densidade demográfica, áreas industriais, áreas comerciais, preço da terra, setores do terciário (avançado ou não), áreas de intervenção turística etc. A análise por meio de elementos estanques perfaz-se em uma frágil visão de totalidade ou de conjunto, o que a torna insuficiente para auxiliar na estruturação de uma base teórica e prática sobre o espaço urbano<sup>6</sup>.

Conforme Flávio Villaça, baseado na leitura de geógrafos como Milton Santos, David Harvey e Edward Soja,<sup>7</sup> pouco se avançou na investigação sobre o conjunto da cidade, sobre a articulação de suas várias áreas funcionais, ou seja, sobre a estrutura intraurbana regida pelo movimento das contradições da reprodução ampliada do capitalismo global.

A renda diferencial no espaço urbano é, na verdade, um diferencial de valor criado pelo poder do monopólio; as glebas de terra urbana possuem preços diferentes porque têm valores diferentes e não porque produzem rendas diferentes – e esse

---

<sup>4</sup> CAPEL, Horacio. Urbanización Generalizada, derecho a la ciudad y derecho para la ciudad. Conferencia inaugural del XI Coloquio Internacional de Geocrítica. Conferência que acompanhamos, na Universidad de Buenos Aires, em maio de 2010.

<sup>5</sup> Cf. COSTA, Everaldo B. *Totalidade Urbana e Totalidade-Mundo – As Cidades Coloniais Barrocas face à Patrimonialização Global*. São Paulo: DG/USP – Tese de Doutorado em Geografia– FFLCH, 2011. O conceito de “totalidade-mundo” advém de Milton Santos, em *A Natureza do Espaço*.

<sup>6</sup> Esse olhar sobre a totalidade urbana e o movimento das cidades aparece em Flávio Villaça (1998; 2002) e em Costa (2010; 2011)

<sup>7</sup> Villaça, op. cit. baseia-se nesses autores na busca de uma dialética espacial, onde o espaço também reverbera no movimento da sociedade.

diferencial se dá pelo monopólio criado pela singularidade da localização.<sup>8</sup> Dentro desse escopo de análise posto por geógrafos e arquitetos, é primordial o entendimento da relação entre: os transportes, as localizações, a valorização da terra e a estrutura urbana. Em suma, cabe indagarmos as necessidades, as possibilidades e os limites da *circulação* territorial ou da *mobilidade* social que sustentam tanto o mercado regional, nacional e, quiçá, global (não apenas nas grandes metrópoles contemporâneas), quanto a vida do lugar. Nessa tendência, as singularidades locais parecem ser os novos elementos de uma dinâmica que forja o capital simbólico da distinção urbana (daí a projeção das cidades capitalistas pós-industriais e sua terceirização).

Um bom exemplo do movimento das contradições na “produção” da renda de monopólio em nossas cidades grandes e médias, sobretudo, é explicitado por Maria Adélia Aparecida de Souza, em sua tese de livre-docência<sup>9</sup>. Para a autora, a rápida instalação do processo de verticalização urbana relaciona-se fortemente com o processo de periferização, caracterizado pela localização dos pobres em áreas da cidade esquecidas pelos agentes imobiliários. Assim, é um equívoco pensar os problemas urbanos ou a lógica da renda da terra urbana sem ponderar as contradições da organização social, os símbolos e os sentidos que projetam as cidades e redirecionam as direções de seu crescimento.

O preço da terra urbana advém de três elementos primordiais, imbricadamente: seu *preço de produção*, seu *preço de monopólio* e seu *valor simbólico coletivo (também individual)*.<sup>10</sup> A principal renda existente no caso urbano é a renda de monopólio, que rebate no preço da terra e agrega os outros dois componentes. Essas questões preliminares conduzem-nos ao pensamento sobre o planejamento de cidades e os instrumentos urbanísticos, bem como os diagnósticos possíveis no movimento contraditório da produção do urbano e da revalorização simbólica e imaginária construída sobre as cidades com o apoio técnico-científico e da informação.

O presente ensaio introduz uma discussão preliminar sobre utopias e possibilidades do planejamento urbano; reconhece a importância de uma geografia aplicada ao planejamento para além da leitura das formas ou das funções urbanas, mas,

---

<sup>8</sup> Depreendemos essa análise dos trabalhos de Flávio Villaça, op. cit. (sobretudo), Milton Santos, em *A urbanização brasileira* e Ermínia Maricato, em *Brasil, Cidades. Alternativas para a crise urbana*.

<sup>9</sup> Cf. SOUZA, Maria Adélia Aparecida. *A identidade da metrópole e a verticalização em São Paulo*. DG/USP – Tese de Livre-Docência em Geografia – FFLCH, 1989.

<sup>10</sup> Villaça, op. cit. reconhece que o preço de produção e o preço de monopólio são os dois elementos que ditam o preço da terra urbana, acrescentamos o terceiro elemento, o valor simbólico que se complementa.

sobretudo, envolvida com a essência dos processos que ressignificam as cidades em sua totalidade.

### **O movimento das cidades – representações e diagnósticos no planejamento urbano**

O processo especulativo decorre da extensão horizontal-vertical das cidades, com a implantação diferencial dos serviços coletivos que produzem a particularidade das localizações. O capital monopolista urbano agrava a diferenciação e, conseqüentemente, faz emergir a cidade econômica em vias da privatização, em detrimento da cidade social do coletivo. Logo, os produtos da escassez se afirmam vigorosamente e, com isso, ampliam-se as diferenças entre setores urbanos diante de uma *urbanização corporativa* (gestada pelos interesses das grandes empresas, que se expandem e consomem os recursos públicos depositados na infra-estrutura que as atendem).<sup>11</sup> As cidades crescem atendendo aos interesses das grandes e médias empresas e corporações, os quais abrangem desde subsídios fiscais a infraestrutura territorial.

É importante reconhecermos que, no movimento das cidades, há uma íntima relação entre o seu crescimento físico e as vias regionais de transporte – vias de escoamento que entrelaçam o local-regional-nacional. Enquanto as ferrovias provocam um crescimento descontínuo e fortemente nucleado (em que os núcleos de crescimento são as estações), as rodovias promovem uma expansão descontínua, e menos nucleada do que as ferrovias<sup>12</sup>, - como pode ser observado através das maiores rodovias estaduais e federais do Brasil e o espraiamento das cidades ao longo desses eixos. Podemos concordar com as afirmações e os indícios de que a estrutura espacial das metrópoles brasileiras se configura mais enquanto setores de círculos, ou seja, setores mesmo de intervenção do capital, do que segundo círculos concêntricos.<sup>13</sup>

As principais evidências deixam marca de que, nas metrópoles brasileiras, os bairros residenciais de alta renda deslocam-se no sentido das principais vias e não em coroa de círculos; a essência do sentido radial do crescimento das cidades no Brasil ocorre pela necessidade de manter o acesso ao centro ou às principais centralidades

---

<sup>11</sup> Cf. *Metrópole Corporativa Fragmentada*, de Milton Santos.

<sup>12</sup> Cf. Villaça (1998; 2002) para uma análise mais específica deste ponto.

<sup>13</sup> Para tanto, são importantes as leituras de Marcelo Lopez de Souza, em *O ABC do desenvolvimento urbano* e Villaça, op. cit., sobretudo.

urbanas, enquanto as cidades dos países desenvolvidos cresceram respondendo à coroa de círculos concêntricos, justificável pelo menor desequilíbrio entre as classes sociais e seu movimento sobre o território urbano.<sup>14</sup>

A título de exemplificação, novos centros – consolidados após a década de 1970 – de Belo Horizonte (Savassi), Salvador (arredores do Iguatemi), São Paulo (as avenidas Faria Lima, Berrini, Chucri Zaidan e Paulista) e Recife (Boa Viagem), seguiram os bairros residenciais de alta renda.<sup>15</sup> A partir dos estudos consultados para este ensaio teórico - Ermínia Maricato, Milton Santos e, especialmente, Flávio Villaça -, fica claro que os bairros residenciais elitizados ou os bairros em processo de valorização, nas grandes e médias cidades brasileiras, tendem:

- A acompanhar as vias especiais de fluxos, os núcleos existentes de edificação e os centros comerciais e financeiros proeminentes. Isso pode ser contemplado em eixos de São Paulo como a Avenida Paulista, Avenida Faria Lima, Avenida Berrini, Rua Augusta, Marginal Pinheiros; de Brasília, como o Plano Piloto (área central) e imediações das principais vias que atravessam a Asa Sul e a Asa Norte; de Belo Horizonte, como a Avenida Afonso Pena e eixos transversais, as cercanias da Avenida Amazonas e do Contorno e a região da Pampulha.
- A seguir, junto às estratégias imobiliárias, a implantação de instituições públicas e privadas, como as universidades, formando as chamadas cidades universitárias e seus bairros mais valorizados de entorno, como temos em São Paulo (Butantã), Campinas (Barão Geraldo), Belo Horizonte (Pampulha), Brasília (Asa Norte) etc.
- A crescer na direção dos terrenos de topografia mais elevada ou de melhor índice de habitabilidade, longe de inundações e deslizamentos de terra. Caso dos bairros Bauxita, Vila N. Sra. de Lourdes e Jardim Alvorada, em Ouro Preto, onde o preço da terra é dos mais elevados dessa cidade setecentista. Como falamos em tendência de ocupação e não em regra, também identificamos bairros nobres em áreas de risco, devido à maratona por condomínios, especialmente nas grandes cidades. A permissividade do Estado ratifica a ação, muitas das vezes descompromissada, do mercado.
- A acompanhar o movimento de escritórios, bancos, lojas, novos setores financeiros e comerciais, tendência evidente em diferentes áreas de nossas metrópoles.
- Ao longo das principais e mais fluidas linhas de transporte coletivo e individual.
- A respeitar os promotores imobiliários, enquanto agentes capazes de desviar a direção de crescimento das áreas residenciais ou comerciais e do terciário (o terciário avançado segue as tendências dos promotores imobiliários, dinâmica esta emergente em grandes cidades como São Paulo, em que a Avenida Chucri Zaidan, na zona sul da capital, poderá ser o maior pólo de escritórios da cidade: os 872 mil m<sup>2</sup> existentes e em processo

---

<sup>14</sup> Villaça, op. cit.

<sup>15</sup> Villaça, op. cit.

de renovação, até 2016, serão o dobro da oferta da Avenida Paulista e 40% superiores à da Faria Lima).<sup>16</sup>

Nessa tendência, o marcante traço da cidade capitalista pós-industrial permanece na segregação socioespacial dos bairros residenciais das variadas classes ou grupos, o que faz por criar sítios sociais singulares e simbólicos, o que já era presente, em outra dimensão, na cidade moderna industrial. Quer dizer que, para o planejamento ou diagnóstico de nossas cidades, devemos capturar a concretude da atratividade dos diferentes sítios urbanos que compõem uma mesma cidade, a posição das diferentes vias de circulação, a localização das indústrias, do comércio e dos serviços, os traços da cultura urbana peculiar, em seus distintos sítios, e as novas políticas que redundam, ao mesmo tempo, no espraiamento das cidades e na escolha dos setores de intervenção, o que leva à fragmentação do urbano e à diluição da urbanidade. Essas são algumas das forças que imprimem movimento na estrutura urbana e levam ao crescimento das cidades em sua totalidade orgânica e sistêmico-contraditória.

Logo, como as cidades são produtos de um vir-a-ser universal, devemos ter cuidado com os “modelos” simplificados de sua esquematização. Os modelos são estáticos e pouco capturam a tendência do movimento da urbanização. Devem ser consideradas, para uma análise mais aprofundada, três tipos de segregação urbana<sup>17</sup>:

- Oposição centro valorizado – periferia precarizada em simultânea dependência.
- Separação crescente entre zonas de moradias reservadas às camadas sociais mais privilegiadas e zonas de moradias populares, mutuamente correlacionadas.
- Esfacelamento generalizado das funções urbanas, disseminadas em zonas geograficamente diferentes e cada vez mais especializadas (zonas de escritórios, zona industrial, zona de moradias, zona terciária de financeiras etc.). Isso representa a consequência espacial do modelo modernista de fragmentação funcional. Apesar do zoneamento e com o zoneamento, novas centralidades emergem como resistência ou busca de soluções à fragmentação que redundam no distanciamento das áreas centrais urbanas.

A separação crescente entre as zonas de moradias de classes altas e baixas, o movimento das zonas industriais, comerciais e de serviços - que extrapola a delimitação política do município, algumas das vezes - e os processos de intervenções territoriais

---

<sup>16</sup> Fonte: Folha de São Paulo. Caderno Mercado. *Mercado especula com novo pólo de escritórios na Chucri Zaidan*, em São Paulo. 28 de julho de 2011.

<sup>17</sup> Tal perspectiva é apontada por Jean Lojkine, em *O Estado capitalista e a questão urbana* e abordada por Villaça, op. cit. Complementamos a visão dos autores.

setorizados (renovação urbana) constituem as forças atuantes no presente sobre a estruturação do espaço urbano (sobretudo, metropolitano) no Brasil.<sup>18</sup>

### **Os instrumentos de gestão urbana e o papel do Estado – algumas anotações**

Diante desse quadro contraditório da produção do urbano, ocorreu, no final do século XX, a transferência das diretrizes federais para o desenvolvimento urbano (que envolvem questões de conflitos fundiários) para a esfera dos municípios. Não é devido a ausência de leis ou planos (considerando-se a institucionalização dos Planos Diretores para municípios acima de 20.000 habitantes, no início do século XXI) que as áreas de risco geológico, de inundação ou escorregamentos são impropriamente ocupadas, mas sim pela ausência de alternativas da população de baixa renda.<sup>19</sup> As áreas que não despertam o interesse do mercado imobiliário - vulneráveis à ocupação e/ou protegidas por legislação ambiental, restam enquanto locais de morada dos pobres e formação de favelas nas cidades brasileiras em suas distintas escalas, contraditoriamente, em face da permissividade estratégica do Estado. Vigora, em nossas cidades, o que já tratamos por “construção social do risco socioambiental e um necessário combate à naturalização dos eventos trágicos”.<sup>20</sup>

Na perspectiva de uma dialética espacial (presente em Edward Soja, David Harvey, Milton Santos e que trazemos para nossa tese doutoral), o próprio espaço atua como mecanismo para exclusão, onde a segregação é a manifestação da renda fundiária urbana, produtora de uma diferenciação do atributo de localização que, no limite, reproduz a possibilidade do monopólio. No amplo contexto do movimento contraditório das cidades, os instrumentos de gestão transplantados de realidades externas pouco aprofundam no entendimento da realidade das cidades brasileiras. Os instrumentos urbanísticos (planos diretores e leis de zoneamento) ignoram que, na cidade dos países periféricos ou mesmo em desenvolvimento, como é o caso do Brasil, o mercado residencial atende a uma porcentagem ínfima da população – problemas que se apresentaram com menos força às governanças urbanas e até mesmo cientistas das prestigiadas cidades dos países do norte.<sup>21</sup>

---

<sup>18</sup> Cf. Villaça, op. cit. ao tratar das forças estruturantes do urbano no Brasil.

<sup>19</sup> Maricato, op. cit. e Costa & Ferreira (2010) trazem essa análise de forma mais aprofundada.

<sup>20</sup> Costa & Ferreira, op. cit. abordam as relações causais advindas da ocupação das áreas de risco nas cidades brasileiras.

<sup>21</sup> Tratam dessas questões, detalhadamente: Villaça, op. cit., Maricato, op. cit. Costa & Ferreira, op. cit.

Uma Geografia Urbana Aplicada ou uma Geografia Aplicada ao Planejamento (cuja metodologia analítica virá sintetizada no tópico seguinte) não deve negligenciar que a especulação imobiliária ou a renda da terra urbana derivam da relação do sítio social com o mercado e ante a disputa pela localização nas cidades – inclusive com novos símbolos e signos criados. É uma dinâmica que inclui expectativas, onde a sociedade urbana transforma seletivamente os lugares em nome das exigências funcionais e do valor simbólico que os lugares incorporam. Em resumo, a oferta de loteamentos fechados, os condomínios horizontais e verticais, junto às novas centralidades oriundas do movimento das cidades ou da expansão urbana recente (áreas eleitas para novos investimentos acompanhados de intervenções setorializadas como renovação, requalificação, revitalização e reabilitação urbanas) parecem confabular a tipologia mais recente da expansão das cidades em nome do monopólio criado pela localização, pela irreplicabilidade dos lugares e pelo capital simbólico forjado.<sup>22</sup> Essa tipologia retrata a relação imbricada e cada vez mais evidente dos valores de uso, de troca e simbólicos que convergem no plano das cidades, de maneira que devemos questionar o próprio valor de uso, sobretudo, do valor simbólico que se produz nas cidades – Quais são os símbolos criados? Por que são forjados? Como se dá, nessa tendência, a relação comunidades-mercado-Estado? A humanização da política, do planejamento, das técnicas e dos técnicos faz-se urgente (utopia?).

Os instrumentos urbanísticos - planos diretores e leis de ocupação e uso da terra - devem efetivar a leitura das cidades enquanto totalidades urbanas inseridas na “totalidade-mundo”. Representações e diagnósticos devem interpretar a extensão da urbanização, os novos centros ou centralidades, as políticas públicas e a politização do território a partir das áreas segregadas e não das áreas valorizadas.<sup>23</sup>

### **Zonas Homogêneas e Zonas Híbridas na valorização da terra urbana – limites, possibilidades e metodologia para uma representação cartográfica**

Os bairros das cidades brasileiras (em suas diferentes escalas) tendem a apresentar uma homogeneidade socioespacial relativa. A partir da década de 1970 (com o advento da chamada *urbanização a baixos salários*), assistimos a proliferação de

---

<sup>22</sup> Em Costa e Mendonça (2010) e Costa (2011) verificamos enfoques nessa tendência, na busca da compreensão das novas centralidades urbanas, respectivamente, em cidades turísticas e na metrópole.

<sup>23</sup> Cf. Costa e Mendonça, op. cit. e Costa, op. cit.



favelas em áreas residuais, devido ao movimento rural-urbano (que hoje, quase meio século após o surto industrial brasileiro, evidencia-se no viés urbano-urbano com a nova perspectiva incorporada pelas cidades médias e a dinâmica que as mesmas imprimem nos fluxos populacionais, dada a emigração-desconcentração oriunda das metrópoles).

Por assim dizer, uma importante metodologia de leitura das cidades em sua totalidade encontra subsídio no planejamento urbano com enfoque na dinâmica de bairros – ou no planejamento de bairros. Este é um relevante direcionamento a ser assumido pelo geógrafo de formação humanística, não se atendo à morfologia urbana; sua contribuição pode ser significativa no pensamento e na prática urbanas.<sup>24</sup>

O planejamento e, por assim dizer, os planos diretores e o zoneamento, devem primar pela construção de indicadores complexos e sua representação em mapas sobre: índice de pobreza, índice de desenvolvimento, índice de exclusão social, distribuição de renda, vulnerabilidade social, serviços públicos, qualidade da água, qualidade ambiental, conforto térmico e outros possíveis. O *indicador sintético* dessa análise é a *qualidade de vida urbana* a ser apreendida por meio de análises empíricas participativas e interpretativas.<sup>25</sup>

Outra relevante técnica (e possibilidade) nos diagnósticos urbanos (que não devem excluir a perspectiva da visão dialética da realidade citadina) consiste no sensoriamento remoto, que pode nortear, inicialmente, a leitura das cidades ou a tomada de decisão dos planejadores sobre: adensamento populacional, infraestrutura e riscos ambientais, estudo da expansão urbana, crescimento da mancha urbana, cobertura florestal ou de herbáceas, atividades agrícolas, loteamentos recentes, áreas de intervenção urbana e outros possíveis.<sup>26</sup> Nessa lógica, é comum a ideia de que os planos diretores devem prever os eixos de expansão das cidades e, em função disso, devem ser criadas propostas de intervenção democrática sobre a produção urbana. Porém, tais propostas ou leituras presentes nos planos diretores ou leis de ocupação e uso da terra das cidades brasileiras nem sempre são viáveis, objetivas e convincentes.<sup>27</sup>

Nossas cidades são produtos e produtoras de *zonas específicas de uma fragmentação articulada na totalidade do território urbano*, ou seja, refletem o

---

<sup>24</sup> Cf. Costa, op. cit. Essa metodologia encontra-se, também, no trabalho *Cidades brasileiras – seu controle ou o caos?* do arquiteto Cândido Malta Campos Filho.

<sup>25</sup> Importante referência sobre o desenvolvimento dessa cartografia a ser aplicada ao estudo urbano encontra-se em Martinelli (2006).

<sup>26</sup> Essas indicações encontram-se, também, em Luchiari (2006).

<sup>27</sup> Cf. Maricato, op. cit.; Villaça, op. cit.; Costa, op. cit.

movimento entre a hibridez e a homogeneidade socioespacial intraurbana, caracterizado pelo poder de *localização* e de *acessibilidades* que redundam no poder de *monopólio rentista*. Ao sobrevoarmos uma cidade, analisarmos uma imagem aérea de grande escala ou realizarmos um campo em cidades de topografia acidentada onde nos posicionemos em pontos mais elevados, quase sempre é possível identificarmos zonas diferenciadas de ocupação que se correlacionam e se complementam. Grosso modo, formam-se áreas com duas características paisagísticas: uma zona homogênea na periferia e outra zona homogênea e diferenciada nas áreas centrais ou pericentrais. Esse golpe de olhar, no entanto, é incapaz de desvendar o híbrido da forma-conteúdo dessas paisagens. Há de se desvendar os interstícios do território adensado; o diagnóstico simultâneo à indicação cartográfica relatada é uma metodologia possível para uma compreensão mais detalhada do fenômeno urbano, através de cada bairro que forma a cidade. Só assim podemos ultrapassar a impressão de homogeneidade das zonas urbanas (essa homogeneidade, reiteramos, é relativa do ponto de vista da localização do observador e da profundidade da análise qualitativa).

Se a segregação é um processo necessário à dominação política e socioeconômica nas cidades, a valorização de determinadas áreas corresponde à precarização de outras, produto do próprio *jogo* imobiliário. Quando os atributos de *localização* e *acessibilidades* - junto à valorização simbólica tendenciosa e classista - imperam como quesitos de vanguarda do domínio público-privado do urbano, o planejamento não se efetiva com as políticas sociais, tornando os discursos - e até as práticas - de democratização do urbano com efeito de curta duração.<sup>28</sup>

Mais do que identificar áreas concêntricas de valorização do território, o que se explicita em nossas cidades - na busca dessas zonas - são manchas de valorização da terra urbana tributárias da precarização de outras áreas. Difundem-se zonas homogêneas e zonas híbridas *favorecedoras* da fragmentação articulada do território urbano, e zonas homogêneas e zonas híbridas *resultantes* da fragmentação articulada do território urbano.<sup>29</sup> A nova economia urbana atrai, aceleradamente, produtores externos da lógica de ordenamento do território intraurbano, quer seja pelo poder do capital imobiliário,

---

<sup>28</sup> Nesse viés, podemos mencionar e indagar o poder das políticas patrimoniais ou de retorno e apropriação de centros antigos, questionar a gestão de áreas urbanas simbólicas.

<sup>29</sup> **Zonas homogêneas são aqui entendidas, também, como as áreas mais consolidadas do território urbano; zonas híbridas representam as áreas em processo de valorização ou de precarização, como será representado na figura da página 13.** Para uma leitura mais aprofundada, para além do que será possível apresentar neste breve ensaio, ver Costa, op.cit. capítulo 6.

quer seja pelos artifícios dos agentes econômicos da cultura, de maneira que as áreas mais valorizadas tendem para os setores de comércio, de lazer e de serviços, para as quais se dirigem, também, parte dos bairros de classe média e alta.

O que caracterizamos, genericamente, por *zona homogênea favorecedora da fragmentação articulada do território urbano* corresponde ao grau de homogeneidade interna de certos bairros de uma cidade e ao caráter “coerente” da hierarquia estabelecida em relação ao centro ou setores valorizados – ou seja, apresenta articulação positiva e complementar às áreas centrais do tecido urbano, no que diz respeito aos usos do território e à circulação. O agrupamento, o elevado índice de equipamentos, serviços e a maior presença de infraestrutura urbana, então, denunciam uma qualidade de vida superior a outras áreas da cidade. Pode ser observada a presença de outras centralidades nessa *zona*, que não negligenciam o centro, mas representam a sua extensão mais positiva com a troca de produtos e serviços, propiciando a fluidez do território (comunicação, circulação, e localização). Essa zona que se aproxima de uma homogeneidade (relativa) tende a localizar o nó vital da rede de deslocamento e da produção urbana, da vida econômica e cultural de uma cidade.<sup>30</sup>

A paisagem urbana traduz as relações socioeconômicas de que uma cidade é palco e, em seu movimento, retrata as transformações que interferem nas diferentes localizações e nas distintas possibilidades de acessos que, no limite, dizem respeito à “aproximação” das áreas centrais da mesma cidade. Um centro ou as áreas centrais perfazem-se como territórios “chegáveis” e verdadeiramente “alcançáveis” pelos agentes, atores ou sujeitos ligados, de alguma maneira, ao que tratamos por zona homogênea valorizada do território urbano. Na realidade, essa zona agrega uma paisagem urbana que, na perspectiva dos fluxos, guarda o funcionamento interno da economia urbana, tomada em sentido mais amplo, para além do uso residencial. Como destaca Milton Santos, em *Manual de Geografia Urbana*, a circulação é tanto um epifenômeno – resultante da distribuição espacial das atividades econômicas e do *habitat* das diferentes categorias sociais – como o motor da evolução urbana.

---

<sup>30</sup> Essa metodologia é desenvolvida em nossa tese de doutoramento. Identificamos um bom exemplo dessa *zona homogênea favorecedora da fragmentação articulada do território urbano*, na cidade de Ouro Preto, Minas Gerais. Forma-se um arco que parte do bairro Passa Dez de Cima, a nordeste da cidade, adentra a área de tombamento até o Antônio Dias e segue para a parte sul do território, atingindo o Bairro da Lagoa, a Vila Itacolomi, a Vila dos Engenheiros e o Bauxita. Esse mesmo arco coincide tanto com as zonas de mais elevados níveis residenciais, quanto com a mancha do território urbano dotado de marcante presença da municipalidade. Ver localização na cartografia apresentada em Costa, op. cit.

Se, por um lado, esboçam-se manchas que consolidam a *zona homogênea favorecedora da fragmentação articulada do território urbano*, dialeticamente, seu produto e produtora é uma também consolidada *zona homogênea resultante da fragmentação articulada do território urbano*. Essa última pode ser tratada, também, como *zona precarizada do território urbano*; esse território, via de regra, comporta a população com menor poder de *mobilidade e circulação* na cidade. Implanta-se um paradoxo ao mensurarmos a relativa mobilidade da população dessa zona precarizada, quando essas manchas correspondem às áreas mais necessitadas material e simbolicamente das áreas centrais, e mais: compreendem, normalmente, os bairros de maior densidade demográfica; são zonas de habitação de médio para baixo ou precário padrão construtivo; representam áreas com baixa presença da municipalidade (infraestrutura urbana); retratam territórios de uso predominantemente residencial com precário atendimento em comércio e serviços; por vezes, localizam-se nas chamadas áreas de risco. Ou seja, a população dessa zona é, por um lado, a mais dependente das antigas e novas centralidades urbanas, e, por outro lado, são as de menor poder de *mobilidade* e de *acessos* urbanos (aos serviços, ao comércio, ao lazer, à cultura, à saúde, à vida digna, etc).

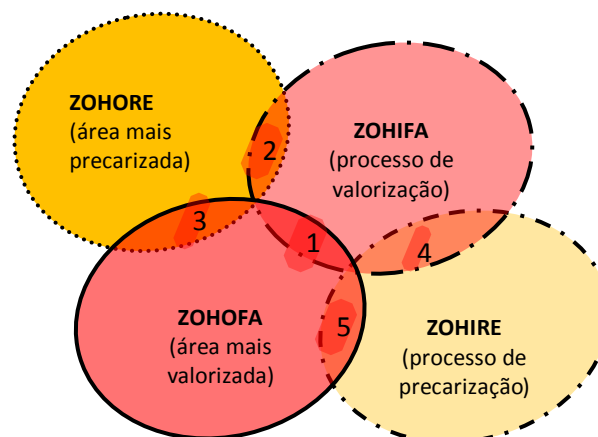
Ora, a homogeneidade dessa zona resultante da valorização de outras áreas se deve ao fato de que a morfologia das cidades reflete a realidade econômica e social definida historicamente por nossas elites. Essa zona traz a formação periférica das cidades constituídas a duras penas ao longo de nossa história de instalação, exploração e complexização territorial, ocorrida de forma mais intensa no período da chamada *modernização conservadora* ou da *industrialização a baixos salários*.

Acompanham esse movimento contraditório de ordenamento do território urbano – identificável por meio de uma cartografia da totalidade urbana – mais dois tipos de zonas que se perfazem de maior hibridez: aquelas *favorecedoras da fragmentação articulada do território* por agregarem bairros que sofrem incipiente processo de valorização, quer seja pelo comércio de abastecimento implantado, quer seja por se constituir como novo eixo de expansão urbana para novas elites; e outras *resultantes da fragmentação articulada do território urbano*, que concentram as áreas mais precárias da cidade. Nessas zonas híbridas (favorecedoras ou resultantes da fragmentação socioterritorial), as condições de vida, de infraestrutura e de moradia não são das melhores, mas encontram-se, normalmente, em processo de avanço; prevalece

uma hibridez da forma-conteúdo que as dão notoriedade. Os bairros apresentam-se híbridos por agregarem famílias de baixas camadas sociais e, em uma nova perspectiva de valorização incipiente da terra nessas áreas, receberem novos moradores da classe média e baixa que chegam ou se movimentam na cidade.

Para resumir, o que estamos tratando é de um modelo para a leitura do território urbano, o qual representa uma possibilidade de captura e interpretação do território intra-urbano em movimento, ou seja, é um modelo não-estático e que se adéqua ao próprio movimento da urbanização precária que assistimos no presente, no Brasil. Seguem no esquema a tipologia desse olhar *dialético de recíproca determinação* sobre o urbano:

- **ZOHOFA** - *Zona homogênea favorecedora da fragmentação articulada do território urbano*. Compreende as porções mais valorizadas do território urbano. Representa a zona de interferência direta nas demais zonas (1,3 e 5) e, normalmente, a zona que depende da precarização das demais para subsistir.
- **ZOHORE** - *Zona homogênea resultante da fragmentação articulada do território urbano*. Engloba as porções mais precarizadas do território urbano. Fato que se deve à interferência recíproca das duas zonas favorecedoras da fragmentação do território urbano (2 e 3).
- **ZOHIFA** - *Zona híbrida favorecedora da fragmentação articulada do território urbano*. Vai representar antigas áreas degradadas ou novos eixos de expansão urbana em processo de valorização. Sofre interferência e interfere, mutuamente, em todas as zonas (1, 2 e 4).
- **ZOHIRE** - *Zona híbrida resultante da fragmentação articulada do território urbano*. Áreas em franco processo de precarização, tanto pela influência da zona homogênea mais valorizada (jogo do mercado imobiliário), quanto da zona híbrida em processo de valorização (4 e 5).



Apresentada essa metodologia de leitura do território urbano, que corresponde a uma possibilidade de interpretação do palimpsesto que se constitui nossas cidades terciárias, das indústrias de ponta e do monopólio (inclusive cultural), é importante

afirmar que a maior barreira imposta a uma Geografia Urbana Aplicada é a limitação do cientista ou do planejador que traz em sua formação uma visão geométrica do mundo, que negue a perspectiva existencial e dos sentidos da vida nas cidades. Para além de régua e pranchetas, da outorga ou da leitura particular de instrumentos urbanísticos, os profissionais geógrafo, planejador e arquiteto devem buscar a essência que rege a produção do urbano, da urbanidade, da cidade e da vida na totalidade urbana, ou seja, em cada um de seus bairros, em cada uma das zonas que formam o território, bem como as influências externas dessa produção. Cada caso trará suas peculiaridades.

As possibilidades (para alguns, utópicas, pois o planejamento seria um mero instrumento perverso de controle do Estado) advindas dessa leitura são muitas, mas convergem para um notório e importante elemento: a produção de um *indicador sintético* da análise geográfica aplicada ao planejamento, que é a *qualidade de vida urbana*.

### **Questões em aberto: para repensar utopias!**

Cabe reconhecer, com Fernand Braudel, que as cidades são cortes, rupturas e movimento.<sup>31</sup> O olhar geográfico deve buscar capturar o movimento das cidades em sua totalidade e inseridas no contexto mais amplo das dinâmicas que lhes dão novos significados no albor do século XXI, geridas pela produção e pelos produtos decorrentes da corrida pela renda monopolista, sínteses das diferenças de possibilidades (e por assim dizer, dos debates e embates) de empoderamento dos espaços públicos e privados, que fomentam, em conjunto, uma espécie de fragmentação articulada do território das cidades capitalistas pós-industriais.

Uma Geografia Urbana Aplicada não deve se iniciar e não pode se encerrar na representação cartográfica de elementos da estrutura urbana. Uma geografia aplicada ao planejamento deve considerar e ultrapassar - antes da abordagem empírica (ou concomitantemente) - a assertiva de que nossas cidades constituem-se em zonas híbridas e zonas homogêneas, ora favorecedoras, ora resultantes da valorização monopolista da terra urbana. Essa Geografia deve desvendar os processos históricos que produziram e produzem nossas cidades em seus nexos econômicos, políticos e simbólicos, uma vez que, como afirmamos anteriormente, a produção material e imaginária de nossa sociedade está diretamente ligada às práticas espaciais.

---

<sup>31</sup> A obra de Fernand Braudel em referência é *Civilização Material, Economia e Capitalismo*.

Só uma visão de conjunto, de totalidade dos fluxos e de produção de novos símbolos e significados citadinos pode nos conduzir a uma leitura comprometida do *fato urbano*, onde o espaço deve ser apreendido dialeticamente, ou seja: na simultaneidade espaço-tempo, na imbricação particular-universal-singular, ou nas possibilidades da “universalidade empírica”<sup>32</sup> vigente na era técnico-científica e informacional. Do fordismo à acumulação flexível, foram as possibilidades técnicas e as políticas voltadas para a valorização das localizações em nossas cidades que nos remeteram à sua metamorfose material e simbólica. O percurso do pensamento deve tramitar, então, da paisagem como visível da concreticidade do mundo aos embates políticos por territórios e territorialidades urbanas; embates que trazem em seu bojo os sentidos da ressignificação das cidades.

Uma possibilidade de construirmos cidades de cidadãos é tramitarmos de uma perspectiva material do espaço (nos planos, no planejamento, na estruturação ou produção urbana) a uma perspectiva do espaço social da existência, dos sentidos, em prol da vida digna coletiva. Utopia? Dependemos dela para prosseguir, pensar e agir. Negar o planejamento sem buscar conhecer e debater sua prática, conflitos, limites e possibilidades pode ser uma das maiores falhas dos geógrafos que se dedicam à leitura crítica das cidades e da urbanização. Parece ser esta uma das perspectivas que balizam este XII Simpósio Nacional de Geografia Urbana, quando anuncia a página virtual do evento que, “para realizar o novo, contido em germe no real, é imprescindível um novo modo de pensar. Elaborado pela teoria crítica, o possível concebido enquanto *utopia concreta* orienta o pensamento e informa a ação. Ele tem implicações práticas, concretas, estratégicas”. Abrem-se novos caminhos para pensarmos criticamente e agirmos conscientemente em nossas cidades.

A teoria crítica das cidades, então, deve buscar uma *práxis manipulativa integradora* nas e das cidades; as possibilidades confundem-se com as utopias como discurso, como fato e como fenômeno. A cartografia urbana pode se constituir em um potencial analítico desde que o geógrafo não trate a renda da terra como uma “técnica de leitura da cidade” ou o espaço geográfico como palco geométrico de ações. Podemos caminhar para uma cartografia do cotidiano, do simbólico, do imaginário e da existência, uma cartografia perceptiva dos interstícios territoriais que não negue as formas ou as funcionalidades urbanas, pois não são elementos disjuntivos.

---

<sup>32</sup> Noção presente em Milton Santos, em *A Natureza do Espaço*.

Em síntese e para retomar Horacio Capel, a cidade é também uma ideia, um conceito, uma percepção e uma imagem; há de levarmos em conta: as percepções, as imagens, os mapas mentais, a cidade *vivida, percebida e desejada*. Esses elementos não podem escapar de uma *crítica e transformadora* Geografia Urbana Aplicada (utopia?).

## REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

BRAUDEL, Fernand. As cidades. In: *Civilização material, economia e capitalismo*. São Paulo: Martins Fontes, 2005.

CAMPOS FILHO, Cândido Malta. *Cidades brasileiras: seu controle ou o caos*. São Paulo: Studio Nobel, 1992.

COSTA, Everaldo B. *Totalidade urbana e totalidade-mundo. As cidades coloniais barrocas face à patrimonialização global*. São Paulo: DG-USP (Doutorado em Geografia), 2011.

\_\_\_\_\_. *A dialética da construção destrutiva na consagração do Patrimônio Mundial*. São Paulo: Humanitas/FAPESP, 2010.

\_\_\_\_\_; FERREIRA, Tatiane A. Planejamento urbano e gestão dos riscos: vida e morte nas cidades brasileiras. *Revista Olam – Ciência e Tecnologia*. Rio Claro-SP, Ano 10, Vol. 10, 2010, p. 171-196.

COSTA, Heloísa; MENCONÇA, Jupira. *Urbanização recente e disputa pelo espaço na dinâmica imobiliária metropolitana em Belo Horizonte*. Caxambu-MG, XXII Encontro Nacional de Estudos Populacionais, ABEP, 2010.

CAPEL, Horacio. Urbanización generalizada, derecho a la ciudad y derecho para la ciudad. Buenos Aires. Conferencia inaugural del XI Coloquio Internacional de Geocrítica. *Scripta Nova, Revista Eletroctronica de Geografia y Ciencias Sociales*, Vol. 14, nº 331, 2010.

LOJKINE, Jean. *O Estado capitalista e a questão urbana*. São Paulo: Martins Fontes, 1981.

LUCHIARI, Ailton. Imagens da metrópole. In: CARLOS, A. F; OLIVEIRA, A. U. (orgs.). *Representação e Crise da Metrópole*. São Paulo: Contexto, 2006.

MARICATO, E. *Brasil, Cidades. Alternativas para a crise urbana*. Petrópolis: Vozes, 2001.

MARTINELLI, Marcello. As representações da metrópole em mapa. In: CARLOS, A. F; OLIVEIRA, A. U. (orgs.). *Representação e crise da metrópole*. São Paulo: Contexto, 2006.

SANTOS, Milton. *Metrópole corporativa fragmentada*. São Paulo: EdUSP, 2008.

\_\_\_\_\_. *Manual de geografia urbana*. São Paulo: EdUSP, 2008a.

\_\_\_\_\_. *A urbanização brasileira*. São Paulo: EdUSP, 2005.

\_\_\_\_\_. *A natureza do espaço: técnica, tempo, razão e emoção*. São Paulo: EdUSP, 2002.

SINGER, Paul. *O uso do solo urbano na economia capitalista*. Boletim Paulista de Geografia, nº 57, 1980, p. 77-92

SOUZA, Maria Adélia Aparecida. *A identidade da metrópole e a verticalização em São Paulo*. DG/USP – Tese de Livre-Docência em Geografia – FFLCH, 1989.

SOUZA, Marcelo L. *O ABC do desenvolvimento urbano*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2010.

VILLAÇA, Flávio. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel, 1998.

\_\_\_\_\_. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: DEÁK, C; SCHIFFER, S. R. (orgs.). *O processo de urbanização no Brasil*. São Paulo: EdUSP, 2002.