

## Matrizes urbanas sustentáveis: um paralelo entre a cidade burguesa e a cidade de elite

Fernando Pinto Ribeiro  
(FAU/USP, Mestre em Geografia)

### Resumo

Este artigo traça um paralelo entre cidade burguesa e cidade de elite, enquanto referência teórico-conceitual de compreensão do caráter dual associado a urbanização nos países capitalistas centrais e periféricos. Nesta reflexão são abordadas as distintas formas de inserção da problemática ambiental nas sociedades burguesas e de elite, numa leitura que busca compreender o papel exercido pelas classes dominantes na constituição de padrões de urbanização. Dessa forma, com base na teoria da acumulação entravada, burguesia e elite, embora representem grupos hegemônicos, implicam diferentes níveis de poder e dominação interna. Sob a emergência da problemática ambiental nas cidades, o *New Urbanism* surge como movimento urbanístico que visa reagir contra as implicações negativas trazidas pelos subúrbios, sem, contudo, negar as estruturas históricas de organização espacial nos Estados Unidos. No Brasil a expansão de empreendimentos imobiliários sustentáveis constitui projetos modernizadores que se sobrepõe incompletamente na cidade, pois não resolvem os antagonismos estruturais de dominação de um setor arcaico. Aqui, o princípio organizador do espaço se baseia no controle dos mecanismos de Estado e de acesso a terra por uma pequena elite.

**Palavras-chave:** Elite, Burguesia, Cidade, New Urbanism, Empreendimento Sustentável

### Abstract:

*This paper makes a comparison between bourgeois town and elite town as a theoretical and conceptual reference to comprehend the contrast connected to urban growth in central and peripheral countries. In this case the analyze points to the different ways of insertion about the environmental problems in bourgeois and elite societies, to interpret the role performed by the dominant classes in the formation of urban growth patterns. Thus, based on hindered accumulation theory, bourgeois and elite are hegemonic groups which imply different levels of power and intern domination. Under the environmental problems rise in the cities, New Urbanism emerges as an urban model which reacts against negative implication brought by suburbs, without deny the historical structure of spatial organization in the United States. In Brazil, the sustainable real state ventures spreading expresses modernized designs which overlap incompletely in the city, due to they do not solve the structural antagonisms of domination from an archaic sector. The spatial order foundation here based on land access and State mechanisms control by a small elite.*

**Key-words:** *Elite, bourgeois, town, New Urbanism sustainable venture*

Recebido 09/2010  
Aprovado 11/2010

nandoprbeiro@yahoo.com.br

## Introdução

A proposta deste trabalho visa essencialmente analisar o caráter dual associado ao processo de urbanização, a partir dos elementos constitutivos às sociedades burguesas e de elite, segundo a teoria da acumulação entravada encontrada em Deak (1991). Esta leitura exige a compreensão das engrenagens sociais e econômicas de uma sociedade composta por uma classe burguesa e, por outro lado, por uma classe de elite, e suas respectivas influências na estruturação de padrões de urbanização, uma vez que ambas constituem os grupos que exercem o poder de controle e dominação do Mercado e do Estado, enquanto instâncias centrais na produção do espaço urbano.

O caminho escolhido para o desenvolvimento desta ideia reside na abordagem acerca das cidades norte-americanas e brasileiras, enquanto espaços elucidativos para o entendimento da dualidade entre cidade burguesa e cidade de elite, onde serão enfocados os elementos associados às formas de produção da cidade em ambos os casos. Nesta reflexão se pretende abordar as distintas maneiras de reprodução urbana, sendo que o exemplo a ser discutido será a gradativa readequação da cidade a partir das demandas ambientais urbanas.

O intuito é realizar uma discussão introdutória sobre o tema, de modo a enfatizar as questões mais essenciais imbricadas à proposta do trabalho. Na primeira parte será travada uma discussão teórica breve, mas que ao mesmo tempo seja suficiente para delinear o contexto associado aos conceitos de burguesia e elite, tendo por base os três períodos de desenvolvimento do capitalismo. Nas partes subsequentes, estes períodos serão analisados à luz do contexto histórico das cidades nos Estados Unidos e, por fim, no Brasil, de modo a realizar um paralelo entre as duas realidades. É nesta direção que se almeja compreender o papel exercido pelas classes dominantes e seu papel na constituição do espaço, sobretudo enquanto forças históricas de concepção e manutenção de modelos de urbanização.

## Elite e Burguesia: entre o liberalismo e a social-democracia

O eixo de discussão acerca das sociedades burguesa e de elite se desdobra a partir da teoria da acumulação entravada. Esta teoria resguarda uma argumentação crucial dentro do debate sobre a gênese do subdesenvolvimento econômico, contrariando as assertivas que apontam apenas aos fatores externos como responsáveis pelo baixo nível de desenvolvimento de uma respectiva sociedade.

O ponto principal dessa teoria concebe o subdesenvolvimento como fruto de um processo de acumulação mediado por entravamentos, que podem se originar tanto a partir de fatores internos quanto externos. Assim, se concebe ao subdesenvolvimento como resultante de processos também endógenos, a partir do papel exercido pelas classes dominantes locais. Dessa forma, o cerne da teoria, de maneira geral, coloca que as sociedades onde o excedente de capital proveniente das atividades produtivas não retorna integralmente como condição para a reprodução da força de trabalho e do próprio capital, caracterizando assim um modelo entravado de acumulação, se reproduzem como sociedades de elite.

Primeiro, é destacado como fator central de diferenciação *a dimensão temporal e espacial de generalização da forma-mercadoria e do trabalho assalariado*. Assim, esta afirmação remete, com base na periodização do capitalismo proposto por Aglieta (1976), à fase extensiva de evolução das forças capitalistas, quando suas instituições e as relações de produção tendem a se generalizar sobre espaços não-capitalistas. O extensivo assim se define pelo incremento acelerado e crescente da produção de mercadorias com base na relação de assalariamento, meio pelo qual se extrai a taxa de excedente. A transição entre relações pré-capitalistas e capitalistas, medidas pelo assalariamento, caracteriza o modelo de acumulação no regime extensivo.

O período extensivo se esgota no auge da generalização da forma-mercadoria, isto é, quando a produção de mercadorias e as relações entre capital e trabalho atingem a quase totalidade social, muito em função da consolidação da propriedade privada, instrumento fundamental na indução forçada de trabalhadores ao assalariamento. A forma ideológica que expressa o período extensivo é o liberalismo, pois o que se processa é a acelerada e desimpedida expansão do mercado, na ausência de mecanismos de controle por parte do Estado. A sociedade burguesa começa a se estruturar quando o estágio extensivo se esgota. A partir daí, quando são exíguos os espaços não-capitalistas para onde a produção de mercadorias possa avançar, o excedente de capital se volta para a reprodução da força de trabalho mediante o desenvolvimento das forças produtivas. A relação entre o mercado e o Estado se modifica, como atesta Deak (1991, p.36), “porque a intervenção do Estado (planejamento, produção do espaço, etc.) se intensifica e a reassertão da primazia da forma-mercadoria torna-se cada vez mais problemática”. O Estado, embora negue a forma-mercadoria, será a instância fundamental para o desenvolvimento das forças de mercado ao prover as políticas necessárias para a melhoria das condições de vida da força de trabalho. O período intensivo corresponde a forma ideológica incorporada pela Social-Democracia, cujas políticas de bem-estar social virão a substituir o liberalismo. É no período intensivo o momento decisivo para a formação de uma sociedade burguesa, pois, mesmo com a expansão dos setores capitalistas dominantes, existirá uma generalização completa da forma-mercadoria sobre o conjunto social.

Outro aspecto a ser ressaltado é que a sociedade burguesa se consolida quando o excedente de capital retorna integralmente como meio para o desenvolvimento das forças de trabalho e do capital, pela ação do próprio capitalista em sua busca pelo aumento da produtividade do trabalho, ou através do Estado na provisão de infraestruturas e outras condições que sejam necessárias para a facilitação do ciclo de produção. Europa e Estados Unidos apresentam casos específicos onde se estruturam sociedades e, conseqüentemente, cidades oriundas de um ideário liberal burguês, mas que, em momentos diferentes, passaram por períodos social-democratas a partir do fortalecimento do Estado e da matriz produtiva.

No caso das sociedades de elite, formada no Brasil, as relações capitalistas e o entravamento da acumulação induziram decisivamente para um modelo de desenvolvimento incompleto. Dentro da periodização, estes locais se mantiveram por longa data no período extensivo, onde, nas palavras de Deak (1991, p.36), “a reificação das relações sociais não é completa, como nem poderia ser, uma vez que não predomina o princípio da generalização da forma-mercadoria”.

Além disso, nos espaços já dominados pelo capital o excedente originado da produção é significativamente expatriado para além de suas fronteiras, sem retornar integralmente como elemento de acumulação e de desenvolvimento local. É dessa forma que se desenrola nas sociedades colonizadas a expatriação dos recursos locais por parte das metrópoles, enquanto processo que inviabiliza o arcabouço social e institucional para a superação do período extensivo e a inserção na fase intensiva, fundamental para melhoria das condições da força de trabalho. Assim, o enfraquecimento do mercado interno e os entraves ao desenvolvimento das forças produtivas inviabilizam o cenário propício para o surgimento de uma matriz produtiva de base, como acúmulo de capitais e desenvolvimento tecnológico. O entravamento do regime de acumulação das antigas e atuais colônias, aponta na direção de um entendimento mais amplo sobre a formação do elitismo e das desigualdades sociais na América Latina, África e Ásia.

Nas palavras de Deak (1991, p.37), a elite se constitui como classe que,

impedirá a todo custo, através do desmantelamento sistemático do desenvolvimento embrionário da indústria por uma variedade de meios tais como, medidas fiscais, monetárias e financeiras, complementados por uma política 'liberal' de importações centrada nas indústrias estratégicas de respectiva época.

Dessa forma, tomando o Brasil como exemplo, se constitui uma divisão social rígida, com concentração de renda e baixas condições de vida na cidade, elementos associados ao período extensivo das sociedades burguesas, mas que se alonga significativamente no Brasil sem a criação dos mecanismos necessários para a inserção no intensivo. É possível assim traçar um panorama complexo das conseqüências sociais, espaciais e econômicas do modo como o capitalismo se gesta a partir das forças de mercado e do Estado. Aqui, o viés de análise levará em consideração a produção do espaço urbano, sua configuração e redefinição a partir do contexto social burguês e de elite.

### **A Cidade Burguesa: as comunidades tradicionais norte-americanas na reestruturação urbana a partir das demandas ambientais**

O contexto burguês em questão analisa a cidade nos Estados Unidos sob o enfoque dos subúrbios e das relativamente recentes comunidades tradicionais. É interessante notar como ambos, embora constituam modelos que se opõem mutuamente no que diz respeito ao planejamento urbano, se estruturam sob forte controle estatal, que viabiliza no plano econômico a inserção das classes médias norte-americanas das benesses do desenvolvimento do país em meados do século XX. Igualmente, é relevante verificar como os problemas engendrados pelos subúrbios, sobretudo os ambientais, favorecem no surgimento das comunidades tradicionais enquanto formas que trazem novos significados à dinâmica urbana a partir da problemática ambiental, sem deixar, porém, de se associar à esfera pública e ao contexto urbano de entorno. Estes são aspectos fundamentais da leitura que se pretende realizar acerca da cidade norte-americana como exemplo de uma cidade burguesa.

### **A suburbanização na passagem do período extensivo para o intensivo**

O processo de formação dos subúrbios se caracteriza por duas etapas bem definidas limitadas pela década de 1930. No período de cinquenta anos que corresponde às três últimas décadas do século XIX e duas primeiras do século XX, as metrópoles norte-americanas passavam a experimentar condições similares às cidades européias no que diz respeito à consolidação de sua base industrial. Em menos de 150 anos se formaram as bases políticas, institucionais e econômicas para o estabelecimento e generalização das relações de troca e da forma-mercadoria. Segundo Aglietta (1989), após a libertação dos laços com a Inglaterra se viabilizam as condições internas fundamentais para a competição e a mobilidade entre produtores, sobretudo a partir da apropriação de terras para fins de especulação territorial. O excedente agrícola, a expansão da malha ferroviária e da imigração, todos atuando numa escala espacial mais extensa, ofereciam as condições econômicas ideais para que o fortalecimento e gênese de uma burguesia industrial. Diz o autor (1989, p.13): “A concorrência na agricultura não apenas favoreceu a acumulação do departamento que produzia os meios de produção como também permitiu o desenvolvimento de uma forte indústria alimentícia”. A produção de mercadorias e

o assalariamento haviam penetrado no campo e na cidade, desenvolvendo muito rapidamente. Aglietta (1989, p.14) completa ao mencionar que a “destruição do meio social tradicional ocorre com o desenvolvimento da indústria pesada”, onde irão discorrer transformações fundamentais na reprodução da força de trabalho a partir de novas relações salariais que permitirão um novo modo de consumo. Dessa forma, o capitalismo se reproduz nos Estados Unidos com base na “dominação das relações baseadas no acúmulo de bens que se desenvolve sob a forma de produção e consumo de massa” (AGLIETTA, 1978, p.14).

A urbanização e o padrão suburbano se orientam seguindo o avanço das fronteiras industriais e agrícolas, primeiramente com base nas ferrovias. Na transição do século até a crise de 29, a expansão das estradas de ferro já havia introduzido inúmeras vilas nos arredores dos centros urbanos. O desenvolvimento destas pequenas cidades ocorreu no entorno de estações ferroviárias, onde passaram a se configurar incipientes entrepostos comerciais e áreas residenciais (MUMFORD, 1965, p.641). A disseminação destes e de outros projetos ao redor dos grandes centros atendeu à projetos habitacionais baseados nas Cidades-Jardins e no *Town Planning*. Estes eram modelos de subúrbios, que, de acordo com Mumford, “eram descontínuos e distanciados, [...] limitados tanto em população quanto em superfície” (MUMFORD, 1965, p.641). A preocupação principal dos projetos nesta época, seguindo o postulado de Howard, era de manter comunidades rurais efetivamente pequenas, embora decorresse a existência de setores comercialmente ativos e dinâmicos no entorno das estações. Dessa forma se desenharam muitas comunidades similares, típicas unidades de vizinhança isoladas, como cidades-satélite (ou subúrbios-jardins) das metrópoles. Como exemplo destes primeiros subúrbios, citamos *Llewellyn Park*, em Nova Jersey, *Lake Forest* e *Riverside* nos arrabaldes de Chicago e *Forest Hill Gardens* em Nova York (HALL, 1988).

A partir da década de 30, a urbanização tomaria outros rumos com a política do *Welfare State* de Franklin Delano Roosevelt. A extensão das relações capitalistas baseadas na livre-concorrência entra em crise mediante o retrocesso na capacidade produtiva e no potencial do consumo da população a partir da crise de 29. A grande depressão é uma ruptura crucial no estágio de desenvolvimento do capitalismo nos E.U.A, pois, de acordo com Gunn (1989, p.32), “envolve uma mudança mais profunda e duradoura das relações capitalistas, com implicações específicas na produção e reprodução da relação de salários”. Mais adiante, o autor acrescenta que o período intensivo naquele país se baseia “num conjunto alternativo de normas sociais que foram descritas como a forma fordista de relação de salários (1989, p.33).

Dessa maneira, a partir da década de 30 e mais claramente depois da 2ª Guerra Mundial, as reformas estruturantes na política econômica induziram a crescimentos sem precedentes, refletidos no aumento da produção, do consumo e da renda. Neste contexto, os dois principais produtos de atração deste consumo de massa foram o automóvel e a habitação. As boas condições oferecidas pelo Estado para o financiamento habitacional, mediante hipotecas garantidas pelo governo a longo prazo e a juros baixos, impulsionaram o *boom* imobiliário que viria então a formar as grandes áreas residenciais nos arredores das cidades-base, isto é, metrópoles e outros centros menores já consolidados. Num primeiro momento, a primeira grande expansão suburbana veio com a proliferação destes projetos habitacionais, cada vez mais dispersos e difundidos. Hall atesta que, de acordo com o *U.S Bureau of Census*, em 1950 os subúrbios cresciam numa proporção dez vezes maior do que as cidades-base e, que em 1954, cerca de 9 milhões de pessoas haviam se mudado para os subúrbios. Contudo, a composição suburbana só estaria claramente definida com a expansão das auto-estradas. Os investimentos

federais nestas grandes obras permitiram uma acessibilidade cada vez maior entre as cidades-base e os subúrbios, fortalecendo ainda mais um contexto que já vinha se configurando no interior das principais metrópoles, de construção de estradas intermunicipais, substitutas àquelas de ferro no começo do século. As autopistas arteriais e a mobilidade trazida com o automóvel possibilitaram uma expansão na urbanização, cujo avanço horizontal tomou grandes áreas antes rurais.

Mais especificamente sobre o campo do planejamento, desde a proliferação dos primeiros subúrbios-jardins os planos reforçaram o aspecto do isolamento da comunidade, com parâmetros bem definidos de contenção populacional e de crescimento. Nesta formação predominou a escala do pedestre e as vias locais eram desenhadas para facilitar a circulação no interior da comunidade. Com o avanço das auto-estradas e com o *boom* imobiliário, o subúrbio deixou de ser uma unidade de vizinhança, tornando-se uma massa difusa de baixa densidade, envolvida pela conurbação<sup>1</sup> (MUMFORD, 1965). Os projetos para a edificação de novos bairros definiam o zoneamento, os padrões construtivos dos lotes, dimensões de ruas, calçadas, testadas, e uma série de outros parâmetros urbanísticos. No que tange ao zoneamento, eram designadas áreas residenciais unifamiliares predominantes nos bairros, visando estimular o ambiente familiar, manter os valores do solo, e conseqüentemente, sustentar uma auto-segregação relativa às famílias negras e de baixa renda assentadas nas cidades-base. É imperativo afirmar que, os parâmetros urbanísticos e o zoneamento foram, de acordo com Bressi, efetivamente replicados para um número incontável de outras comunidades, quase sempre com poucas modificações. Dessa forma, o espalhamento contínuo destes projetos-padrão impôs uma uniformidade em que os subúrbios deixaram de ser os antigos refúgios para se tornarem parte da metrópole (BRESSI, 1994).

### A reprodução espacial na cidade burguesa: as comunidades tradicionais

Seguindo este padrão de crescimento e organização, o subúrbio, enquanto parte de um conjunto metropolitano essencialmente extenso e funcional, gerou um ônus econômico medido por custos atrelados à cultura do carro, traduzido no incremento do congestionamento, dos acidentes e da manutenção de um automóvel. Por outro lado, trouxe problemas de caráter social a partir do stress individual e familiar gerados por gastos excessivos de energia e de tempo despendidos na mobilidade urbana, e também pela perda de convívio social cotidiana na rua, onde o pedestre é substituído pelo carro. Por fim, o subúrbio favoreceu na emergência de contradições ambientais em função do avanço da urbanização sobre áreas rurais e de vegetação nativa e, principalmente, da geração de poluição proveniente de automóveis altamente consumidores de combustível e fonte incessante de resíduos tóxicos nocivos (LANGDON, 1994; BRESSI, 1994; DUBNER, 2008).

Um das conseqüências destes problemas, dentro do campo urbanístico, é o surgimento do *Smarth Growth*<sup>2</sup> e a reaparição de elementos associados às cidades pré-subúrbio. Uma das correntes influenciadas por este movimento, o *New Urbanism*, tem sido àquela que mais se consolidou nas últimas décadas, referenciando inúmeros planos nos Estados Unidos. A expressividade do *New Urbanism* reside em outra estruturação de cidade, pautada essencialmente na priorização do homem em oposição ao carro, na utilização de usos mistos em detrimento da separação de funções, na densificação das atividades e das formas urbanas e no predomínio do público sobre o privado. Mediante uma cidade mais compacta e mista, os projetos almejam diminuir os gastos de energia despendidos na mobilidade urbana, favorecendo os encontros de pessoas e o senso de comunidade.

1 De acordo com Flávio Villaça (1998), o processo de *conurbação* se caracteriza pela fusão de áreas urbanas. Embora em sua obra "Espaço intra-urbano no Brasil" o mesmo se refira a formação de regiões metropolitanas brasileiras, nos valemos deste termo para elucidar o processo de crescimento do subúrbio norte-americano em que o urbano torna-se contínuo, onde um núcleo antes isolado passa a se interligar com outros formando, gradativamente, uma grande tecido urbano edificado.

2 É sob a crítica anti-modernista do arquiteto luxemburguês Leon Krier, que o *Smarth Growth* se difunde pelos Estados Unidos, aparecendo como uma nova tendência em planejamento urbano, visto que as críticas originadas pelo padrão suburbano eram cada vez mais intensas. A partir daí, muitos projetos passavam a levar em consideração a importância das comunidades tradicionais, o que significou o retorno das cidades pequenas, densas e compactas. Para Bressi, a proposta central na edificação de comunidades tradicionais esteve num planejamento pautado em quatro aspectos principais: a) O centro de cada bairro deve ser definido como um espaço público; b) cada bairro deve acomodar diversos tipos de moradias e ter zoneamento misto; c) os carros devem ser mantidos para deslocamentos apenas para grandes distâncias, deixando para o transporte público a função de mobilidade cotidiana; d) os prédios não devem ser concebidos como objetos isolados de suas áreas de entorno e precisam contribuir para a definição espacial das ruas e parques.

Este tipo de planejamento aparece como contraposição ao subúrbio, e, embora este tenha favorecido para a generalização de problemas econômicos, sociais e ambientais, é sobre estes últimos que o *New Urbanism* será mais precisamente associado, uma vez que a formação de seu campo ideológico e a elaboração de seus primeiros projetos emergem dentro de um contexto de fortalecimento das demandas ambientais globais. Assim se definem princípios urbanísticos que implicam numa tentativa de minimizar o uso do carro e ampliar a mobilidade ciclística e individual, condicionados por uma estrutura viária em *grid* e por um zoneamento estritamente misto. Igualmente, ao se institucionalizar em 1993, a partir da criação do *Congress of the New Urbanism (CNU)*, este modelo irá acompanhar, dentro da escala arquitetônica, às atuais exigências dos chamados prédios verdes, visando atender as demandas ambientais mediante técnicas construtivas que tenham menor impactação ambiental. Nesse sentido, se incentiva ao uso de materiais menos nocivos ao entorno e criam-se, por exemplo, sistemas de captação da água da chuva ou maneiras de aumentar a eficiência energética da edificação.

O conjunto de obras realizadas partiu de iniciativas dos próprios governos locais, em parceria com escritórios especializados e credenciados no CNU, sem excluir também outros empreendimentos oriundos de investimentos particulares. Entretanto, as premissas do *New Urbanism* não somente foram aplicadas como instrumentos para o desenvolvimento de setores urbanos decadentes, o que, a priori, deveria ser o objetivo principal, mas também tornaram-se uma nova e excelente opção de produto para o setor imobiliário e turístico norte-americano, conforme verificado com *Seaside*<sup>3</sup> e *Celebration*<sup>4</sup>. Estas são duas maneiras importantes de se visualizar o modo como o *New Urbanism* vem sendo trabalhado nos Estados Unidos, onde existe uma preocupação focada essencialmente nos problemas da cidade, de um lado, e uma apreensão voltada para os interesses do mercado imobiliário, de outro. No primeiro caso as ações se pautaram mediante alterações no uso da terra e do transporte, em obras de infraestrutura viária e no mobiliário urbano. Dentre estes casos podemos exemplificar a comunidade de *West Palm Beach* e a cidade de Miami, onde os planos visavam atender a demandas referentes à vitalidade econômica de determinadas zonas, a preservação de áreas históricas e a definição de áreas de estacionamento, por exemplo. Quando utilizado como um produto do mercado imobiliário, o *New Urbanism* tendeu a ser utilizado como fator incorporador de valor, ao proporcionar o discurso de comunidades pequenas, eficientes e sustentáveis.

Nesse sentido, em que pesem as críticas associadas à expansão do planejamento de comunidades tradicionais e do *Smart Growth* (o que não se pretende, neste artigo, analisar), convém destacar que ao representarem a própria reprodução do subúrbio, se inserem dentro de um marco histórico e processual, cujas transformações se gestam nas necessidades típicas do modelo suburbano. Os próprios ideais de cidade se construíram nas lacunas deixadas pelo planejamento centralizado do período keynesiano, resgatando, por outras partes, princípios de correntes anteriores aos subúrbios, como o movimento das Cidades Jardins e do *City Beautiful* de Daniel Burnham. No decorrer da história, a despeito das dissonâncias ideológicas de cada corrente, a lógica burguesa de ampliação do excedente econômico na cidade se deparou com forte regulação e planejamento territorial, enquanto mecanismos fundamentais de expansão da própria burguesia. Procuraremos ampliar esta discussão nas partes finais, após enfocarmos a lógica imbricada à sociedade de elite.

3 Seaside se projetou como um novo parâmetro em planejamento, priorizando o essencial do que atualmente identifica o *New Urbanism*, porém alguns estudiosos a classificam como um obra pontual e que não levou em consideração os aspectos de ordem regional. Construída efetivamente “do zero”, a cidade constituiu um rentável projeto para seus empreendedores, tendo seus lotes sido valorizados em quase 12 vezes entre os anos de 1981 e 2004. Nela foi rodado o filme “O Show de Truman”, do diretor Peter Weir, que utilizou a cidade como símbolo de artificialidade e distanciamento dos problemas urbanos norte-americanos. Em particular, embora se justifiquem alguns argumentos sobre a promoção de áreas públicas e de lazer, e o discurso pró-ambiental atrelado ao não uso do carro, o próprio símbolo do movimento deixa a desejar com relação a alguns princípios, sobretudo o que prezam a diversidade. Na verdade, Seaside inclina-se muito mais para um produto imobiliário para classes médias do que para uma cidade efetivamente diversa.

4 Fundada em 1996, Celebration foi idealizada, desenvolvida e gerenciada pela *The Celebration Company*, subsidiária da *The Walt Disney Company*, sob a responsabilidade dos escritórios Cooper, Robertson & Partners e Robert A. M. Stern Architects. Celebration tornou-se um dos pontos altos na divulgação do *New Urbanism*, e destinou-se a famílias de renda média e alta. Mesmo considerando alguns princípios, o planejamento de Celebration se voltou amplamente para as questões estéticas relativas ao paisagismo e a arquitetura das edificações, e, o fortalecimento de uma comunidade tradicional densa e diversa cedeu espaço para que 500 famílias pudessem concretizar seu sonho dourado de morar na Disneylândia.

## A Cidade de Elite: os grandes empreendimentos imobiliários na metrópole brasileira e a manutenção do *Status Quo* a partir das demandas ambientais

A cidade de elite aborda o caso brasileiro, com base na leitura da fragmentação urbana medida em territórios fortemente demarcados, onde predominam dualidades entre o formal e o informal, o legal e o ilegal, o real e o imagético, a pobreza e a riqueza. Neste sentido, a análise buscará ampliar o entendimento da cidade de elite sob o enfoque econômico e social relativo à formulação das relações capitalistas no Brasil, de modo a articular as contradições daí decorrentes com a ineficiência da ação do Estado no direcionamento de políticas de planejamento urbano.

Apesar da importação de conceitos e da consolidação de problemas similares à cidade norte-americana, no Brasil tais conceitos encontram dificuldade de se estabelecer na medida em que passam a se defrontar com contradições de caráter político típicos das cidades de elite. Por exemplo, sob uma sociedade burguesa a horizontalização urbana é conseqüência de forte *presença* do Estado, a partir da proliferação de projetos habitacionais para classe média e de investimentos em auto-estradas, num contexto inerente à política do *Welfare State*. No Brasil tal processo ocorreu tanto pela *ausência* (autoconstrução de moradias em áreas externas à cidade legal), quanto pela flexibilização da legislação e por políticas equivocadas na área da habitação (geralmente destinadas em áreas distantes do centro). No que diz respeito à questão ambiental a cidade de elite tem evidenciado uma maior apropriação destas recentes demandas pelo mercado imobiliário, em vez de se tornar objeto de política pública, de Estado. Tal evidencia se expressa na ampliação de novos empreendimentos que carregam um viés ambiental, o que aponta para entendimentos específicos e implicitamente reduzidos acerca desta questão, em função das próprias finalidades empresariais que estes empreendimentos estão submetidos. Dessa forma, a cidade de elite se reproduz de forma a manter as engrenagens de uma urbanização que implica no consumo de espaço, na exclusão social, na gentrificação, no rodoviarismo e nas demais conseqüências atreladas ao acesso desigual, por distintos grupos sociais, à terra urbana e às esferas decisórias no aparato de Estado.

### A cidade de elite, rupturas espaciais e desigualdade

Não é possível descolar o processo urbano no Brasil e o modelo econômico predominante no regime colonial. Na verdade, a face colonial no Brasil irá constituir a raiz da sociedade de elite, onde as relações capitalistas de produção e o conseqüente regime de acumulação não seguirão o modelo clássico. Eduardo Galeano descreve como se caracterizou o modelo entravado de acumulação e o desenvolvimento incompleto das bases políticas e institucionais que possibilitassem o surgimento de uma indústria tipicamente nacional e a superação do regime extensivo. Cita o autor (1985, p. 41): “Ouro, prata, açúcar: a economia colonial, mais abastecedora do que consumidora, estruturou-se em função das necessidades do mercado europeu, e a seu serviço”. Neste processo, donos de minas e grandes latifundiários usufruíam da mão-de-obra negra e indígena, e constituíam a nascente elite dominante, cujo excedente de capital proveniente da exploração dos recursos naturais e do trabalho eram destinados ao consumo de manufaturas vindas da Europa.

De fato, como diz Galeano (1985), a enorme mão-de-obra disponível, gratuita, e a grande demanda europeia por produtos vindos da América tornaram possível um importante acúmulo de capitais nas colônias ibéricas. Entretanto, tal riqueza, antes de se ampliar a um número de beneficiários, se

restringiu à pequena leva de mercadores e proprietários ligados à metrópole. Além disso, os capitais acumulados eram desviados para a construção de grandes palácios e outras construções suntuosas, como também para a aquisição de artigos de luxo e novas terras. Neste processo relativamente básico vai se desenrolar o modelo de acumulação entravada no Brasil, pois a parte do excedente que se integra à sociedade colonial não será absorvida como mecanismo de desenvolvimento industrial.

Assim, ao longo de sua história, o desenvolvimento das atividades econômicas no Brasil será determinado por rígidas estruturas de dominação e controle do excedente produzido. As engrenagens econômicas serão movidas por interesses estrangeiros e o arcabouço institucional que permitirá a apropriação continuada do excedente estará sob a égide das elites locais, única beneficiada do regime de expatriação. É a partir da elite constituída que se gesta, por exemplo, no império, a inserção econômica do país nas relações econômico-financeiras a partir do processo de “independência” (Deak, 1991; Prado, Jr, 1945). A dependência econômica subsiste ao processo de independência política, pois o mercado financeiro irá apenas dar continuidade ao regime de expatriação, embora de modo diferente. Não convém entrar nesta discussão, senão destacar que o regime histórico de produção e distribuição desigual de bens e recursos econômicos irá perdurar até o Brasil republicano, se aprofundando na ditadura e na redemocratização, com base em diferentes formas de domínio do excedente. O processo industrial na década de 30, por exemplo, antes de visar as exigências do consumo de bens, se direcionou para àquelas de acumulação baseada na supressão dos mecanismos de reprodução da força de trabalho. Segundo Francisco de Oliveira, o desenvolvimento desigual e combinado, antes de basear na existência de um setor “atrasado” em contraposição a um “moderno”, é “produto de uma base capitalística de acumulação razoavelmente pobre para sustentar a expansão industrial” (Oliveira, 1972, p.60). A industrialização na década de 30 não representou qualquer mudança de estrutura, ao contrário, apenas aprofundou as relações arcaicas da colônia e do império, porém com uma nova face. Dessa forma, o Brasil caminhou para a consumação da concentração da renda e da desigualdade social.

Antes e depois do estabelecimento das primeiras indústrias no país, o espaço irá se configurar sob o comando exclusivo do empresariado urbano, grandes proprietário de terras e agentes imobiliários. Como podemos estabelecer conexões entre o elitismo e a formação da metrópole brasileira? A discussão se introduz na esfera urbanística e do planejamento urbano. Sob a ótica das elites econômicas, até a década de 30 as políticas urbanas de planejamento recorriam às escolas urbanísticas européias os planos para concepção de novos bairros e dos centros. É nesta fase que se institui um modelo racionalista e higienista na esfera urbanística, já muito difundido na Europa e nos Estados Unidos, definidos por planos de embelezamento e melhoramento de áreas centrais a partir da abertura de vias de acesso e circulação sobre áreas ocupadas por populações pobres. Estes, ex-escravos, imigrantes e indígenas convergiam às cidades para se amontoar em cortiços e favelas<sup>5</sup>. Os raros planos urbanos que saíram do papel desde àquela década serviram apenas para trazer a demolição e a expulsão destes contingentes para a execução de grandes obras de embelezamento.

O urbanismo não encontrará resposta para as contradições sociais urbanas, uma vez que não se volta como instrumento de desenvolvimento urbano, senão para criar monumentos grandiosos e algumas vezes artísticos para o usufruto da elite. A falta de habitação, saneamento básico, transporte, o surgimento de loteamentos clandestinos e a profusão de mendigos e delinquentes, induzem a classe dirigente na difusão continuada dos planos diretores. Neste sentido, é adequado e muito preciso o artigo de Flávio Villaça (2004) em sua crítica ao Plano Diretor, ao estabelecer que, após a década de

5 No Rio de Janeiro, segundo Maurício de Abreu(1994), o aparecimento da favela na cidade data do ano de 1893, porém apenas será reconhecida pelos órgãos públicos como parte da cidade, e conseqüentemente, como objeto de intervenção do planejamento, na década de 40 do século seguinte.

40 e até os planos diretores participativos, só é possível entender a produção e reprodução da cidade no Brasil, se se compreende o planejamento enquanto ideologia<sup>6</sup>, não mais como aplicação concreta.

O que isto significa? De fato, significa que o planejamento urbano será o meio em que a elite se apoiará para ocultar sua dominação espacial e seu controle sobre a produção da cidade. Em outras palavras, será sob o discurso da “falta de planejamento” que se encontrará a justificativa para as contradições existentes, restando ao Estado o ônus de criador e gestor da problemática urbana. Na verdade, ao longo das décadas, inúmeros planos foram elaborados sem que nenhum conseguisse, de fato, conduzir ao desenvolvimento pleno da cidade e, o planejamento urbano, enquanto competência de Estado, pouco conseguirá contrapor as forças de dominação ideológica. Essa é uma diferença crucial entre a ação do planejamento no Brasil e nos Estados Unidos, como tratando anteriormente. Villaça atesta o seguinte sobre ambos os casos:

Nestas últimas (sociedades norte-americanas e européias), o planejamento legitima ações concretas do Estado, pois nelas há correspondência entre ambos. Aqui não, sendo discurso, o planejamento é uma fachada ideológica, não legitimando ação concreta do Estado, mas, ao contrário, procurando ocultá-la. **O que há de comum é apenas que, em ambos os casos, o que está por detrás da fachada do planejamento é o poder, a dominação. Entre eles, a grande diferença está nos níveis de hegemonia, a aceitação e credibilidade desse “poder”** (Villaça, 2004, p.191, grifo nosso).

Neste sentido, o destaque final ilustra um elemento fundamental para o entendimento da espacialização da cidade de elite, onde as relações de poder são ocultas, controladas e articuladas por grupos hegemônicos. Tal corporativismo na gestão e no planejamento se traduz na matriz tecnocrática e autoritária na elaboração de planos marcados pela dualidade na aplicação da legislação, onde, de um lado, existe relativo controle sobre as áreas passíveis de valorização e de interesse do mercado imobiliário e, por outro, relativa flexibilidade na aplicação da lei para a proteção de áreas de relevância ambiental, ou áreas inadequadas para o avanço da urbanização. Os desdobramentos mais diretos apontam para um crescimento urbano fora da lei, ou, em outras palavras, para a produção de não-cidades, na medida em que surgem bairros baseados na autoconstrução e na falta de equipamento públicos, alheios à dinâmica urbana. Em cada cidade brasileira pode se mensurar níveis distintos de informalidade, em que muitas delas, sobretudo na Região Norte, expressam a regra como exceção e a exceção como regra, visto que mais de 50% das moradias não compõem a esfera formal.

O aumento do número de loteamentos clandestinos e favelas nas áreas periféricas, acompanhado de investimentos maciços em infraestrutura nos centros principais e seus arredores são indicativos espaciais relevantes que demarcam as ações que visam a manutenção do *Status Quo*. Isto significa manter os mecanismos de dominação social a partir da valorização dos espaços controlados pela elite econômica, processo que se amplia do mesmo modo que a ocupação periférica. Ermínia Maricato auxilia nesta discussão, ao expor duas características fundamentais da urbanização brasileira: A primeira é a incompatibilidade entre salários e preço da habitação, altamente restrito e circunscrito as elites e classes médias, embora nem todos considerados nesta faixa de renda tenham a possibilidade de abrir um financiamento. A segunda constitui a canalização dos recursos públicos para fins puramente privados, como a construção de infraestruturas de modo a alimentar o mercado imobiliário especulativo (MARICATO, 2004).

6 O termo ideologia merece maior precisão. Neste artigo entendemos que o sentido de “dominação” implícito à noção de ideologia deve ser ressaltado, assim como proposto por Chauí (1981). Com base na autora, o cerne do entendimento da ideologia é a de manter os mecanismos de controle e poder de uma classe sobre outra a partir de um conjunto de idéias, símbolos e valores, enquanto arcabouços reinantes de explicação da práxis social. Estes elementos constitutivos da ideologia apontam para interpretações que procuram ocultar a história real e prática imediata dos homens, utilizadas como determinações circunscritas a um discurso tido como oficial.

Nos últimos 30 anos, a crescente falta de controle sobre o uso do solo e a voracidade de agentes imobiliário na produção da cidade se traduziram no contínuo consumo de espaço para investimentos ou especulação. Tais investimentos correspondem a empreendimentos residenciais verticais geralmente situados às margens de centros decadentes e empreendimentos residenciais horizontalizados localizados nas franjas urbanas (KOVARICK, 1994).

A incorporação de terras urbanas e rurais por parte do mercado imobiliário se amplia com o aumento gradativo da liquidez para a compra de bens urbanizáveis medida pelo incremento das classes médias e altas. O acirramento da competição intra-urbana na procura por terras estrutura um padrão espacial conduzido pela valorização continuada dos terrenos, em que classes pobres e boa parte da média não estarão incluídas. Desta forma, dentro deste modelo de estruturação, o espaço urbano representa em si um espaço político, onde a crescente dominação implicará em vantagens econômicas.

### **A reprodução espacial na cidade de elite: os empreendimentos imobiliários e sua matriz sustentável**

Dessa forma, a cidade será explorada dentro dos instrumentos de marketing dos empresários, com intuito de incorporar ao produto os signos de construção de uma cidade ideal, negando assim os problemas aparentes na cidade real. Estes símbolos se reafirmam diariamente na venda de segurança, identidade social e cultural, proximidade com a natureza, lazer, etc. Na medida em que se intensificam os discursos em defesa dos recursos ambientais, primeiro a nível global e depois nas escalas locais, o símbolo da sustentabilidade começa a ser explorado e se transforma numa presente e atual estratégia dos empreendedores no processo competitivo de inovação em produtos imobiliários.

O que representa este fenômeno? Devem ser destacados dois pontos importantes a respeito da articulação entre mercado imobiliário e problemas urbano-ambientais: O primeiro é a deturpação das condições ambientais sob a nuvem ideológica que as instituições ligadas ao setor imobiliário e ao Estado estampam na mídia e em instrumentos de marketing, de que ambos acompanham as atuais demandas ambientais e urbanas. O segundo é o fortalecimento do processo de empresariamento da gestão urbana, termo exposto por Harvey e citado por Vainer (2003), a partir do fortalecimento da produtividade, competitividade e subordinação às lógicas de mercado, em que, neste trabalho, credita-se ao fator ambiental um importante catalisador.

De fato, ao longo dos 10 últimos anos, o componente ambiental adquire gradativa relevância no bojo dos investimentos, especialmente nas grandes metrópoles e naquelas de forte potencial turístico, embora tal identificação represente uma porcentagem pequena em relação aos empreendimentos convencionais. No entanto, vale considerar as perspectivas atuais e futuras desta estratégia do mercado imobiliário, sobretudo para se questionar em que medida a mesma pode minimizar os impactos gerados ao meio ambiente urbano.

Como exemplo, podemos citar alguns casos específicos em metrópoles e centros regionais importantes. Em Palhoça, arredores de Florianópolis, um grande projeto urbano tem adquirido destaque internacional ao propor um projeto-modelo de urbanismo sustentável. Este empreendimento, denominado de Cidade Universitária Pedra Branca, já analisada pelo autor em pesquisa recente, constitui um grande loteamento localizado na fronteira da urbanização do núcleo metropolitano de Florianópolis. O “Bairro do Futuro” como difundido pela mídia local e até nacional<sup>7</sup>, se consolida no planejamento multifuncional, na edificação de áreas verdes e no investimento em tecnologias

7 O empreendimento foi alvo de notícia recente da revista EXAME, do dia 30 de junho de 2010, sob o título de “O bairro do futuro”.

sustentáveis. Além deste, podemos citar outras obras em andamento na mesma região, como o Sapiens Park e o já conhecido empreendimento de Jurerê Internacional, na Ilha de Santa Catarina. Outros exemplos podem ser encontrados em várias outras metrópoles, como os condomínios Ecovilles e os empreendimentos Ecoesfera<sup>8</sup>, sem desconsiderar a crescente atração destes produtos nas construtoras e incorporadoras convencionais.

Em particular, a incorporação destes conceitos no mercado imobiliário assinala um processo de transformação importante na escala metropolitana, cujos elementos constitutivos favorecem na ampliação desenfreada de possibilidades para novos negócios, sobretudo, quando os mesmos passam a ser respaldados sob a nuvem ideológica da problemática ambiental. Decerto que a dinamização dos fluxos de riqueza conduzidos pelo mercado imobiliário e outras classes empresariais, em sua hegemonia na produção do espaço fomentaram, em longo prazo, à emergência de contradições ambientais. Em cada cidade, a apropriação acelerada de terras para o circuito da especulação gerou problemas similares, com intensidades distintas. Cabe ressaltar a poluição proveniente de automóveis, a transferência forçada de populações para áreas impróprias para assentamentos humanos (áreas íngremes, alagadiças), o que significa não somente um risco social, mas um risco para ambientes naturais que possuem uma dinâmica própria, gradativamente alterada em função da intensa ocupação, como zonas lagunares e praias, ambientes de restingas, de mananciais hídricos, etc.

O conflito entre ambiente natural e ambiente social terá implicações decisivas na qualidade de vida urbana e na interação entre os indivíduos e seu ambiente de entorno, e, tampouco é possível descolar tal conflito dos mecanismos de reprodução da pobreza e de exclusão urbana. Como abordado anteriormente, o consumo deste espaço constitui a supressão acelerada de áreas para moradia popular e áreas para preservação do ambiente natural. Neste sentido, um espaço que se configura sob a égide da fragmentação sócio-espacial a partir de rígidas rupturas entre fluxos de riqueza e de pobreza, passa a produzir conflitos na esfera ambiental mesmo considerando o papel do empreendedorismo imobiliário sustentável.

Eis que a cidade de elite, no tocante a produção do espaço, implicará no mesmo conservadorismo da classe hegemônica brasileira, pois esta detém e controla rigidamente as terras urbanas que lhe convém se apropriar, bem como participa quase em unanimidade das esferas decisórias de Estado. Sob um processo de transformação controlada e não estrutural, na medida em que mantém um processo de modernização apenas seletiva, é que a cidade de elite se reproduz. Tal será a engrenagem que movimenta a proliferação do mercado imobiliário e suas recentes estratégias ambientais.

Ao entrar nas páginas finais deste artigo, procuramos delinear melhor a presente discussão, de forma a avançar no entendimento da produção da cidade brasileira na perspectiva de atuação de seus setores sociais dominantes.

### **Considerações finais: os poderes hegemônicos na construção da cidade**

A discussão travada acerca da cidade burguesa elucidou como se configuram os padrões de urbanização a partir das determinantes econômicas e políticas gestadas durante a fase intensiva do capitalismo nos Estados Unidos. É relevante enfatizar que o espaço urbano se configura subordinado

8 Estes respectivos empreendimentos representam importantes investimentos que se valem da noção de sustentabilidade como instrumento comercial. O termo Ecoville se expande através de alguns empreendimentos pelo país, a partir de diferentes incorporadoras onde a sustentabilidade compõe projetos distintos e específicos. Ao contrário, os empreendimentos Ecoesfera constituem marcas de uma única incorporadora, mais atuante no Estado de São Paulo, voltada para produtos imobiliários deste tipo.

a um regime fordista de acumulação responsável pela provisão de infraestruturas e de empregos, cujas engrenagens de expansão urbana serão movidas pelo incremento da renda e de uma classe média sedenta pelo espectro ideológico do consumo.

O crescimento metropolitano seguiu uma regra onde a ocupação esteve subordinada à políticas de urbanização prévia, e, os promotores imobiliários responsáveis pela abertura de novos empreendimentos urbanos, sejam eles privados ou públicos, agiam sob forte controle e regulação do uso da terra. Tal controle, associado à formação de uma base produtiva nacional e à composição de uma força de trabalho e de consumo, conduziu ao modelo de reprodução suburbano em meados do século XX. Assim, num primeiro momento será incipiente a falta de moradia ao conjunto geral da população, mesmo se considerarmos a problemática racial no país, onde os negros ocupam os piores locais pra moradia e os empregos de menor qualidade. O contingente de populações negras e latinas, porém, constituem grupos que ainda encontraram lugar nos chamados CBD's (*Central Business District*), ou cidades-base<sup>9</sup>. É imperativo afirmar que, segundo Peter Marcuse, negros e latinos, mesmo constituindo populações mais periféricas do que a classe trabalhadora branca, também puderam se inserir dentro da dinâmica do mercado imobiliário através de uma série de incentivos governamentais. Peter Marcuse enfatiza que o Estado, embora tenha incentivado decisivamente para a formação de um padrão residencial segregacional ao gerir o crescimento suburbano, também definiu políticas públicas no CBD em torno daqueles contingentes. Cita o autor, por exemplo, a ampla provisão de moradia social, o uso de incentivos fiscais para promover o desenvolvimento econômico local, acordos intermunicipais relativos à moradia para famílias de baixa renda, provisão de espaços públicos e de oportunidades para a comunicação pública, dentre outros (MARCUSE, 2004, p.30).

É na provisão das moradias e das infraestruturas, no acesso à terra e no planejamento de áreas públicas que serão definidas as estruturas fundamentais da cidade burguesa no plano espacial. Dentro de uma perspectiva histórica de transformações importantes, como no caso das demandas ambientais, a cidade se reproduz internamente sem se descolar das estruturas históricas constitutivas a evolução das relações capitalistas. Dessa forma, os projetos urbanos do *New Urbanism* apenas modificam as formas espaciais relativas à uma estrutura rígida em que predomina o papel do Estado na condução das políticas urbanas (isto significa nos atentarmos para a função do planejamento urbano e do urbanismo naquele país), e a sociedade a partir dos associativismos de bairro. É preciso considerar que a decorrência de uma intensa competição entre grandes investidores imobiliários se faz presente, mas numa base social que impõe tensões e enfrentamentos entre os limites da preservação e da exploração do espaço urbano. É sob as lutas que envolvem as classes médias, sobretudo, e os setores empresariais burgueses que a cidade se define entre as forças de persuasão e as forças de resistência.

A função do mercado imobiliário e o espaço por ele produzido nos conduz a pensar sobre a reestruturação urbana implicada nos moldes da sociedade de elite, diferentemente da burguesa. Neste sentido, uma consideração importante é que, a despeito do crescente discurso global em prol das demandas ambientais, estendendo-se neste aspecto o desenvolvimento de tecnologias e a formulação de diretrizes e princípios norteadores a questão, as possibilidades e caminhos em direção à sustentabilidade urbana se fecham na mesma proporção que se ampliam a apropriação de terras urbanas, centrais ou periféricas, para a consolidação de investimentos imobiliários. Nestes, a ampliação de conceitos ambientais nos remete a pensar numa relação de causas positivas e negativas que tendem a se anular, na medida em que, de um lado, permitem a melhor utilização dos recursos,

9 *Central Business District* ou Bairro Central de Negócios engloba as áreas historicamente constituídas nas grandes metrópoles norte-americanas, e que sofrem com o êxodo das classes médias tradicionais ao ritmo de abertura de novas fronteiras suburbanas. O CBD mantém sua função de setor polarizador das atividades econômicas secundárias e terciárias, inclusive setores terciários avançados, configurando assim um padrão tendencialmente funcionalista da metrópole norte-americana. Neste artigo, o CBD também é denominado de cidade-base, por constituir o núcleo urbano histórico que se desenvolve, sobretudo, na abertura de linhas férreas, num período que pode ser demarcado entre meados do século XIX e começo do XX. No pós-guerra, o CBD altera sua função quando o território norte-americano se abre para a matriz rodoviária, veia central de expansão do subúrbio residencial.

mas, de outro, assinalam a continuidade de um padrão de crescimento e organização do espaço essencialmente horizontal, difuso, segregatório, consumidor de espaço, e, sobretudo, que atua dentro dos antagonismos do aparato regulatório urbano. Dessa forma não representam qualquer modificação na estrutura espacial urbana, senão para estimular a manutenção do *Status Quo* dominante, na medida em que fortalece o conteúdo ideológico de que, a partir dos mecanismos de mercado é possível minimizar ou até superar as contradições urbanas e ambientais. Os empreendimentos sustentáveis aparecem como a “colaboração” do mercado imobiliário para a minimização da degradação, restando aos outros setores sociais realizarem sua parte. Assim se torna mais profundo o conteúdo ideológico na sociedade de elite, onde a profícua ambigüidade nas políticas urbanas provém de uma correlação de forças e poderes amplamente distintos, competindo assim ao Estado o ônus de responsável pelos problemas a partir “da falta de planejamento” e, na fase atual, ao mercado como grande empreendedor de mudanças positivas. Eis que a ideologia na sociedade de elite cumpre sua função de inverter o espectro real.

É importante reiterar também que as forças de mercado ganham destaque à medida que o conteúdo ideológico neoliberal se consolida no bojo do Estado, tanto nas sociedades burguesas, quanto nas de elite. Entretanto, nos Estados Unidos, apenas para citar o caso analisado neste trabalho, o mercado atuou sobre uma base de pleno emprego e de autonomia coletiva mínima, e igualmente sobre um regime universal de previdência e de direito à moradia. Na sociedade de elite, no caso a brasileira, quando houve maior intervenção estatal voltada à moradia, esta não favoreceu as grandes massas excluídas da dinâmica do mercado, não havendo assim um alcance significativo no combate ao déficit habitacional. Assim, a “desordem” na cidade de elite responde a uma ordem estrutural, histórico-social, que funciona como um *princípio organizador* de um modelo de urbanização que retrata a evolução e consolidação de um capitalismo incompleto e de uma sociedade fortemente polarizada. Uma polarização marcada entre setores modernos e arcaicos, mediados por uma classe dominante que controla rigidamente o acesso à terra e molda à cidade de acordo com seus próprios fins à medida que a expansão do capitalismo global impõe novas estratégias de acumulação. A problemática ambiental torna-se uma imposição premente neste processo.

## Referencias Bibliográficas

- ABREU, Maurício de. **Reconstruindo uma história esquecida: origem e expansão inicial das favelas do Rio de Janeiro.** São Paulo, Núcleo de Estudo Regionais e Urbanos - Revista Espaço & Debates, nº 37, p.34-45, 1994.
- AGLIETA, Michel. **Fases da expansão capitalista nos Estados Unidos da América.** São Paulo, Núcleo de Estudo Regionais e Urbanos - Revista Espaço & Debates, nº 28, 1989.
- BRESSI, Todd W. *Planning the American Dream.* In: KATZ, Peter. **The New Urbanism – Toward an Architecture of Community.** New York, McGraw Hill Inc, 1994.
- DEAK, Csaba. **Acumulação entravada no Brasil e a crise dos anos 80.** São Paulo, Núcleo de Estudo Regionais e Urbanos - Revista Espaço & Debates, nº 32, p.32-46, 1991.
- DUBNER, Stephen J. **What Is the Future of Suburbia? A Freakonomics Quorum.** The New York Times, 12 de agosto de 2008. Disponível em: <http://freakonomics.blogs.nytimes.com/2008/08/12/what-is-the-future-of-suburbia-a-freakonomics-quorum/?scp=1&sq=dubner%20suburbia&st=cse>. Acesso em: 05/11/2010.
- GALEANO, Eduardo. **As Veias Abertas da América Latina.** Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1985.
- HALL, Peter. **Cidades do Amanhã.** São Paulo: Perspectiva, 1988.
- KOVARICK, Lúcio. **Espaço Urbano e Espaço Político: do populismo à redemocratização.** In: As lutas sociais e a cidade – São Paulo: passado e presente. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1994.
- LANGDON, Philip. **2004: a year of ample progress for New Urbanism.** New York, New Urban News, 2004. Disponível em: <http://www.newurbannews.com/2004Dec04.html>. Acesso em: 02/10/2010.
- MARICATO, Ermínia. As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias – Planejamento urbano no Brasil, in: **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos.** Petrópolis, Ed. Vozes, 2000.
- MARCUSE, Peter. **Enclaves, sim; Guetos, Não: A segregação e o Estado.** São Paulo, Núcleo de Estudo Regionais e Urbanos - Revista Espaço & Debates, v.24, nº45, p.25-33, jan/jul de 2004.
- MUMFORD, Lewis. **A Cidade na História.** Belo Horizonte: Itatiaia, 1965.
- OLIVEIRA, Francisco de. **A crítica a razão dualista.** São Paulo: Boitempo Editorial, 2003.
- PRADO JR, Caio. **História Econômica do Brasil.** São Paulo: Brasiliense, 2004.
- VAINER, Carlos. Pátria, Empresa, Mercadoria. In: **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos.** Petrópolis, Ed. Vozes, 2000.
- VILLAÇA, Flávio. **Espaço Intra-Urbano no Brasil.** São Paulo: Studio Nobel, 1998.
- \_\_\_\_\_. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: **O processo de Urbanização no Brasil.** São Paulo: Edusp, 1999.